

Loi N° 2004/003 du 21 avril 2004 portant régissant l'urbanisme au Cameroun

L'Assemblée Nationale a délibéré et adopté, le Président de la République

Promulgue la loi dont la teneur suit:

TITRE I

DES REGLEMENTS GENERALES D'URBANISME

D'AMENAGEMENT URBAIN ET DE CONSTRUCTION

CHAPITRE

DES DISPOSITIONS GENERALES D'UTILISATION DU SOL

SECTION I

DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er : La présente loi régit l'urbanisme, l'aménagement urbain et la construction sur l'ensemble du territoire camerounais.'

A ce titre, elle fixe les règles générales d'utilisation du sol, définit les prévisions, règles et actes d'urbanisme, organise les opérations d'aménagement foncier et les relations entre les différents acteurs urbains.

Article 2 : Le territoire camerounais est le patrimoine commun de la Nation. L'Etat et les collectivités territoriales décentralisées en sont les gestionnaires et les garants dans le cadre de leurs compétences respectives. Les collectivités : territoriales décentralisées harmonisent, dans le respect réciproque de leur , autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Article 3 : L'urbanisme est, au sens de la présente loi, l'ensemble des mesures législatives, réglementaires, administratives, techniques, économiques, sociales et culturelles visant le développement harmonieux et cohérent des établissements humains, en favorisant l'utilisation

rationnelle des' sols, leur mise en valeur 'et l'amélioration du cadre de vie, ainsi que le développement économique et social.

Article 4 :

(1) Les établissements humains concernés' par le présent texte comprennent les centres urbains ou les communautés rurales concentrées d'au moins deux mille (2 000) habitants, occupant un espace bâti de façon continue et manifeste.

(2) Le classement d'un établissement humain en centre urbain est prononcé par décret.

Article 5 : La délimitation du périmètre urbain, ainsi que les modifications subséquentes de celui-ci sont déterminées par un arrêté du .Ministre chargé des domaines, à l'initiative de l'Etat ou de la commune concernée, après avis des Ministres chargés de l'urbanisme ou des questions urbaines selon le cas.

Article 6 : Dans les périmètres considérés, le champ d'application des règles générales d'utilisation du sol s'étend à la localisation, à la desserte, à l'implantation et à l'architecture des bâtiments, au mode de clôture et à la tenue décente des propriétés foncières et des constructions.

Article 7 :

(1) L'urbanisme est régi au Cameroun par des règles générales d'urbanisme et mis en oeuvre par des documents de planification urbaine, des opérations d'aménagement et des actes d'urbanisme.

(2) Les formes et conditions d'établissement de ces documents et de ces actes, ainsi que les .formes et conditions d'exécution des opérations visées, sont précisées par voie réglementaire.

Article 8 : Les communes ne possédant pas de document de planification urbaine en cours de validité, ou comprenant des zones de leur centre urbain non couvertes par un plan en vigueur, appliqueront les dispositions prévues aux règles générales d'urbanisme et de construction définies dans la section II ci-après.

SECTION II

DES REGLES GENERALES D'URBANISME ET DE CONSTRUCTION

Article 9 :

(1) Sont inconstructibles, sauf prescriptions spéciales, les terrains exposés à un risque naturel (inondation, érosion, éboulement, séisme, etc.); les parties du domaine public classées comme telles et les aires écologiquement protégées telles que définies par la législation relative à la gestion de l'environnement.

(2) Sont impropres à l'habitat les terrains exposés à un risque industriel ou à des nuisances graves (pollutions industrielles, acoustiques etc.) et ceux de nature à porter atteinte à la santé publique ou aux valeurs culturelles locales.

(3) Les zones dans lesquelles se trouvent ces terrains sont précisées dans les documents de planification urbaine ou, à défaut, par un arrêté municipal.

(4). Les mesures de protection, ainsi que les périmètres de sécurité à prendre en compte dans l'élaboration des documents de planification urbaine, sont précisés par les administrations compétentes, notamment celles chargées des mines, de la défense, de l'environnement, du tourisme et des domaines.

Article 10 : Les études d'urbanisme doivent intégrer les études d'impact environnemental prescrites par la législation relative à la gestion de l'environnement.

Article 11 :

(1) Sauf prescription spéciale des documents de planification urbaine ou du Maire de la commune concernée, notamment en matière de restructuration urbaine, la constructibilité des terrains est subordonnée à leur desserte par des voies publiques ou privées d'une emprise minimale de sept (7) mètres.

(2) En tout état de cause, toute parcelle à bâtir doit permettre l'intervention des services de secours et de voirie (pompiers, assainissement, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

Article 12 : Le propriétaire, dont les fonds sont 'enclavés ou ne disposent pas de voies d'écoulement des eaux pluviales, est fondé à réclamer et à obtenir un passage sur les fonds voisins, particulièrement ceux situés en aval, dans les conditions prévues par les articles 682 à 710 du Code Civil.

Article 13 : L'emprise au sol d'un bâtiment est la projection libre de toute construction couverte, même partiellement. Celle-ci est déterminée par le coefficient d'emprise au sol qui est le rapport de la surface de la projection verticale du bâtiment sur la superficie de la

parcelle. Ce coefficient ne peut dépasser 0.6, sauf dérogation expressément prévue dans les documents de planification urbaine tels que définis à l'article 26 ci-dessous.

Article 14 : Le coefficient d'occupation des sols est le rapport entre la surface totale de plancher construite et la surface de la parcelle. Il est fixé dans les documents de planification urbaine.

Article 15 :

(1) Il ne peut être construit sur la partie restante d'un terrain dont la totalité des droits de construire, compte tenu notamment du coefficient d'occupation des sols en vigueur, a été préalablement utilisée.

(2) Tout acte sanctionnant une transaction doit reproduire les indications énoncées dans le certificat d'urbanisme défini à l'article 101 de la présente loi.

Article 16 : Sauf disposition contraire contenue dans les documents de planification urbaine, la façade principale donnant sur rue de toute nouvelle construction doit être implantée à une distance des limites parcellaires au moins égale à cinq (5) mètres.

Article 17 : Tout propriétaire d'un bâtiment existant non conforme aux dispositions de la présente loi est tenu d'y conformer ce dernier en cas de modifications effectuées sur celui-ci.

Article 18 : Les maires assurent la diffusion et l'application des dispositions prévues aux règles générales d'urbanisme et de construction, en recourant à tous les moyens nécessaires et en impliquant, notamment, les services locaux de l'urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines, selon le cas, ainsi que les associations de quartiers.

Article 19 : Aucune construction provisoire ou définitive, aucune modification extérieure d'un bâtiment existant, aucune installation matérialisée de façon permanente ou temporaire par l'occupation d'une emprise de quelques dimensions que ce soit sur une parcelle du périmètre urbain d'une commune, ne peut être édifiée sans autorisation préalable de la mairie compétente, sous peine des sanctions prévues au titre IV de la présente loi.

Article 20 : Toute construction doit permettre à ses occupants d'évacuer rapidement les lieux ou de recevoir aisément des secours extérieurs.

Article 21 : Les règles de construction en matière de sécurité, d'hygiène et d'assainissement sont précisées par décret, en ce qui concerne, notamment:

- les bâtiments à usage d'habitation:
- les bâtiments de grande hauteur:
- les bâtiments recevant le public;
- les bâtiments industriels;
- les bâtiments situés dans des zones à risques.

Article 22 : La hauteur, les matériaux employés, la forme architecturale des constructions et des clôtures situées en façade principale sont précisés par les documents de planification urbaine ou, à défaut, par un arrêté municipal.

Article 23: Les présentes règles s'imposent aux personnes qui aménagent ou font aménager, construisent ou font construire, ou installent des équipements de toute nature, notamment aux urbanistes, architectes, ingénieurs du génie civil, techniciens, entrepreneurs et autres personnes responsables de l'exécution des constructions.

Article 24 : Les dérogations aux règles édictées par le présent chapitre, notamment en ce qui concerne le changement de vocation des zones, la constructibilité ou la desserte des terrains, la hauteur, l'aspect ou les normes de construction, peuvent être accordées par le Ministre chargé de l'urbanisme et de l'architecture, sur avis motivé du Maire.

CHAPITRE II

DES PREVISIONS ET DES REGLES D'URBANISME

SECTION I

DES DISPOSITIONS COMMUNES

Article 25 : Les documents de planification urbaine déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de maîtriser les besoins de déplacements, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, le patrimoine culturel, les sites et paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels et les risques technologiques, ainsi que les pollutions et nuisances de toute nature *et*, d'autre part, de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat et d'équipements publics.

Article 26: Les documents de planification urbaine sont:

- Le Plan Directeur d'Urbanisme;
- Le Plan d'Occupation des Sols;
- Le Plan de Secteur;
- Le Plan Sommaire d'Urbanisme.

Article 27 : Tous les documents de planification urbaine comprennent :

- Un rapport justificatif ;
- Des documents graphique ;
- Des annexes éventuelles ;
- Un règlement.

Les documents dûment approuvés par l'autorité compétente et rendus publics sont opposables à toute personne physique ou morale.

Article 28 : Dès qu'un document, d'urbanisme est prescrit, le Maire doit surseoir à statuer aux demandes d'occupation des sols à dater du jour de cette prescription, et jusqu'à ce que ledit document ait été approuvé et rendu public. Le sursis à statuer ne peut excéder deux (2) ans.

Article 29 : L'établissement et la révision des documents de planification urbaine visés à l'article 26 ci-dessus ont lieu dans les formes et délais prévus par décret.

Article 30 : Après délibération du ou des conseils municipaux concernés, tout document d'urbanisme est approuvé' par l'autorité compétente dans un délai de soixante (60) jours à compter de la date de sa transmission, dans les formes et conditions définies par décret. Passé ce délai, le document est réputé approuvé.

Article 31 :

(1) Les communes ou les groupements de communes effectuent des études d'élaboration des documents de planification urbaine sous la responsabilité d'un urbaniste inscrit au tableau de l'Ordre National des urbanistes, ou les font exécuter par un cabinet d'urbanisme agréé. Toutefois, en tant que de besoin, les services locaux de l'urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines, selon le cas, peuvent être mis à la disposition des communes ou des groupements de communes compétents, pour élaborer, modifier ou réviser des documents de planification urbaine.

(2) La recherche des financements nécessaires pour couvrir les dépenses entraînées par les études et pour l'établissement des documents de planification urbaine est de la responsabilité des communes ou des groupements de communes compétents pour leur élaboration.

(3) Les conditions de la mise à disposition des services locaux de l'Etat sont définies par, convention spécifique entre l'Etat et la commune concernée. Ces conventions sont passées dans les formes et conditions définies par les textes en vigueur.

SECTION II

DE LA DEFINITION ET DE L'ELABORATION DES DOCUMENTS D'URBANISME

PARAGRAPHE I

DU PLAN DIRECTEUR D'URBANISME

Article 32 :

(1) Le Plan Directeur d'Urbanisme est un document qui fixe les orientations; fondamentales de l'aménagement d'un territoire urbain, la destination 'générale .des sols et la programmation des équipements.

(2) Les documents graphiques du pJan Directeur d'Urbanisme sont élaborés à une échelle comprise entre 1/20 000e et 1/25 000e.

Article 33 : Le Plan Directeur d'Urbanisme est élaboré pour les Communautés urbaines et pour des groupements de communes dont le développement nécessite une action concertée.

Article 34 :

(1) L'initiative de l'élaboration d'un Plan Directeur d'Urbanisme appartient au Maire de la commune ou à un groupement de communes concernées.

(2) Le Plan Directeur d'Urbanisme est prescrit par arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme ou du Ministre chargé des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par voie réglementaire. Il est réalisé sous l'autorité du Maire de la Communauté Urbaine ou du groupement visé à l'alinéa (1) ci-dessus, conformément aux prescriptions d'intérêt général préalablement portées à la connaissance de l'Etat.

(3) Les études du Plan Directeur d'Urbanisme sont suivies par un comité technique de pilotage dont la composition et le fonctionnement sont fixés par décret.

(4) Le Plan Directeur d'Urbanisme est approuvé par arrêté du Préfet du département concerné, ou par arrêté conjoint des Préfets des départements concernés si son champ d'application intègre les limites de plusieurs départements, conformément aux dispositions prévues à l'article 31 ci-dessus.

Article 35 : Les chambres consulaires et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux sont consultés lors de l'établissement d'un Plan Directeur d'Urbanisme, en ce qui concerne les zones préférentielles d'implantation et l'importance des équipements industriels, commerciaux et artisanaux prévus. Les rapports produits par ces organismes sont pris en compte et, éventuellement, annexés aux documents de planification urbaine.

Article 36 : Les associations locales d'usagers sont consultées, à leur demande, pour l'élaboration ou la révision d'un Plan Directeur d'Urbanisme, dans les conditions prévues par décret.

PARAGRAPHE II

DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Article 37 :

(1) Le Plan d'occupation des sols est un document qui fixe l'affectation des sols et les règles qui la régissent pour le moyen terme (10 à 15 ans). Il définit le périmètre de chacune des

zones d'affectation et édifice, pour chacune d'entre elles, les règles, restrictions et servitudes particulières d'utilisation du sol.

(2) Les documents graphiques du plan d'occupation des sols sont élaborés à une échelle comprise entre 1/5 000e et 1/10000e.

Article 38 :

(1) Sous réserve des conditions prévues à l'article 44 ci-dessous, tous les centres urbains, toutes les communes urbaines et communes urbaines d'arrondissement doivent être dotés d'un Plan d'occupation des sols.

(2) Les dispositions du plan d'occupation des sols doivent être compatibles avec les orientations du plan Directeur d'Urbanisme, s'il en existe un.

Article 39 :

(1) L'initiative de l'élaboration d'un Plan d'Occupation des Sols appartient au Maire ou, en cas de nécessité, au Ministre chargé de l'urbanisme ou au Ministre chargé des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par voie réglementaire. Il est prescrit par arrêté préfectoral et élaboré sous l'autorité du Maire, conformément aux dispositions de l'article 34 ci-dessus.

(2) Les travaux d'élaboration du Plan d'Occupation des Sols sont suivis par un comité technique de pilotage présidé par le Maire, dont la composition et les modalités de fonctionnement sont fixées par arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme ou du Ministre chargé des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par voie réglementaire, Ce comité suit les travaux afin d'en assurer la conformité avec la réglementation, les règles de l'art et les options retenues.

(3) Le Plan d'occupation des Sols est approuvé par arrêté préfectoral, après délibération du conseil municipal et avis des services locaux de l'urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par voie réglementaire.

PARAGRAPHE III

DU PLAN DE SECTEUR

Article 40 :

(1) Le Plan de Secteur est un document qui, pour une partie de agglomération, précise de façon détaillée l'organisation et les modalités techniques d'occupation du sol, les équipements

et les emplacements réservés, et les caractéristiques techniques et financières des différents travaux d'infrastructures.

(2) Les documents graphiques du Plan de Secteur sont élaborés à une échelle comprise entre 1/500e et 1/1000e.

Article 41 :

(1) Le Plan de Secteur est élaboré pour une partie d'une localité couverte par un Plan d'Occupation des Sols.

(2) Les dispositions du Plan de Secteur doivent être compatibles avec les orientations du Plan d'Occupation des Sols et conformément à ce dernier, il doit tenir compte de la nécessaire cohérence de l'ensemble de l'agglomération.

Article 42 : Le règlement du Plan de Secteur édicte, de manière détaillée, les prescriptions relatives aux servitudes, à la localisation, à la desserte, à l'implantation et à l'aspect des constructions dans le secteur concerné.

Article 43 :

(1) L'initiative de l'élaboration d'un Plan de Secteur appartient au Maire. Il est prescrit par arrêté municipal, après délibération du Conseil Municipal et avis des services locaux de l'Urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas, dans des conditions fixées par voie réglementaire.

(2) Le plan de Secteur est élaboré sous l'autorité du Maire et conformément aux dispositions de l'article 31 ci-dessus. Il est approuvé par arrêté municipal et conformément aux dispositions de l'article 30 ci-dessus.

PARAGRAPHE IV

DU PLAN SOMMAIRE D'URBANISME

Article 44 : En attendant de se doter d'un Plan d'Occupation des Sols, les communes ont la possibilité d'élaborer un document de planification simplifié, dénommé Plan Sommaire d'Urbanisme.

Article 45. :

(1) Le Plan Sommaire d'Urbanisme est un document qui fixe l'affectation des sols et définit le périmètre de chacune des zones d'affectation. Il édicte de façon sommaire, pour chacune d'entre elles, les règles, restrictions et servitudes particulières d'utilisation du sol.

(2) Les documents graphiques du Plan Sommaire d'Urbanisme sont élaborés à une échelle comprise entre 1/5 000e et 1/10 000e.

(3) Les dispositions du Plan Sommaire d'Urbanisme doivent être compatibles avec les orientations du Plan Directeur d'Urbanisme, s'il en existe un.

Article 46 :

(1) L'initiative de l'élaboration d'un Plan Sommaire d'Urbanisme appartient au Maire. Il est prescrit par arrêté préfectoral après avis des services locaux de l'Urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas. Il est élaboré sous l'autorité du Maire et conformément aux dispositions de l'article 30 ci-dessus.

(2) Le Plan Sommaire d'Urbanisme est approuvé par arrêté municipal, après délibération du conseil municipal et avis des services locaux de l'Urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par décret.

SECTION III

DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL'

Article 47 :

(1) Tous les documents de planification urbaine ci-dessus définis doivent préciser les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

(2) Seules les servitudes mentionnées aux documents de planification urbaine peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Article 48 : Après approbation par l'autorité compétente de tout document de planification urbaine, à l'exception du Plan Directeur d'Urbanisme, il est procédé, à l'initiative du Maire et à la charge du maître d'ouvrage, au bornage et au classement au domaine public artificiel, au domaine privé de l'Etat ou au domaine privé des collectivités territoriales décentralisées, des emprises réservées aux voies et aux équipements programmés. À la suite de cette délimitation, il est dressé un plan d'alignement des voies concernées.

CHAPITRE III

DE L'IMPLICATION DES POPULATIONS ET DE LA SOCIÉTÉ CIVILE

Article 49 : L'implication des populations, des groupes organisés et de la société civile à la mise en œuvre des règles générales d'urbanisme, d'aménagement urbain et de construction, doit être encouragé à travers:

- Le libre accès aux documents d'urbanisme ;
- Les mécanismes de consultation permettant de recueillir leur opinion et leur apport ;
- Leur représentation au sein des organes de consultation;
- La production de l'information relative à l'aménagement et à l'urbanisme;
- La sensibilisation, la formation, la recherche et l'éducation en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Article 50 : Les modalités d'implication et de participation des populations et de la société civile aux prévisions d'urbanisme et aux investissements à réaliser dans le secteur urbain, ainsi que les voies de recours et la publicité

donnée aux documents de planification urbaine, sont précisées par voie réglementaire.

TITRE II

DE L'AMÉNAGEMENT FONCIER

CHAPITRE I

DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

Article 51 : Les opérations d'aménagement foncier ont pour objet d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil de l'habitat ou des activités, de réaliser des équipements collectifs, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Sont considérés, au sens de la présente loi, comme opérations d'aménagement foncier :

- La restructuration et/ou rénovation urbaine;
- Les lotissements;
- Les opérations d'aménagement concerté ;
- Toute autre opération touchant au foncier urbain (voirie et réseaux divers équipement, remembrement, etc.).

Article 52 : Les procédures et les modalités d'exécution de chaque type d'opération d'aménagement sont précisées par décret.

SECTION 1

DE LA RESTRUCTURATION ET/OU DE LA RENOVATION URBAINE

Article 53 :

(1-) La restructuration urbaine est un ensemble d'actions d'aménagement sur des espaces bâtis de manière anarchique, dégradés ou réalisées en secteur ancien, destinées à l'intégration d'équipements déterminés ou à l'amélioration du tissu urbain des agglomérations.

(2) La rénovation urbaine est un ensemble de mesures et opérations d'aménagement qui consiste en la démolition totale ou partielle d'un secteur urbain insalubre, défectueux ou inadapté, en vue d'y implanter des constructions nouvelles.

Article 54 : La restructuration et la rénovation urbaine ont pour objet:

- L'amélioration des conditions de vie et de sécurité des populations, au regard:
 - de la situation foncière;
 - de l'état des constructions;
 - des accès aux habitations;
 - des espaces verts;
 - de l'environnement;
 - des voiries et réseaux divers

- Le renforcement de la fonctionnalité du périmètre considéré, au regard :
 - De la vie économique ;
 - Des équipements collectifs d'ordre social et culturel.

Article 55 :

(1) Les opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine sont localisées à, l'intérieur d'un, périmètre opérationnel appelé secteur de restructuration urbaine ou secteur de rénovation urbaine. Délimité par les actes prescrivant l'opération visée.

(2) Dans la zone concernée. le plan de restructuration et/ou de rénovation approuvé par arrêté municipal précise ou complète les documents de planification urbaine existants.

(3) Après approbation du plan de restructuration et/ou de rénovation, les emprises des voies, des servitudes et des équipements publics prévus sont reversées au domaine public.

(4) Les opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine sont entreprises à l'initiative de l'Etat ou d'une commune ou d'un groupement de communes et s'effectuent conformément à un plan de restructuration et/ou de rénovation.

Article 56 :

(1) Les opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine sont réalisées sous la responsabilité des communes concernées, soit en régie. soit par voie de convention avec un aménageur public ou privé, avec l'aide éventuelle de l'État ou de toute autre forme d'intervention multilatérale, bilatérale ou décentralisée.

(2) En tant que de besoin, les services locaux de l'Etat peuvent être mis à la disposition des communes ou des groupements de communes compétents, pour la mise au point technique ou l'exécution des opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine.

(3) Les conditions de la mise à disposition des services locaux de l'Etat sont définies par convention spécifique entre l'Etat et la commune concernée. Ces conventions sont passées dans les formes et conditions définies par la législation et la réglementation en vigueur.

Article 57 : En tout état de cause. les opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine doivent être conduites en concertation avec les populations concernées conformément aux prescriptions du titre I, chapitre III de la présente loi, et suivies des mesures appropriées d'accompagnement social.

Article 58: La recherche des financements nécessaires pour couvrir les dépenses entraînées par la mise au point et de l'exécution des opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine est de la responsabilité de l'Etat, des communes ou des groupements de communes compétents.

SECTION II

DES LOTISSEMENTS

Article 59 :

(1) Constitue un lotissement, l'opération ayant pour résultat la division d'une propriété foncière en lots.

(2) Tout lotissement de plus de quatre lots est subordonné à l'approbation de l'autorité compétente, sous peine de nullité des actes y afférents.

Article 60 : Les lotissements sont créés à l'initiative de l'Etat, des collectivités territoriales décentralisées, ou des personnes privées, physiques ou morales, sur leurs propriétés respectives, et sont réalisés dans le respect des documents de planification urbaine en vigueur ou à défaut, des règles générales d'urbanisme et de construction.

Article 61 : Les lotissements domaniaux sont approuvés par arrêté du Ministre chargé des domaines, les lotissements communaux par les préfets et les lotissements privés par les maires.

Article 62 :

(1) L'approbation d'un lotissement vaut autorisation de lotir et transfert au domaine public des emprises des voies, des servitudes et des équipements publics prévus.

(2) Les conditions, formes et délais d'élaboration, d'approbation et de modification des lotissements, notamment en ce qui concerne les interventions respectives des urbanistes et des géomètres, sont définis par décret.

Article 63 :

(1) L'initiateur du lotissement est tenu de prévoir en fonction du type, de la taille et de la situation du lotissement, un certain nombre d'équipements dont la nature et les caractéristiques sont précisées par les documents de planification urbaine.

(2) Préalablement à l'approbation du lotissement, les autorités visées à l'article 61 ci-dessus, veillent à la prévision des équipements d'utilité publique et des réseaux primaires par les concessionnaires de services publics.

Article 64 :

(1) Préalablement à la commercialisation des lots, le lotisseur doit avoir fait procéder, au moins, à la délimitation physique par bornage des parcelles et emprises de voies sur son terrain.

(2) Après constat de cette délimitation physique par l'autorité ayant délivré l'autorisation de lotir, celle-ci délivre des autorisations de commercialisation sur un nombre de parcelles proportionnel à l'avancement des travaux de viabilisation, dans des conditions définies par décret. La dernière autorisation de commercialisation est délivrée dès l'achèvement des travaux.

(3) Toutefois, en cas de vente en état futur d'achèvement, le lotisseur doit présenter une garantie bancaire, sous forme de caution personnelle et solidaire, égale au montant global des travaux de lotissement.

SECTION III

DES OPERATIONS D' AMENAG EMENT CONCERTE

Article 65 : Les opérations d'aménagement concerté sont menées en vue de l'aménagement, de la restructuration ou de l'équipement de terrains situés en milieu urbain ou périurbain. Elles sont conduites sous forme concertée entre la puissance publique et les propriétaires fonciers identifiés ou, le cas échéant, entre un aménageur et les populations concernées.

Les zones faisant l'objet des dites opérations sont dénommées Zones d'Aménagement Concerté.

Article 66 : Préalablement à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement concerté, sur proposition du Maire et après avis des services locaux de l'urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas, un arrêté préfectoral délimite le périmètre opérationnel de la Zone d'Aménagement Concerté.

Dans tout secteur concerné par une opération d'aménagement concerté, il est établi un plan d'aménagement qui doit être approuvé par arrêté municipal.

Article 67 : Les opérations d'aménagement concerté peuvent être autorisées sur les concessions, du domaine national octroyées à une personne morale constituée des populations concernées et de l'aménageur public ou privé.'

La convention signée entre les populations concernées et l'aménageur fait partie intégrante du cahier des charges de la concession provisoire, et la réalisation effective des travaux d'aménagement vaut mise en valeur pour l'obtention de la concession définitive.

Article 68 : Une opération d'aménagement concerté vise notamment:

- La maîtrise de l'occupation des sols par. une structuration de l'espace;
- La mise à disposition des parcelles de terrain équipées pouvant être affectées à l'habitat, à des activités économiques, sociales, éducatives, culturelles et de loisirs;
- L'apurement des statuts fonciers;
- La récupération éventuelle des coûts de l'urbanisation.

Article 69 :

(1) Les opérations d'aménagement concerté sont initiées par l'État, les collectivités territoriales décentralisées, les personnes physiques ou morales, publiques ou privées, ou les populations intéressées, et sont conduites dans le respect des documents de planification urbaine en vigueur ou, à défaut, des règles générales d'urbanisme et de construction.

(2) La puissance publique veille, notamment, à la prévision des équipements d'utilité publique et des réseaux primaires par les concessionnaires de services publics.

Article 70 :

(1) Les opérations d'aménagement concerté font l'objet de conventions libres passées entre la puissance publique ou l'aménageur public ou privé et les populations intéressées, constituées en personne morale de droit commun;

(2) Ces conventions précisent, outre les limites du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté, les modalités de la concertation qui associera, pendant toute la durée de l'opération l'ensemble des personnes concernées.

CHAPITRE II '

DES ORGANISMES D'ETUDES ET D'EXECUTION

Article 71 : Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux organismes d'études et d'exécution œuvrant pour le compte de l'Etat et des collectivités territoriales décentralisées, susceptibles, par ailleurs d'exécuter en régie ou de faire exécuter leurs études et leurs travaux d'aménagement.

SECTION I

DES AGENCES D'URBANISME

Article 72 : Les communes et groupements de communes peuvent créer, avec l'Etat et les établissements publics ou autres organismes qui contribuent à l'aménagement et au développement de leur territoire, des organismes de réflexion, d'études et de . contrôle appelés Agences d'Urbanisme. Ces agences ont notamment pour mission de suivre les évolutions urbaines, de participer à la définition des politiques d'aménagement et de développement et de préparer les projets de développement communaux, dans un souci d'harmonisation des politiques publiques. Elles peuvent prendre la forme d'association.

SECTION II

DES ETABLISSEMENTS PUBLICS D'AMENAGEMENT

Article 73 : Les Etablissements Publics d'Aménagement créés en application du présent chapitre sont des établissements publics compétents pour réaliser pour leur compte ou, avec leur accord, pour le compte de l'État, d'une commune ou d'un autre établissement public, ou pour faire réaliser toutes les interventions foncières et opérations d'aménagement prévues par la présente loi.

SECTION III

DES GROUPEMENTS D'INITIATIVE FONCIERE URBAINE

Article 74 : Les Groupements d'Initiative Foncière Urbaine sont constitués entre propriétaires intéressés pour l'exécution des travaux et opérations énumérés à l'article 75 ci-dessous.

Article 75 : Peuvent justifier la création d'un Groupement d'Initiative Foncière Urbaine:

- Les opérations de remembrement de parcelles, la modification corrélative des droits de propriété, ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires;
- Le groupement de parcelles en vue, soit d'en conférer l'usage à un tiers, notamment par bail à construction, soit d'en faire, apport ou d'en faire la vente à un établissement public ou société de construction ou d'aménagement;
- La construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, aires de stationnement, espaces verts ou de loisirs;
- La conservation, la restructuration et la mise en valeur des secteurs sauvegardés;
- Les opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine.

Article 76 : L'autorité administrative peut autoriser la création d'un Groupement d'Initiative Foncière Urbaine, sur la demande des propriétaires intéressés. Elle recueille, préalablement à la création du groupement, l'avis du Maire sur l'opération envisagée.

Article 77 : Un décret fixe, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent. chapitre *et*, notamment, les conditions dans lesquelles l'assistance technique de l'Etat, des collectivités territoriales décentralisées, des établissements publics ou des personnes privées, peut être apportée aux Groupements d'Initiative Foncière Urbaine, ainsi que les formalités de publicité auxquelles sont soumis les actes concernant ces groupements.

CHAPITRE III

DES DISPOSITIONS FINANCIERES

SECTION I

DU FINANCEMENT DES DEPENSES D'AMENAGEMENT

Article 78 : Les dépenses obligatoires de l'Etat en matière d'urbanisation concernent tous les équipements structurants et stratégiques, notamment:

- Les grands équipements sanitaires, éducatifs et sportifs;
- Les voies et réseaux primaires;
- Les ports et aéroports ;
- Les gares ferroviaires.

Article 79 : Les dépenses obligatoires des collectivités territoriales décentralisées: en matière d'urbanisation sont définies par la législation relative à l'organisation de collectivités territoriales décentralisées.

Article 80 : L'accès à certains modes de financement des investissements est défini par la législation et la réglementation en vigueur, notamment :

- Les subventions et autres dotations de l'Etat ;
- Les crédits à taux bonifiés ;
- Les dons et legs ;
- Les opportunités de la coopération internationale, décentralisée ou non.

Article 81 : Le système de financement des dépenses d'aménagement des collectivités territoriales décentralisées est constitué de taxes, redevances et autres dotations de l'Etat, ainsi que de ressources provenant de la coopération décentralisée.

Ce système de financement n'est pas exclusif des mécanismes de prêt mis en place au travers des organismes de financement existants ou à créer.

SECTION II

DES RESSOURCES TIREES DE L'URBANISATION

Article 82 : L'Etat et les collectivités territoriales décentralisées tirent une partie de leurs ressources des taxes et redevances prélevées sur l'urbanisation notamment:

- Le permis de lotir;
- Le permis d'implanter;
- Le permis de construire;
- Le certificat d'urbanisme;
- La taxe foncière;
- Les droits de place;
- L'impôt libérateur sur les activités économiques et commerciales ;
- Les autres taxes spécifiques à l'urbanisme;
- L'organisation ou le développement d'activités économique.

Article 83 : Les taxes et redevances sont définies et instituées par rapport :

- A l'occupation des sols et aux transactions qui s'y rapportent ;
- A la fourniture des services publics urbains ;
- Aux activités économiques menées dans la Commune.

Article 84 : Afin d'en améliorer: le rendement, certaines de ces taxes peuvent être regroupées.

L'assiette les taux maxima et les modalités de recouvrement de ces taxes sont fixés par la législation en vigueur.

Article 85 : Le conseil municipal peut, compte tenu de la spécificité de sa commune, instituer des redevances et/ou procéder à la concession de certains services municipaux, notamment:

- Les marchés;
- Les abattoirs;
- Les bornes fontaines publiques;
- Les toilettes publiques;
- Les équipements sportifs;

- Les gares routières.

CHAPITRE IV

DU DROIT DE PREEMPTION

Article 86 : Le droit de préemption est un droit qui permet à la puissance publique de se porter acquéreur prioritaire d'un bien immobilier qu'un propriétaire désire vendre. s'applique dans les zones où la puissance publique souhaite s'assurer de la maîtrise du sol, veut contrôler l'évolution des prix fonciers ou acquérir certains immeubles bâtis ou non bâtis, sans toutefois avoir recours à la procédure d'expropriation.

Article 87 : Etat et les collectivités territoriales décentralisées peuvent exercer un droit de préemption sur tout immeuble pour la réalisation de certaines opérations répondant à des objectifs tels que:

- La restructuration urbaine;
- L'organisation ou le développement d'activités économique ;
- La réalisation d'équipements collectifs ;
- La mise en place d'une politique globale de l'habitat ;
- La stabilisation des prix immobiliers.

Article 88 : Le droit de préemption s'applique sur les terrains classés dans les documents de planification urbaine approuvés en tant que :

- a) Quartier à restructurer et/ou à rénover ;
- b) Immeuble à démolir pour non respect d'un plan d'alignement ou de servitude de construction ;
- c) Espace à aménager en :
 - Voie ou place ;
 - Espace vert public ou de loisirs ;
 - Equipement collectif;

- Zone de logements sociaux;
- Zone de restauration de bâtiment;
- Zone d'activités industrielles;
- Zone sensible à sauvegarder pour des raisons environnementales, culturelles, historiques ou touristiques;
- Réserve foncière.

Article 89 :

(1) Tout propriétaire d'un immeuble situé dans une zone faisant l'objet d'un droit de préemption, telle que définie à l'article 88 ci-dessus, et qui désire l'aliéner, informe le bénéficiaire de ce droit par voie de déclaration et de publicité, indiquant le prix souhaité et les conditions de vente.

(2) Le bénéficiaire du droit de préemption doit se prononcer dans un délai de deux (2) mois en indiquant le prix qu'il se propose de payer. Le silence du bénéficiaire du droit de préemption pendant ce délai vaut, pour le titulaire, renonciation à l'exercice du droit de préemption. Le propriétaire est alors fondé à aliéner son bien à un tiers au prix indiqué dans sa proposition.

Article 90 : Les dispositions relatives au droit de préemption doivent être inscrites sur le certificat d'urbanisme, tel que défini au titre III, chapitre II de la présente loi.

CHAPITRE V

DES RESERVES FONCIERES URBAINES

Article 91 : Pour répondre à leurs besoins futurs liés au développement urbain, l'Etat ou les collectivités territoriales décentralisées se constituent des réserves foncières en zone urbaine ou périurbaine. Pour les constituer, ils sont habilités à acquérir des biens fonciers et immobiliers par voie de droit commun, incorporation, expropriation pour cause d'utilité publique ou exercice du droit de préemption.

Article 92 : Chaque bénéficiaire d'une réserve foncière est tenu d'en assurer la protection par toutes les voies de droit en vigueur: le Ministre chargé des domaines dans le cas des réserves foncières situées sur le domaine privé de l'Etat et les collectivités territoriales décentralisées dans le cas des réserves foncières *situées* sur leur domaine.

Article 93 :

(1) Le bénéficiaire d'une réserve foncière est autorisé, après une mise en demeure restée sans effet, à procéder sans délai à la démolition des constructions et installations irrégulièrement érigées sur cette réserve.

(2) Il peut, dans ce but, requérir l'assistance des forces de l'ordre.

Article 94 : Tout prélèvement dans une réserve foncière urbaine est subordonné à l'élaboration et à l'approbation d'un plan d'aménagement approprié ou d'un document de planification urbaine.

CHAPITRE VI

DE LA SECURITE FONCIERE URBAINE

Article 95 : La sécurité foncière urbaine est assurée par l'Etat aux détenteurs des titres de propriété, des actes transformables en titres fonciers, des actes de droit de jouissance et des autorisations d'occupation du sol.

Article 96 : Les dispositions des règles générales d'urbanisme et de construction, les règlements d'urbanisme et .les servitudes publiques s'imposent:

- Aux titulaires de titres fonciers et d'autres droits réels immobiliers pour l'usage de leurs terrains;
- A l'Etat et aux collectivités territoriales décentralisées, lors de la conclusion des baux, des concessions et des ventes sur leur domaine privé ;
- Aux titulaires d'autorisation d'occupation du domaine public ;
- Aux occupants du domaine national ;
- Aux aménageurs fonciers.

Article 97 : Toute occupation des dépendances du domaine public de l'Etat ou des collectivités territoriales décentralisées est soumise à l'obtention préalable d'une. autorisation d'occuper le sol à titre provisoire, délivrée par l'autorité compétente.

En tout état de cause, aucune de ces occupations ne doit constituer un blocage au fonctionnement normal de la ville.

Article 98 : Les droits de propriété peuvent également être consolidés par apurement au cours des opérations d'aménagement approuvées, chaque fois que cela est possible et dans le strict respect des dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

TITRE III

DES REGLES RELATIVES A L'ACTE D'UTILISER LE SOL ET DE CONSTRUIRE

CHAPITRE I

DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 99 :

(1) Les actes administratifs relatifs à l'utilisation du sol et à la construction sont:

Le Certificat d'Urbanisme ;

L'Autorisation de Lotir;

Le Permis d'Implanter;

Le Permis de Construire;

Le Permis de Démolir;

Le Certificat de Conformité.

(2) Les dispositions relatives au certificat de conformité relevant des mesures, de contrôle et de vérification des constructions sont définies au titre IV, de la présente loi.

Article 100 : Les actes visés à l'article 99 ci-dessus précisent les droits et les devoirs de leur titulaire, notamment en matière de jouissance du droit de propriété, d'utilisation de la voirie publique et de respect de voisinage.

CHAPITRE II

DU CERTIFICAT D'URBANISME

Article 101 :

(1) Le Certificat d'Urbanisme est un document d'information sur les règles d'urbanisme et les servitudes administratives auxquelles est assujéti un terrain. Il indique, si, compte tenu des dispositions d'urbanisme et des limitations administratives au droit de jouissance applicable à un terrain, ainsi que de l'état des équipements publics existants ou prévus, ledit terrain :

- être affecté à la construction ou,
- être utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée.

(2) Le Certificat d'Urbanisme est obligatoire pour toute transaction immobilière et doit être joint à toute demande d'utilisation du sol.

Il n'est pas obligatoire, pour les concessionnaires de services publics, qui doivent soumettre leurs dossiers techniques au visa des services locaux de l'Urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par décret.

Article 102 : Le Certificat d'Urbanisme est délivré par le Maire de la commune concernée si elle est dotée d'un document de planification, après avis technique des services locaux de l'Urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par décret.

CHAPITRE III

DE L'AUTORISATION DE LOTIR

Article 103 : L'autorisation de lotir, accordée par l'autorité territorialement compétente, est préalable à la création de tout lotissement.

Elle est accordée dans les formes et conditions prévues à l'article 62 de la présente loi.

CHAPITRE 104.-

DU PREMIS D'IMPLANTER

Article 104 : Le Permis d'Implanter est un acte administratif d'urbanisme exigé pour toutes constructions non éligibles au permis de Construire.

Quiconque désire implanter une construction^o non éligible au Permis de Construire, ou apporter des modifications à des constructions existantes de même statut doit au préalable, avoir obtenu un Permis d'Implanter délivré par le Maire de la Commune concernée.

Article 105 :

(1) Le Permis d'Implanter est délivré pour des constructions:

sommaires;

précaires;

temporaires.

(2) Sont également éligibles au permis d'Implanter les constructions projetées sur les dépendances du Domaine National et éventuellement dans les zones prévues à cet effet dans un document de planification urbaine, à l'exception des réserves foncières et des zones non aedificandi.

(3) La détention d'un permis d'implanter ne constitue en aucun cas une présomption de propriété.

Article 106 : Le Permis d'Implanter est instruit et délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par décret.

CHAPITRE V

DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Article 107 :

(1) Le Permis de Construire est un acte administratif qui autorise une construction après vérification de sa conformité avec les règles de l'art et les règles d'urbanisme en vigueur.

(2) Quiconque désire entreprendre une construction, même si celle-ci ne comporte pas de fondation, doit, au préalable, obtenir un Permis de Construire délivré par le Maire de la Commune concernée.

(3) Le Permis de Construire est également exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, ou de créer des niveaux supplémentaires.

Article 108 :

(1) Le Permis de Construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions d'urbanisme concernant l'implantation des ouvrages, leur nature, leur destination, leur architecture, l'aménagement de leurs abords, et respectent les règles générales de construction en vigueur.'

(2) Les prescriptions spéciales en matière de Permis de Construire applicables aux établissements recevant du public, ainsi qu'aux bâtiments présentant un intérêt culturel ou historique, sont précisées par

décret.

Article 109 :

(1) Le Permis de Construire ne peut être accordé que pour les travaux dont le plan a été élaboré sous la responsabilité d'un architecte inscrit au tableau de l'Ordre national des architectes. '

(2) Un arrêté du Maire précise, pour chaque centre urbain, les zones et les seuils de surface ou de coût en dessous desquels l'intervention d'un architecte n'est pas exigée.

Article 110 :

(1) Dans le cas d'une opération d'habitat conduite par un aménageur public ou privé, le Permis de Construire peut être accordé pour l'ensemble de l'opération.

(2) Toutefois, le plan d'aménagement doit avoir été préalablement élaboré sous la responsabilité d'un urbaniste inscrit au tableau de l'Ordre national des urbanistes. . ,

Article 111 : Le Permis de Construire est instruit et délivré dans les formes, conditions et délais fixés par décret.

Article 112 : Le Permis de Construire est périmé si la construction n'est pas entreprise dans un délai de deux (2) ans à compter de la date de sa délivrance.

Les conditions de contrôle des présentes règles sont précisées au titre IV, chapitre I de la présente loi.

Article 113 :

(1) Sont exemptés du permis de construire, certaines constructions ou travaux relatifs à la défense nationale ou aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les travaux de ravalement et les travaux ou ouvrages dont la faible importance ne justifie pas l'exigence d'un permis de construire.

(2) Les modalités d'application de l'alinéa premier ci-dessus sont fixées par voie réglementaire.

(3) Avant le commencement des travaux, les constructions ou travaux exemptés du permis de construire font l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire de la Commune concernée.

(4) Les exemptions instituées par le présent article ne dispensent pas du respect des autres dispositions en vigueur.

CHAPITRE VI

DU PERMIS DE DEMOLIR

Article 114 :

(1) Le Permis de Démolir est un acte administratif qui autorise la destruction partielle ou totale d'un immeuble bâti.

(2) Quiconque désire démolir tout ou partie d'un bâtiment, quel que soit son usage, doit au préalable obtenir un Permis de Démolir. Cette obligation s'impose à l'Etat, aux collectivités territoriales décentralisées, aux établissements publics, aux concessionnaires de services publics et aux personnes privées.

(3) Est assimilé à une démolition toute intervention sur un bâtiment ayant pour effet de rendre l'utilisation de celui-ci impossible ou dangereuse.

Article 115 :

(1) Les démolitions effectuées en application des articles 125 et 126 de la présente loi, ne sont pas soumises à la délivrance d'un Permis de Démolir.

(2) Le Permis de Démolir est délivré par le Maire dans les formes, conditions et délais déterminés par décret.

Article 116 : En vue de protéger les occupants de locaux à usage d'habitation, le Permis de Démolir peut être différé si, dans un intérêt social, il est nécessaire de sauvegarder le patrimoine immobilier bâti, en attendant la libération du bâtiment dans les formes prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Article 117 : Le Permis de Démolition peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions, spéciales, si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de quartiers, de monuments présentant un caractère culturel ou historique ou d'aires écologiquement protégées.

ARTICLE IV

DU CONTROLE, DES INFRACTIONS ET DES SANCTIONS

SECTION I

DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 118 :

(1) A l'initiative du Maire, et exceptionnellement à la demande de l'autorité administrative ou de tout citoyen, les responsables assermentés de la Mairie, les services techniques ou, en cas de nécessité, les fonctionnaires des services locaux de l'Etat dûment mandatés, peuvent, à tout moment, visiter les constructions en cours et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles, notamment avant toute reprise de chantier abandonné.

(2) Dans l'exercice du droit de visite visé à l'alinéa (1) ci-dessus, le Maire s'assure du respect des prescriptions contenues dans les documents de planification urbaine ou, le cas échéant, dans les Règles Générales d'Urbanisme et de Construction.

(3) Le droit de visite peut être exercé après achèvement des travaux. Il s'exerce également dans le cas d'un suivi des travaux d'exécution d'un lotissement, en application des dispositions prévues à l'article 64 de la présente loi.

Article 119 :

(1) Le Maire est chargé du pouvoir de police municipale en matière d'urbanisme et de l'exécution des actes y relatifs en relation avec les autorités administratives compétentes, en vue d'assurer, notamment, la salubrité publique et le respect des règles d'urbanisme.

(2) Le Maire assure également la police des voies., dans la Commune. Il délivre les autorisations d'occupation temporaire des rues et places publiques. conformément aux dispositions de l'article 97 de la présente loi.

(3) Il autorise en outre l'installation de réseaux de toute nature sur la voie publique, ou des dépôts temporaires de matériaux sur les voies et autres places publiques communales, en tenant compte des nécessités d'utilisation de des lieux par le public.

Article 120 : Le Maire peut, en tant que de besoin, créer des commissions de contrôle, dont il assure la présidence, afin d'assurer le respect des dispositions en matière de sécurité des biens et des personnes et d'hygiène dans le périmètre urbain, notamment en ce qui concerne:

- Les établissements classés dangereux, insalubres ou incommodes;
- Les établissements recevant du public;
- Les zones d'interventions spéciales.

La création et le fonctionnement de ces commissions doivent respecter la réglementation en vigueur.

SECTION II

DU CERTIFICAT DE CONFORMITE

Article 121 :

(1) Le Certificat de Conformité est l'acte par lequel le Maire constate que l'ouvrage réalisé est conforme aux indications contenues dans les documents ayant fait l'objet de la délivrance du permis de construire ou du permis d'implanter dudit ouvrage.

(2) Il doit constater la réalité des mesures prises en application de l'article 20 de la présente loi.

(3) Il revêt un caractère obligatoire et doit mentionner le coût de l'investissement réalisé.

Article 122 : Les plans de récolement de l'ouvrage' peuvent être exigés du requérant à l'établissement du Certificat de Conformité.

Article 123 : Le Certificat de Conformité est délivré dans les formes conditions et délais déterminés par décret.

CHAPITRE II

DES INFRACTIONS ET SANCTIONS

Article 124 : Sont considérées comme infraction au titre de la présente loi :

- Le non-respect des règles et obligations ci-après :
 - § Alignements et servitudes publiques,
 - § Présentation d'un permis de construire ou d'implanter,
 - § Présentation de l'acte pris par l'autorité compétente pour approuver ou modifier un lotissement.
- Le non-respect des documents de planification urbaine en vigueur ou, à défaut, des Règles Générales d'urbanisme et de construction ;
- L'occupation ou l'empiètement sur le domaine public ou le domaine privé de l'Etat, ou des collectivités territoriales décentralisées.

Les sanctions correspondant aux infractions visées ci-dessus sont fixées par décret.

Article 125 :

(1) Le Maire peut prescrire la démolition de murs, bâtiments ou édifices quelconques dans les cas suivants:

- Bâtiment menaçant ruine ou sur un immeuble insalubre;
- En application des dispositions des documents de planification urbaine en vigueur;
- Bâtiments frappés de servitudes de reculement en application de documents de planification urbaine approuvés;
- En application d'une décision de justice devenue définitive.

(2) Les démolitions effectuées dans les cas visés à l'alinéa (1) ci-dessus ne sont pas soumises à la délivrance d'un Permis de Démolir, tel que défini au titre III, chapitre VI de la présente loi.

Article 126 : Les démolitions effectuées en application de l'article 93 de la présente loi, en vue de la-, protection des réserves foncières, ne sont pas soumises au permis de démolir.

Article 127 : Quiconque fait obstacle à l'exercice du droit de visite prévu à l'article 118 de la présente loi, sera puni d'une amende dont le montant est fixé par voie réglementaire. En cas de récidive, il sera fait application des dispositions de l'article 88 du Code Pénal.

Article 128

(1) La Commune et l'Etat peuvent dans tous les cas, se constituer partie civile, sans consignation préalable.

(2) Les décisions et actes pris par les maires et les responsables des services techniques sont susceptibles de recours devant les tribunaux compétents.

Article 129 Toute personne qui effectue, à la demande et pour le compte d'une collectivité publique, les études nécessaires à la préparation des documents de planification urbaine est tenue au devoir de réserve et de confidentialité. Les infractions à cette mesure sont passibles des sanctions prévues à l'article 378 du Code pénal.

Article 130 :

(1) Les responsables de constructions ayant été sanctionnés pour des infractions prévues à l'article 124 ci-dessus, ne sont plus admis à prêter leurs services à l'Etat, aux collectivités territoriales décentralisées, et aux établissements publics d'aménagement.

(2) Les ordres professionnels seront informés des sanctions prises à l'encontre des professionnels du secteur urbain visés à l'article 23 de la présente loi. Les sanctions prises au titre de la présente loi sont cumulatives à celles prévues dans les textes régissant leurs professions et ordres respectifs.

Article 131 : En matière de lutte contre la pollution en milieu urbain, les dispositions de la législation relative à la gestion de l'environnement sont appliquées.

Article 132 : Pour l'application des mesures de police prises en vertu de la présente loi, le Maire peut requérir l'intervention des forces de police ou de la gendarmerie, conformément à la législation relative à l'organisation communale.

TITRE V

DES DISPOSITIONS DIVERSES, TRANSITOIRES ET FINALES

Article 133 : Les documents de planification urbaine élaborés et approuvés, à la date de promulgation de la présente loi, restent en vigueur jusqu'à échéance de leur validité.

Ceux en cours d'élaboration devront se conformer au contenu des documents de planification tels que définis à l'article 26 de la présente loi, ainsi qu'aux procédures d'approbation et de révision définies aux articles 29 et 30 ci-dessus.

Article 134 : Les modalités d'application de la présente loi sont, en tant que de besoin précisées par voie réglementaire.

Article 135 : Sont abrogées toutes les dispositions antérieures contraires à la présente loi, notamment celles de l'ordonnance 73/20 du 29 mai 1973 régissant l'urbanisme en République Unie du Cameroun.

Article 136 : La présente loi sera enregistrée et publiée selon la procédure d'urgence puis insérée au Journal Officiel en français et en anglais.

Yaoundé, le 21 avril 2004,

Le Président de la République,

(é) Paul Biya