

UNION DES COMORES

Unité – Solidarité – Développement



LOI N°11-029/AU

Relative à l'Urbanisme et à la Construction en Union des Comores

Conformément aux dispositions de l'Article 19 de la Constitution de l'Union des Comores du 23 Décembre 2001, l'Assemblée a délibéré et adopté la loi dont la teneur suit :

TITRE I.- REGLES GENERALES D'URBANISME ET DE CONSTRUCTION

Article 1^{er}.~ Le Territoire des Comores est le patrimoine commun des Comoriens. L'Union des Comores en est le gestionnaire et le garant. Toutes les collectivités publiques sont concernées par ce droit.

Article 2.~ Le droit de construire est attaché à la propriété du sol.

Il s'exerce dans le cadre des dispositions du présent code dans le but d'une part, de gérer le sol de façon économe, de préserver les activités agricoles, de protéger les milieux naturels et des paysages ainsi que d'assurer la sécurité et la salubrité publiques et, d'autre part, d'aménager le cadre de vie et de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat et pour les activités économiques et d'intérêt général.

Le présent code s'applique aux personnes physiques et morales, publiques ou privées.

CHAPITRE I.- REGLES GENERALES D'URBANISME

Article 3.~ Les règles générales applicables en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions sont déterminées par la présente loi.

Ces règles générales s'appliquent sur tout le territoire de l'Union des Comores à l'exception des territoires dotés d'un Plan de Développement Urbain lorsque celui-ci a fixé une règle plus restrictive. Toutefois, les dispositions des articles 1 et 2 continueront néanmoins à s'appliquer.

Les Préfectures, les Mairies, les Directions de l'Urbanisme des îles autonomes et de l'Union sont chargés en ce qui les concerne de la mise en œuvre des règles générales d'urbanisme.

Section 1 : Localisation et desserte des constructions

Article 4.~ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescription spéciale si les installations à usage d'activité, par leur situation ou leur dimensions ou par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article 5.~ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à un risque tel que le risque volcanique, l'inondation, l'érosion, l'affaissement, l'éboulement ou à des nuisances graves dues notamment au bruit.

Article 6.~ Le permis de construire peut être refusé lorsque la construction, par sa nature et sa destination, est incompatible avec le voisinage d'un lieu de culte.

Article 7.~ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions.

- a) à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) à compromettre les activités agricoles ou forestières ou la richesse du sous-sol ;
- c) à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article 8.- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction envisagée, et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article 9.- L'alimentation en eau potable et l'assainissement ainsi que l'évacuation de toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir au travail, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux prescriptions prévues aux articles 10 à 13 ci-après et complétées, s'il y a lieu par des arrêtés pris par l'autorité compétente chargée de l'Urbanisme et de la Santé publique.

Article 10.- Les constructions projetées à moins de soixante mètres du réseau public d'eau potable ou d'assainissement doivent lui être raccordés.

Article 11.- Les ensembles d'habitations et les lotissements doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation des eaux usées de toute nature.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où sont établis les constructions ou les lotissements.

Article 12.- L'autorisation de la construction d'établissements industriels groupés ou d'un lotissement industriel peut être subordonnée à la création par le pétitionnaire d'un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires

industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un pré traitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des pré traitements, soit à un dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel à la charge du pétitionnaire.

Article 13.- Dans le secteur où il n'existe pas de réseau de distribution d'eau potable ou de réseau d'assainissement, le Ministre chargé de l'Urbanisme peut accorder, par décision motivée, des dérogations aux règles édictées par les articles 10 à 12 ci-dessus, à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être assurées ou que l'assainissement individuel soit conforme aux prescriptions édictées par un arrêté conjoint des Ministres chargés de l'Urbanisme et de la santé ou, en l'absence de cette réglementation, ne présente pas d'inconvénient d'ordre hygiénique.

Dans ce cas, la distribution d'eau potable est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de point d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre de ces dispositifs.

Ces dérogations peuvent prescrire des réalisations particulières et doivent prévoir l'obligation pour ces installations d'être conçue de manière à pouvoir se raccorder aux réseaux de distribution d'eau potable ou d'assainissement dès leur mise en service.

Les fosses septiques ne répondant pas aux conditions imposées par la réglementation édictée conjointement par les Ministres chargés de l'Urbanisme et de la santé, devront lorsqu'elle sera effectivement édictée, être comblées à la première vidange après avoir été vidées, curées et désinfectées. Il en va d'ores et déjà ainsi des fosses sans communication avec l'air extérieur ou sans ouverture d'extraction ou comportant des saillies et maçonneries ou non étanches ou établies sans contre-mur contre un mur mitoyen où à une distance inférieure à dix mètres d'un puits.

Article 14.- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance, imposent, soit la réalisation par collectivité publique d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit entraînent pour elle un surcroît important des dépenses de fonctionnement.

Article 15.- Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau ou d'assainissement sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire peut être refusé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique lesdits travaux doivent être exécutés.

Section 2 : Implantation et volume des constructions

Article 16.- Le permis de construire ne peut être accordé à une construction située à moins de :

- Quinze mètres de l'axe d'une route de type « 1 » dont l'emprise est de trente mètres ;
- Treize mètres de l'axe d'une route de type « 2 » (une chaussée à neuf mètres ou deux chaussées à six mètres dont l'emprise est de vingt-six mètres) ;
- Neuf mètres de l'axe d'une route de type « 3 » (une chaussée de six mètres dont l'emprise est de dix-huit mètres) ;
- Sept mètres cinquante de l'axe d'une route de type « 4 » (une chaussée de quatre mètres cinquante dont l'emprise est de douze mètres) ;
- Deux mètres cinquante de l'axe d'une route de type « 5 » (chemin piéton dont l'emprise est de quatre mètres).

Dans tous les autres cas où la construction doit être édifiée en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. La même règle s'applique aux constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques. Toutefois, l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

En outre, lorsque le Ministre chargé de l'Urbanisme a pris un arrêté d'alignement, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement peut être imposée.

Article 17.- Les auvents des commerces en rez-de-chaussée devront être établis de manière à ne présenter aucun risque pour la sécurité ou la commodité des passants.

En outre, ils seront disposés de manière à ne masquer ni l'éclairage public, ni les panneaux indiquant les noms des voies, ni les signaux de circulation.

Leur implantation ne doit comporter aucun risque au regard des lignes électriques.

Article 18.- Les saillies sont réglementées dans les conditions suivantes :

- pour les rues dont l'emprise est inférieure à dix mètres : aucune saillie sur l'alignement n'est autorisée ;
- pour les rues dont l'emprise est égale ou supérieure à dix mètres, il peut être autorisé une saillie de quinze centimètres jusqu'à 2,50mètres de hauteur à partir du trottoir et de vingt-cinq centimètres à partir de 2,50 mètres et jusqu'à 3,50mètres.

Les balcons en saillies doivent s'arrêter à une distance égale à leur propre largeur et au minimum à un mètre de la limite de propriété.

Les portes, jalousies, persiennes qui s'ouvrent directement vers l'extérieur à une hauteur inférieure à trois mètres au dessus du trottoir sont interdites.

Article 19.- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment

au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article 20.- Les bâtiments situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que la distance entre les façades en vis-à-vis soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Article 21.- Lorsqu'il s'agit d'édifier des bâtiments ou des ensembles de bâtiments à usage d'habitation comprenant plusieurs logements, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins des pièces habitables prenne jour sur une façade exposée aux vents dominants.

Article 22.- Dans les secteurs déjà partiellement bâtis présentant une unité d'aspect, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si la construction projetée comporte une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

Article 23.- Des dérogations aux règles édictées aux articles 17 à 22 ci-dessus peuvent être accordées par décision motivée du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 24.- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Section 3 : *Aspect des constructions*

Article 25.- La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ou commercial ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

CHAPITRE II REGLES GENERALES DE CONSTRUCTION

Section 1 : *Règles de sécurité et de salubrité*

Article 26.- Les dispositions des articles 27 à 36 ci-après sont applicables à la construction de tout bâtiment destiné à recevoir des personnes, de manière permanente ou non, ainsi qu'à la modification ou transformation des bâtiments existants lorsque ces modification ou transformation sont susceptibles d'affecter l'application des règles qu'ils édictent.

Il est interdit d'apporter aucune modification ou transformation d'un immeuble ou d'une installation autorisée sans avoir préalablement obtenu permis de construire le concernant.

Article 27.- Les constructions soumises au permis de construire doivent être conçues et réalisées avec des matériaux de nature à leur assurer un caractère pérenne.

Les matériaux doivent notamment présenter un degré suffisant de résistance au feu attesté par le fournisseur. Un isolement sonore suffisant doit être assuré aux pièces d'habitation.

Cette disposition ne fait pas obstacle à l'octroi du permis de construire une construction traditionnelle.

Article 28.- L'évacuation des fumées de même que l'échappement de vapeur ou de gaz ne peuvent se faire au moyen de conduits débouchant sur la voie publique ou dans une cours, à quelque niveau que ce soit. Ils devront dépasser la partie la plus élevée de tout bâtiment situé dans un rayon de dix mètres d'au moins 1mètre. Toutefois, les cheminées des établissements industriels devront s'élever à 10mètres au moins au – dessus de la toiture la plus haute comprise dans un rayon de 100 mètres.

Dans le cas où néanmoins l'évacuation des fumées entraînent une gêne pour les occupants soit de l'immeuble concerné, soit des immeubles voisins, un dispositif spécial doit être réalisé afin de supprimer ces inconvénients.

Article 29.- Tout immeuble doit comporter un dispositif permettant d'assurer l'écoulement efficace et sans stagnation des eaux pluviales jusqu'au sol par les tuyaux étanches maintenus en bon état.

L'écoulement des eaux pluviales sur la voie publique est interdit. Il en va de même des eaux de lavage des pièces, vérandas et terrasses ainsi que de celles d'arrosage.

Article 30.- Les escaliers desservant plus de deux étages doivent être éclairés et ventilés par des fenêtres ouvrant directement à l'air libre.

Les escaliers donnant accès aux caves et sous-sol seront munis de portes qui doivent être maintenues fermées.

La largeur de tout escalier doit être fonction du nombre de personnes habitant l'immeuble et susceptible d'être évacuées en cas de sinistre.

L'embranchement de l'escalier principal d'un immeuble ne peut être inférieur à 1,00 mètre pour les immeubles de plus de deux étages. Celui des escaliers de service ne peut être inférieur à 0,70 mètre. Toutefois, les escaliers de service ou de secours des immeubles desservis uniquement par des ascenseurs devront avoir un embranchement minimum de 1,00 mètre.

Article 31.- Les immeubles comportant plus de cinq étages doivent comporter un ascenseur par groupe d'escaliers principaux. L'installation doit être conforme aux prescriptions applicables, notamment en matière de sécurité.

Article 32.- Dans tout local destiné à recevoir des personnes, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- Pièces et salles communes ou séjour : une surface minimale de 15 mètres carrés ;
- Cuisines : une surface minimale de 6 mètres carrés ou de 4 mètres carrés pour les Studios. Les cuisines doivent, en outre, être éclairées par une ouverture d'une superficie au moins égale au 1/8 de la surface de plancher avec un minimum de 1 mètre carré s'ouvrant à l'air libre. Le sol des cuisines sera réalisé avec des matériaux imperméables, avec évier siphonné et un robinet d'eau potable alimenté par le réseau.
- Salles d'eau : une surface minimale de 3,5 mètres carrés. Les salles d'eau seront en outre, éclairées et aérées par une ouverture d'au moins 0,30 mètre carré s'ouvrant directement à l'air libre. Le sol des salles d'eau sera réalisé avec des matériaux imperméables. Les murs et plafonds seront peints avec une peinture résistant à l'humidité. Les salles de douches devront avoir une longueur et une largeur minimale, respectivement de 1,50 mètre et de 0,9 mètre. Les salles d'eau et salles de douches devront être ventilées, soit directement, soit par des gaines de ventilation ou des cheminées d'aération.
- Cabinet d'aisance : tout local destiné à recevoir des personnes, de manière permanente ou non, doit comporter un cabinet d'aisance. Dans les établissements recevant un grand nombre de personne, l'accès aux cabinets d'aisance doit être précédé d'un sas isolant ceux-ci des salles de consommation. Il est strictement interdit de transformer un puits ou toute prise d'eau potable en cabinet d'aisance.

Tout cabinet d'aisance doit être installé dans un local aéré et éclairé directement par une ouverture d'au moins 0,30 mètre carré en contact direct avec l'extérieur. Il doit comporter un poste d'eau. L'entrée des cabinets d'aisance ne peut donner ni sur une cuisine, ni dans aucune pièce d'habitation.

Les cuvettes et autres urinoirs doivent être raccordés aux tuyaux de descente par un siphon hydraulique formant une occlusion permanente. Le diamètre des conduits ne peut être inférieur à 100 mm. Ils doivent être imperméables. Dans les studios, ainsi que dans les chambres d'hôtels, la cuvette des cabinets d'aisance peut être installée dans la salle d'eau à condition que cette dernière soit ventilée directement ou qu'elle soit équipée d'une ventilation mécanique.

- Autre pièce d'habitation : Toute pièce d'habitation doit avoir une surface minimale de 9 mètres carrés. Elle devra comprendre, en outre, au moins une fenêtre s'ouvrant directement à l'air libre dont le débouché ne pourra pas être inférieur au 1/8^e de la surface de la pièce.

Aucune pièce d'habitation ne peut prendre jour sur une cage d'escalier.

Des dérogations à ces dispositions peuvent être accordées par décision motivée du Ministre chargé de l'Urbanisme s'agissant des logements sociaux.

Article 33.- La hauteur minimale des pièces à usage d'habitation est fixée à 2,80 mètres. Cette hauteur minimale pourra être ramenée à 2,50 mètres lorsque le pétitionnaire sera en mesure de produire une étude attestant d'une recherche particulière garantissant une parfaite ventilation transversale ou

l'étude complète d'une installation de climatisation générale ou d'appareils individuels.

La hauteur minimale des buanderies, garages et dépendances installés en rez-de-chaussée ou soubassement de plain-pied est fixée à 2,40 mètres.

La hauteur minimale des boutiques et magasins est fixée à 3 mètres en rez-de-chaussée et à 2,80 mètres aux étages.

La hauteur minimale des pièces des bâtiments publics est fixée à 2,80 mètres en rez-de-chaussée et 2,50 mètres aux étages. Le dossier de la demande de permis de construire doit comporter une étude garantissant une parfaite ventilation transversale ou l'étude complète d'une installation de climatisation générale ou d'appareils individuels.

Article 34.- La surface minimale des boutiques et magasins est fixée à 12 mètres carrés.

En outre, l'aménagement des boutiques ayant pour objet le commerce de produits alimentaires et les drogueries doit permettre un renouvellement constant de l'air.

Article 35.- Les étendoirs destinés au séchage du linge ne doivent pas être visibles des voies publiques et privées.

Article 36.- Les consoles nécessaires au transport de l'énergie électrique pourront, dès lors que la ligne électrique est protégée, être fixées sur les immeubles édifiés le long des voies publiques sans que leurs propriétaires puissent s'y opposer, ni prétendre à une quelconque indemnité.

Section 2 :
Dispositions propres aux Etablissements
recevant du public

Article 37.- La présente section fixe les dispositions destinées à assurer la sécurité des personnes contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

Article 38.- Constituent des établissements recevant du public tous bâtiments, locaux ou 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 toutes personnes ou sur invitation, payantes ou non.

Sont considérées comme faisant partie du public toutes personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit, en plus du personnel.

Article 39.- 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, compte tenu de la nature de l'exploitation, des dimensions des locaux et du nombre de personnes pouvant être admises dans l'établissement.

Article 40.- Les matériaux et les éléments de construction employés tant pour les bâtiments et locaux que pour les aménagements intérieurs doivent présenter, en ce qui concerne leur comportement au feu, des qualités de réaction et de résistance appropriée aux risques encourus. Les constructeurs, propriétaires et exploitants sont tenus de s'en assurer.

Article 41.- Les bâtiments et locaux où sont installés des établissements recevant du public doivent être construits de manière à permettre l'évacuation rapide et en bon ordre de la totalité des occupants.

Ils doivent avoir une ou plusieurs façades en bordure de voies ou d'espaces libres permettant l'évacuation du public, l'accès et la mise en service des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

Les sorties et dégagements intérieurs qui conduisent à ces sorties doivent être aménagés et répartis de telle façon qu'ils permettent l'évacuation rapide et sûre des personnes. Leur nombre et leur largeur doivent être proportionnés au nombre des personnes appelées à les utiliser. Tout établissement doit disposer de deux sorties au moins. Les portes doivent s'ouvrir sur l'extérieur.

Ils doivent être équipés de rampes permettant l'accès aux personnes handicapées.

Article 42.- Le Ministre chargé de l'Urbanisme peut arrêter un ou plusieurs règlements de sécurité propres à chaque type et catégorie d'établissements selon la nature de l'exploitation de l'effectif total des personnes qu'ils sont susceptibles d'accueillir.

Article 43.- Les dispositions des articles 37 à 42 ci-dessus sont applicables à tous les établissements, locaux ou enceintes à construire.

Elles sont également applicables aux aménagements à effectuer dans les bâtiments existants et aux modifications à apporter aux établissements déjà autorisés. Dans ce cas, leur application est exigée dans les parties aménagées ou modifiées. Toutefois, elle peut être également exigée dans les autres parties de l'établissement intéressées par ces modifications.

Le respect de ces dispositions est assuré par le permis de construire institué par la présente loi.

Article 44.- Les établissements existants sont assujettis aux dispositions des articles 37 à 42 ci-dessus.

Toutefois, lorsque leur application à ceux de ces établissements qui ne répondent pas à leurs prescriptions est de nature à entraîner des travaux importants, un délai peut être accordé à leur propriétaire pour procéder leur mise en conformité lorsque la sécurité du public n'est pas mise en danger.

Un arrêté du Gouverneur détermine, après avis de la commission de sécurité, les travaux à mettre en œuvre et leur délai de réalisation. Celui-ci ne peut excéder dix ans.

Article 45.- La composition de la commission de sécurité est fixée par un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 46.- La commission de sécurité est consultée sur toutes les questions relatives à la protection du public contre le risque d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

Le permis de construire portant sur les établissements recevant du public ne peut être délivré qu'après consultation de la commission de sécurité.

Article 47.- La commission de sécurité peut, à tout moment et sans préavis, visiter les établissements recevant du public, procéder aux vérifications qu'elle juge utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la construction ou à l'exploitation desdits établissements.

Article 48.- Quiconque aura mis obstacle à l'exercice du droit de visite prévu à l'article 47 ci-dessus sera puni d'une amende de 50.000 fc versée à la Trésorerie Publique dont le montant est fixé par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 49.- Le Ministre chargé de l'Urbanisme autorise l'ouverture des établissements recevant du public après avis de la commission de sécurité.

Le Ministre chargé de l'Urbanisme peut, par arrêté motivé pris après avis de la commission de sécurité, ordonner la fermeture d'un établissement dont l'exploitation présente un danger grave pour la sécurité du public. L'arrêté précise la nature des travaux et aménagements à réaliser ainsi que les délais d'exécution.

Section 3 : Dispositions particulières aux enseignes

Article 50.- L'apposition d'une enseigne visible de toute voie ouverte à la circulation publique est soumise à autorisation délivrée dans les conditions ci-après.

Constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce.

La demande dûment visée par le propriétaire de l'immeuble sur la quelle elle doit être placée, est adressée au préfet qui la transmet accompagnée de son avis au Ministre chargé de l'Urbanisme chargé de la délivrance de ladite autorisation.

A proximité d'un port ou, lorsqu'une enseigne lumineuse est très élevée, le Ministre chargé de l'Urbanisme consulte, préalablement à la délivrance de l'autorisation, le Directeur du port ou le Directeur de l'Aéroport éventuellement concerné.

Les enseignes lumineuses à occultation doivent être munies du côté de la mer d'un écran les rendant invisibles d'un point quelconque du large.

Article 51.- Quiconque aura apposé, déplacé ou modifié une enseigne sans autorisation sera passible d'une amende de 50.000 fc versée à la Trésorerie Publique dont le montant est fixé par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme, sans préjudice de son enlèvement immédiat.

TITRE II.- PREVISIONS ET REGLES D'URBANISME

CHAPITRE I.- SCHEMA D'AMENAGEMENT TERRITORIAL (SAT)

Article 52.- Le Ministre chargé de l'Urbanisme fait adopter un Schéma d'Aménagement Territorial qui fixe les orientations fondamentales en matière de développement, de mise en valeur du territoire et de protection de l'environnement sur l'ensemble des îles de l'Union des Comores.

Sont associés à cette élaboration les Gouverneurs, les Préfets, les Maires et toute personnalité compétente désignée par le Ministre chargé de l'Urbanisme.

Ce schéma fixe, notamment, les orientations générales de l'organisation de l'espace et détermine les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers.

Il peut déterminer, en outre, l'implantation des grands équipements d'infrastructures et de communication routière et autres moyens de transport, la localisation préférentielle des extensions urbaines, des activités industrielles, portuaires et aéroportuaires, artisanales, agricoles, forestières et touristiques.

Article 53.- Le Schéma d'Aménagement Territoriale se compose d'un rapport et des documents graphiques.

Le rapport présente l'analyse de la situation existante et les études d'impact environnementales, les principales perspectives de développement envisagées ainsi que le parti d'aménagement adopté compte tenu de l'équilibre à respecter entre, d'une part, les milieux urbains et, d'autre part, les terres agricoles, les forêts et les milieux naturels à protéger en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, des sites et paysages ou de leur intérêt écologique.

Les documents graphiques sont établis à l'échelle du 1/100 000^e. Ils font notamment apparaître les orientations générales de l'organisation de l'espace.

Article 54.- Les dispositions du Schéma d'Aménagement Territorial sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux et constructions, la création de lotissements, l'établissement de clôtures, l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais.

Les dispositions des plans de développement urbains doivent être compatibles avec elles.

CHAPITRE II.- PLANS DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Article 55.- L'autorité compétente désignée par le Ministre chargé de l'Urbanisme peut préciser les modalités d'application des règles générales de l'Urbanisme par des plans de développement urbain.

Les plans de développement urbain peuvent concerner tout ou partie d'un territoire. Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire.

Article 56.-Les plans de développement urbain doivent :

- 1) prévoir, pour la satisfaction des besoins présents et futurs, suffisamment d'espaces destinés à la construction de logements, aux activités économiques et d'intérêt général ;
- 2) protéger les espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,
- 3) préserver les sites et paysages remarquables caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel notamment du littoral, les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques et, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les plages, les forêts et zones boisées, les îles inhabitées, les parties naturelles des estuaires, les caps, les marais, les zones humides et milieux temporairement immergés, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.

Article 57.-Les plans de développement urbain peuvent :

- 1) Délimiter des zones urbaines ou d'urbanisation future en prenant notamment en considération la valeur organique des sols, les structures agricoles, la réservation des espaces et milieux mentionnés à l'article 53 ci-dessus ainsi que l'existence de risques naturels et de risques technologiques ;
- 2) Déterminer des zones d'affectation des sols selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées ;
- 3) Définir les règles concernant le droit d'implanter des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ;
- 4) Fixer, pour chaque zone ou partie de zone, en fonction notamment de la capacité des constructions à édifier, un ou des coefficients d'occupation de sols qui déterminent, éventuellement pour chaque nature de construction, la densité de construction qui y est admise ;
- 5) Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, y compris les rues ou sentiers piétonniers ;
- 6) Délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique ;
- 7) Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- 8) Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quelque soient les équipements éventuels qui les desservent ;
- 9) Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des

bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

- 10) Fixer les cas dans lesquels la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles compris à l'intérieur d'une zone qu'il définit peut être interdite ou soumise à des prescriptions spéciales ;
- 11) Classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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

Article 58.- Les plans de développement urbain sont élaborés par l'autorité compétente désignée par le Ministre chargé de l'Urbanisme.

Ils sont soumis, le cas échéant, pour avis au préfet et au Maire. Cet avis est réputé donné s'il n'intervient pas dans un délai de deux mois.

Ils sont alors approuvés par l'autorité compétente désignée par le Ministre chargé de l'Urbanisme et tenus à la disposition du public.

Le plan approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions et installations ou pour la création de lotissements.

La révision des plans de développement urbain a lieu dans les formes prévues pour leur établissement.

Article 59.- Lorsque l'établissement ou la révision d'un plan de développement urbain est prescrit, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation de lotir ou de construire qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. Le sursis à statuer doit être motivé. Il ne peut excéder deux ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision définitive doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer.

La décision définitive doit être prise dans un délai de deux mois suivant la confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Article 60.- Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti inscrit en emplacement réservé dans un plan de développement urbain peut, à compter du jour où ce plan est approuvé, mettre en demeure la collectivité ou le service

public bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir ce terrain dans les conditions et délai mentionnés à l'article 89 de la présente loi.

Article 61.- Les servitudes instituées par un plan de développement urbain en matière de voirie, d'hygiène et d'esthétique ou pour d'autres objets et concernant, notamment, l'utilisation du sol, la hauteur des constructions, la proportion des surfaces bâties et non bâties dans chaque propriété, l'interdiction de construire dans certaines zones et en bordure de certaines voies, la répartition des immeubles entre diverses zones, n'ouvrent droit à aucune indemnité.

Toutefois, une indemnité est due s'il résulte de ces servitudes une atteinte à des droits acquis déterminant un dommage direct, matériel et certain. Cette indemnité, à défaut d'accord amiable, est fixée par la juridiction civile qui doit tenir compte de la plus-value donnée aux immeubles par les prescriptions du plan de développement urbain approuvé.

Article 62.- Un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme détermine, en tant que besoin, les modalités d'application du présent titre.

TITRE IV.- AMENAGEMENT

CHAPITRE I.- PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Section 1 : Dispositions générales

Article 63.- Les Autorités publiques harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer à la population des conditions d'habitat et d'emploi répondant à leurs besoins et à leurs ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et d'assurer l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales.

Leurs actions et opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre une politique de l'habitat, d'organiser l'accueil et l'extension des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre la restructuration urbaine, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Les prérogatives prévues au présent Livre leur sont conférées à cette fin, sans préjudice du recours à la procédure de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Section 2 : Dispositions particulières au littoral

Article 64.- Les propriétés privées riveraines du rivage de la mer sont grevées sur une bande dont la largeur sera déterminée à compter de la limite du domaine public maritime d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons.

Un arrêté du Ministre en charge de l'Urbanisme déterminera, la limite du domaine public au niveau du rivage de la mer et le tracé de la servitude de passage afin d'assurer la continuité du cheminement des piétons ou leur libre accès, après l'avis de la commission technique qu'il a instituée à cet effet.

Article 65.- Sur les terrains domaniaux du littoral, le permis de construire ne peut être accordé, en dehors des espaces urbanisés, que pour les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques de nature à mettre en valeur la proximité immédiate de l'eau.

Article 66.- Dans les espaces proches du rivage, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions à porter atteinte.

- a) au patrimoine naturel, aux listes et paysages remarquables du littoral ;
- b) aux milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou qui présentent un intérêt écologique.

Article 67.- Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'aménagements nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur mise en valeur économique ou à leur ouverture au public.

Dans les espaces urbanisés du littoral, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ainsi qu'à l'amélioration, l'extension limitée ou la réhabilitation des constructions existantes.

Article 68.- Dans tous les cas, les constructions, installations ou opérations d'aménagement admises sur les terrains domaniaux du littoral et dans les espaces proches du rivage préservent ou organisent le libre accès du public à celui-ci.

CHAPITRE II.- PREEMPTION

Section 1 : Institution du droit de préemption

Article 69.- Le Gouverneur peut créer, par arrêté motivé pris sur proposition du Ministre chargé des Travaux publics des zones d'aménagement différé. Celles-ci peuvent notamment avoir pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser l'accueil ou l'extension des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. Elles peuvent également avoir objet la constitution de réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'opération ayant les mêmes objets.

Article 70.- La décision créant une zone d'aménagement différé fait l'objet d'une publication au journal officiel.

Une copie de la décision créant la zone d'aménagement différé et un plan précisant le périmètre de cette zone déposés à la préfecture, la mairie et dans les locaux de l'administration chargée des domaines. L'avis de ce dépôt est donné par affichage pendant six mois à la préfecture, la mairie et dans les locaux de l'administration chargée des domaines.

Les effets juridiques attachés à la création de la zone ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées ci-dessus. La date à prendre en considération pour l'affichage à la préfecture, Mairie et dans les locaux de l'administration chargée des domaines est celle du premier jour où il est effectué.

Article 71.- Le Ministre chargé de l'Urbanisme est tenu de délivrer, sans frais, à tout propriétaire d'immeuble, à tout titulaire de droits sociaux donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, ou à tout possesseur de droits indivis sur de tels biens, dans le délai de sept jours qui suit la demande qui en est faite, un certificat établi sur papier libre précisant si le bien est situé ou non à l'intérieur du périmètre d'une zone d'aménagement différé.

Article 72.- Dans les zones d'aménagement différé, un droit de préemption, qui peut être exercé pendant une période de quatorze ans à compter de la publication de l'acte qui a créé la zone, est ouvert au titulaire dudit droit désigné par l'acte créant la zone.

Section 2 : Champ d'application du droit de préemption

Article 73.- Sont soumis au droit de préemption, lorsqu'ils sont aliénés volontairement, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit :

- 1) Les immeubles bâtis ou non bâtis ;
- 2) Les ensembles de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en Jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble bâti ou non bâti ;
- 3) Les droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, sauf.

Lorsque la cession est consentie à l'un des co-indivisaires.

La cession d'un bien au profit du bénéficiaire d'une déclaration d'utilité publique n'est pas soumise au droit de préemption.

Section 3 : Exercice du droit de préemption

Article 74.- Toute aliénation visée à l'article 73 est subordonnée à peine de nullité à une déclaration préalable faite par le propriétaire au Ministre chargé de l'Urbanisme. Cette déclaration comporte l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée.

Elle est adressée au Préfet qui délivre décharge de son dépôt.

Dès réception de la déclaration, le Préfet en transmet copie au titulaire du droit de préemption.

L'action en nullité ouverte au titulaire du droit de préemption se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte portant transfert de propriété.

Article 75.- Lorsque l'aliénation est envisagée sous forme de vente de gré à gré ne faisant pas l'objet d'une contrepartie en nature, le titulaire du droit de préemption notifie au propriétaire :

- a) soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption ;
- b) soit sa décision d'acquérir aux prix et conditions proposés, y compris dans le cas de versement d'une rente viagère ;
- c) soit son offre d'acquérir à un prix proposé par lui et, à défaut d'acceptation de cette offre, son intention de faire fixer le prix du bien par la juridiction civile dans le ressort de laquelle se trouve le bien préempté ; ce prix est exclusif de toute autre indemnité. Dans le cas d'une vente envisagée moyennant le versement d'une rente viagère, le titulaire du droit de préemption et, le cas échéant, la juridiction doivent respecter les conditions de paiement proposées par le vendeur. Toutefois, le titulaire peut proposer, et la juridiction fixer, la révision du montant de cette rente et du capital éventuel.

Article 76.- Le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration préalable vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption. Ce délai court à compter de la date d'avis de réception ou de la décharge de la déclaration faite en application de l'article 74.

Article 77.- S'il envisage de faire l'acquisition du bien objet de la déclaration préalable visée à l'article 74, le titulaire du droit de préemption doit obligatoirement recueillir l'avis de l'administration chargée des Domaines sur le prix de l'immeuble.

Cet avis doit être formulé dans le délai d'un mois à compter de la date de réception de la demande d'avis. Passé ce délai, il peut être procédé librement à l'acquisition.

Article 78.- A compter de la réception de l'offre d'acquérir faite en application de l'article 75, le propriétaire dispose d'un délai d'un mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

- a) soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposées en application de l'article 75 ;
- b) soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction civile ;
- c) soit qu'il renonce à l'aliénation.

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois mentionné au présent article équivaut à une acceptation du prix ou des nouvelles modalités proposées en application de l'article 75.

Article 79.- Si le titulaire du droit de préemption estime que le prix indiqué dans la déclaration mentionnée à l'article 74 est exagéré, il peut dans le délai quinze jours à compter de la réception de la réponse du propriétaire, saisir la juridiction civile dans le ressort de laquelle se trouve le bien préempté afin qu'elle fixe le prix. Une copie du mémoire du titulaire du droit de préemption est notifiée au propriétaire.

Le prix est fixé en fonction de l'usage du bien un an avant publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé. Cet usage est déterminé compte tenu des réseaux existants et des règles d'urbanisme applicables au terrain à cette date. Il est exclusif de toute indemnité accessoire.

A défaut de saisine de la juridiction civile dans le délai fixé par le présent article, le titulaire du droit de préemption est réputé avoir renoncé à l'exercice de se droit.

Article 80.- A défaut d'accord sur le prix, tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption, qui manifeste son intention d'aliéner ledit bien, peut ultérieurement retirer son offre.

En cas de fixation judiciaire du prix, et pendant un délai de deux mois après que la décision juridictionnelle est devenue définitive, le propriétaire peut accepter le prix fixé par la juridiction ou renoncer à la mutation. Le silence du propriétaire dans ce délai vaut acceptation du prix fixé par le juge et transfert de propriété, à l'issue de ce délai, au profit du titulaire du droit de préemption.

Article 81.- En cas d'accord sur le prix indiqué par le propriétaire ou sur le prix offert par le titulaire du droit de préemption, un acte authentique est dressé dans un délai de trois mois à compter de cet accord pour constater le transfert de propriété.

Dans le cas où le prix a été fixé par décision de justice et où les parties n'ont pas fait usage de la faculté de renonciation ouverte par l'article 80 ci-dessus, un acte de même nature est dressé dans un délai de trois mois à compter de la décision judiciaire devenue définitive.

Article 82.- En cas d'acquisition d'un bien par voie de préemption, le prix du bien est payé par le titulaire du droit de préemption dans les six mois suivant, soit la décision d'acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision définitive de la juridiction civile.

En l'absence de paiement, le titulaire du droit de préemption est tenu, sur demande de l'ancien propriétaire, de lui rétrocéder le bien acquis par voie de préemption. Le bien rétrocédé peut alors être aliéné librement.

L'ancien propriétaire d'un bien acquis par voie de préemption conserve la jouissance de ce bien jusqu'au paiement du prix.

Section 4 :
***Utilisation des bien acquis
par la voie de la préemption***

Article 83.- Le bien acquis par exercice du droit de préemption doit être utilisé ou aliéné pour l'objet en vue duquel il a été acquis.

Le titulaire du droit de préemption qui décide, dans un délai de dix ans à compter de l'acquisition d'un bien, de l'utiliser ou l'aliéner pour un autre objet doit en priorité en offrir le rachat aux anciens propriétaires ou à leurs ayants cause universels ou à titre universel. En cas de non-respect de cette obligation, les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel peuvent saisir la juridiction civile d'une action en dommages – intérêts contre le titulaire du droit de préemption. Cette action se prescrit par cinq ans à compter de l'utilisation ou de l'aliénation de leur bien dans les conditions autres que celles prévues au présent article.

A défaut d'accord amiable sur le prix de rétrocession, celui-ci est fixé par la juridiction civile dans le ressort de laquelle se trouve le bien acquis par voie de préemption.

Article 84.- Lorsque l'identité et le domicile de l'ancien propriétaire ou de ses ayants cause universels ou à titre universel sont connus, l'offre de rétrocession formulée en application de l'article 83 ci-dessus leur est notifiée individuellement contre décharge.

Elle doit contenir l'indication d'un prix.

Les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel disposent d'un délai de deux mois à compter de la notification pour faire connaître :

- a) soit qu'ils acceptent de racheter le bien au prix proposé par le titulaire du droit de préemption ;
- b) soit qu'ils renoncent au rachat du bien ;
- c) soit qu'ils demandent de racheter le bien à un prix qu'ils proposent et que, à défaut d'accord du titulaire du droit de préemption, le prix soit fixé par la juridiction civile.

Le défaut de réponse dans le délai indiqué équivaut à une renonciation au rachat du bien.

Article 85.- A compter de la notification de la réponse faite en application de l'article 84 ci-dessus, le titulaire du droit de préemption dispose d'un délai de deux mois :

- a) soit notifier qu'il accepte de rétrocéder le bien au prix proposé ;
- b) soit pour saisir la juridiction civile pour faire fixer le prix. Le défaut de saisine de la juridiction compétente équivaut à une acceptation du prix proposé par l'ancien propriétaire ou ses ayants cause universels ou à titre universel.

En cas de fixation judiciaire du prix, et pendant un délai de deux mois après que la décision juridictionnelle est devenue définitive, le propriétaire ou ses

ayants cause universels ou à titre universel peuvent accepter le prix fixé par la juridiction ou renoncer à la rétrocession. Le silence du propriétaire ou ses ayants cause universels ou à titre universel pendant ce délai vaut acceptation du prix fixé par le juge. Un acte authentique est dressé dans un délai de six mois à compter de la décision judiciaire devenue définitive.

Article 86.- Lorsque l'identité ou le domicile des anciens propriétaires ou de leurs ayants cause universels ou à titre universel est inconnu du titulaire du droit de préemption, un avis publié par voie d'affiche dans la préfecture de situation des biens indique les parcelles que le titulaire a l'intention d'utiliser ou d'aliéner, ainsi que l'estimation de ces parcelles. Cet avis indique également que la vente des parcelles sera consentie par priorité à l'ancien propriétaire du bien ou à ses ayants cause universels ou à titre universel qui en feront la demande à l'autorité désignée.

Le même avis est inséré dans le journal officiel.

Les avis et l'affiche précités doivent obligatoirement comporter la mention de la déchéance que les intéressés s'exposent à encourir.

Dans le délai de trois mois à compter de l'accomplissement de la plus récente des deux formalités prévues ci-dessus, les intéressés qui désirent exercer les droits mentionnés à l'article 83 ci-dessus sont tenus, à peine de déchéance, de le déclarer à l'autorité désignée en procédant alors comme il est dit l'article 84 ci-dessus.

CHAPITRE III.- EMPLACEMENTS RÉSERVES

Article 87.- Le Ministre chargé des Travaux publics peut, par arrêté motivé, fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ainsi qu'aux installations générales et aux espaces verts.

L'emprise d'un emplacement réservé est inconstructible. Un permis de construire portant sur une construction à caractère précaire peut cependant exceptionnellement être délivré.

Article 88.- Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti inscrit en emplacement réservé peut, à compter de ce classement, mettre en demeure la collectivité ou le service public bénéficiaire de l'emplacement réserver d'acquérir ce terrain.

A défaut d'accord amiable dans un délai d'un an à compter de la réception de cette mise en demeure par le Ministre chargé des Travaux publics le propriétaire ou le bénéficiaire de la réserve peut saisir la juridiction civile afin qu'elle prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain.

Ce prix est fixé en fonction de l'usage du terrain, des voiries et réseaux existants et des règles d'urbanisme applicables à la date à laquelle l'acte instituant l'emplacement réservé est devenu exécutoire. Le paiement effectif du bien doit intervenir, au plus tard, trois mois après le jugement.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, la juridiction civile n'a pas été saisie, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers sur le terrain concerné.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure.

CHAPITRE IV.- PRISE EN CONSIDERATION DE TRAVAUX PUBLICS

Article 89.- Le Ministre chargé des Travaux publics peut, par arrêté motivé, décider la prise en considération de la mise à l'étude d'un projet de travaux publics et délimiter les terrains affectés par ce projet.

Article 90.- L'autorité compétente peut, dès que l'arrêté prévu à l'article (89) ci-dessus a été publié, opposer le sursis à statuer à toute demande de permis de construire ou l'autorisation de lotir lorsque des constructions ou des lotissements sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics.

Le sursis à statuer doit être motivé. Il ne peut excéder deux ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision définitive doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer.

La décision définitive doit être prise dans un délai de deux mois suivant la confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Article 91.- Lorsqu'une décision de sursis à statuer a été opposée en application de l'article 90 ci-dessus, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de travaux publics de procéder à l'acquisition de leurs terrains dans les conditions prévues à l'article 89 ci-dessus.

TITRE IV.- AUTORISATIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

CHAPITRE I.- NOTE D'URBANISME

Article 92.- Une Note d'Urbanisme est un acte purement informatif qui indique à l'usager le droit applicable au terrain au moment où elle est établie. Elle permet notamment de connaître :

- Les droits de préemption
- La nature des dispositions d'urbanisme (zone du PLU, lotissement, ZAC...)
- La nature des servitudes d'utilité publique (site classé, plan d'alignement...)
- Les opérations particulières (équipements publics...)

Une Note d'Urbanisme est nécessaire dans le cas de la vente d'une propriété sans modification de son état. Cet acte ne conclut pas sur la possibilité ou non de construire. Il ne peut remplacer le permis de construire.

Article 93.- La demande de note d'urbanisme est déposée dans les services de la Mairie qui délivrent un récépissé. Elle précise l'identité du demandeur, l'identité du propriétaire s'il est autre que le demandeur, l'adresse, la superficie et les références cadastrales du terrain.

La demande est accompagnée d'un plan de situation du terrain à l'échelle 1/200^{ème} permettant de le localiser et d'un plan du terrain à l'échelle 1/500^{ème}.

Article 94.- La demande de note d'urbanisme est instruite par les services chargés de l'Urbanisme. Ces derniers prennent l'avis du préfet. Cet avis doit être émis dans un délai de cinq jours du dépôt de la demande. Passé ce délai, le préfet est réputé n'avoir aucune observation à formuler.

La note d'urbanisme est délivrée dans un délai de dix jours à compter de la décharge à l'article 93 ci-dessus. La note d'urbanisme est facultative et peut être demandée et délivrée simultanément avec le permis de construire.

CHAPITRE II.- LOTISSEMENTS

Article 95.- Les règles générales applicables aux opérations ayant pour objet ou pour effet la division d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiment sont déterminées par les dispositions du présent titre.

Section 1 : Champ d'application

Article 96.- Constitue un lotissement au sens du présent titre, l'opération et le résultat de l'opération ayant pour effet la division en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières pour la vente ou mutations à titre gratuit ou pour locations simultanées ou successives.

Les lotissements peuvent être entrepris :

- soit en vue de la réalisation de logements, avec ou sans équipements commerciaux et administratifs;
- soit en vue de l'implantation d'établissements industriels, artisanaux commerciaux ou touristiques;
- soit en vue de la création de jardins ou de zones de culture maraîchère.

Dans ce dernier cas, ne pourra être autorisée que la construction de locaux nécessaires à l'exploitation.

Article 97.- La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation délivrée dans les conditions définies ci-après.

Section 2 : Présentation de la demande

Article 98.- La demande d'autorisation de lotir est présentée soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire.

La demande précise l'identité et l'adresse du demandeur, la situation et la superficie d'un terrain, l'identité de son propriétaire lorsqu'il n'est pas l'auteur de la demande, le nombre maximum de lots, la surface de plancher hors œuvre nette maximale définie à l'article 153 de la présente loi dont la construction est envisagée dans l'ensemble du lotissement.

Article 99.- Le dossier joint à la demande d'autorisation de lotir comporte :

1. Un certificat d'immatriculation attestant de la propriété du demandeur, délivré par le conservateur de la propriété foncière et datant de moins de trois mois.
2. Une note exposant l'opération, précisant ses objectifs et indiquant les dispositions prévues pour répondre aux besoins en équipements publics ou privés découlant de l'opération projetée ;
3. Un plan de situation du terrain au 1/200^{ème} ;
4. Un plan de l'état actuel du terrain à lotir et de ses abords faisant apparaître les constructions existantes et les équipements qui desservent le terrain au 1/500^{ème} ;
5. Un plan de masse définissant la composition d'ensemble du projet et faisant apparaître la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative. Il indique le traitement des espaces extérieurs. Ce plan fait également apparaître la division parcellaire au 1/200^{ème} ;
6. Le programme et les plans des travaux d'équipement internes au lotissement éventuellement prévu, notamment le tracé des voies, l'implantation des équipements et leurs modalités de raccordement aux bâtiments. Le Ministre chargé de l'Urbanisme peut préciser par arrêté la liste des pièces à produire par le pétitionnaire au titre du présent article.

Article 100.- Le dossier d'autorisation de lotir est déposé dans les services de la Mairie qui délivrent un récépissé.

Le Maire transmet le dossier de la demande, aux Services Chargés de l'Urbanisme pour instruction et en informe la Préfecture.

Section 3 : Instruction de la demande

Article 101.- Si le dossier est complet, les services chargés de l'Urbanisme notifient au demandeur, dans les dix jours de la réception de la demande, le numéro d'enregistrement de celle-ci et le délai d'instruction.

Ils avisent, en outre, le demandeur qu'à l'issue du délai d'instruction qui lui a été notifiée, sa demande doit être considérée comme rejetée.

Article 102.- Si le dossier est incomplet, les services chargés de l'Urbanisme invitent le demandeur à fournir les pièces complémentaires.

A défaut pour le demandeur d'avoir complété le dossier de la demande de permis de lotir, le dossier lui est retourné.

Lorsque les pièces complémentaires ont été produites par le demandeur, les services chargés de l'Urbanisme font application du premier alinéa de l'article (103).

Article 103.- A défaut pour le demandeur d'avoir reçu la notification du délai d'instruction dans les dix jours prescrit par l'article 101, il adresse une mise en demeure au Maire. Celui-ci doit alors adresser la notification prévue à l'article 101.

A défaut d'une telle notification, le délai d'instruction court à compter de la délivrance du récépissé du dépôt de la demande de l'autorisation de lotir.

Article 104.- Le délai d'instruction de la demande d'autorisation de lotir ne peut pas excéder un mois.

Le délai d'instruction peut être prorogé pour une durée ne pouvant excéder un mois par décision motivée des Services Chargés de l'Urbanisme. La décision de prorogation doit être notifiée au demandeur avant l'expiration du délai d'instruction qui lui a été notifiée en application de l'article 101.

Section 4 : Décision

Article 105.- L'autorisation de lotir est délivrée par le maire agissant sur délégation du Commissaire chargé de l'Urbanisme.

Le maire notifie la décision directement au demandeur et en informe le Préfet.

Article 106.- L'autorisation de lotir peut être refusée si le projet vise à équiper des terrains destinés à recevoir des bâtiments pour lesquels les demandes de permis de construire pourraient être rejetées à raison du non respect de l'une des règles générales d'urbanisme édictées par le Titre I de la présente loi.

Elle peut notamment être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par situation, la forme ou la dimension des lots, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

Elle peut également être refusée si le lotissement est de nature à compromettre les conditions d'un développement équilibré de la commune ou de l'agglomération.

Article 107.- L'autorisation de lotir peut être refusée lorsque l'opération doit être réalisée sur des terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique, dès la publication de l'acte la déclarant d'utilité publique.

Article 108.- Peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation de lotir dans les cas suivants :

1. Lorsque l'établissement ou la révision d'un Schéma d'Aménagement Territorial ou d'un plan de développement urbain est prescrit, dès lors que

la réalisation de l'opération serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreux l'exécution du futur schéma ou plan.

2. Lorsque la réalisation de l'opération est susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par le Ministre chargé de l'Urbanisme et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Article 109.- Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder un an.

A l'exception du délai de validité du sursis à statuer, une décision définitive doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par le Ministre chargé de l'Urbanisme.

Cette confirmation peut intervenir un mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer.

La décision définitive doit être prise dans le délai prescrit pour l'instruction du délai de la demande. Ce délai court à compter de la réception de la confirmation de la demande.

A défaut de notification de la décision dans le délai d'instruction, l'autorisation de lotir est considérée comme accordée dans les termes où elle a été demandée.

Article 110.- L'autorisation de lotir porte sur la composition d'ensemble du lotissement ainsi que sur la surface de plancher hors œuvre nette maximale définie à l'article 134 de la présente loi dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement.

L'autorisation de lotir porte également sur la modalité de la division en lots. Aucun lot ne peut avoir une superficie inférieure à 200 mètres carrés.

L'autorisation impose, en tant que besoin, l'exécution par le lotisseur de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, l'évacuation et le traitement des eaux usées et pluviales et leur raccordement au réseau public, lorsqu'il existe. La réalisation de ces travaux peut être autorisée par tranches.

Article 111.- La surface de plancher hors œuvre nette maximale autorisée est répartie entre les différents lots par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots.

Celui-ci fournit aux attributions de lots l'indication de la surface hors œuvre nette constructible sur le lot, en vue de sa mention dans l'acte de vente ou de location.

Section 5 :
***Equipement propre dont la réalisation peut être exigée
du bénéficiaire d'une autorisation de lotir***

Article 112.- Le Ministre chargé de l'Urbanisme peut demander au bénéficiaire de l'autorisation de lotir la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées sur l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés.

Article 113.- En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas à indemnité.

Section 6 :
Participations à la réalisation d'équipements publics
exigibles à l'occasion de La délivrance d'une autorisation de lotir

Article 114.- Le Ministre chargé de l'Urbanisme peut exiger du lotisseur une contribution aux dépenses de réalisation des équipements publics proportionné aux besoins des constructions, sous la forme de contribution financière ou, en accord avec le demandeur de l'autorisation, sous forme d'exécution de travaux ou d'apports de terrains.

Le montant de la contribution financière est fixé par le Ministre chargé de l'Urbanisme.

Lorsque la contribution prend la forme de l'exécution de travaux ou d'apports de terrains, elle doit être représentative de la contribution financière correspondante.

Lorsqu'elle prescrit la contribution visée à l'alinéa 1^{er} du présent article, l'autorisation de lotir précise le programme des équipements publics à réaliser et indique le délai dans lequel il le sera.

Aucune contribution ne peut être exigée des constructeurs lorsque le lotisseur participe à la réalisation ou au financement du même équipement.

Article 115.- La mise en recouvrement de la participation sous forme de contribution financière se fait dans les délais fixés par l'autorité qui délivre l'autorisation de lotir. Son produit est inscrit en recettes au budget de l'île.

Article 116 .- Si le programme d'équipements publics n'est pas réalisé dans le délai prévu, la restitution des sommes éventuellement versées ou de celles qui correspondent au coût des prestations fournies peuvent être demandées par le bénéficiaire de l'autorisation de lotir. Les sommes à rembourser ne portent pas intérêt.

Section 7 :
Formalités postérieures à la délivrance
de l'autorisation de lotir

Article 117.- Dès réception de la décision du Maire lui accordant l'autorisation de lotir, le demandeur doit procéder à son affichage sur le terrain de manière visible de l'extérieur et pendant toute la durée du chantier.

L'affichage doit comporter les mentions suivantes :

- le nom ou la raison sociale du bénéficiaire de l'autorisation de lotir,
- la date de sa délivrance ;
- la superficie du terrain à lotir ;

- le nombre maximum de lots autorisés ;
- la superficie de plancher autorisé ;
- l'adresse de l'administration auprès de laquelle le dossier de la demande d'autorisation de lotir peut être consulté.

Article 118.- L'inobservation de la formalité de l'affichage sur le terrain est punie d'une amende de 100.000 fc versée à la Trésorerie publique.

***Section 8 :
Durée de validité de l'autorisation de lotir***

Article 119.- L'autorisation du lotissement devient caduque si les travaux d'aménagement ne sont pas commencés dans un délai de deux ans à compter de la notification au lotisseur de ladite autorisation.

Il en est de même si lesdits travaux ne sont pas achevés dans le délai fixé par l'autorisation.

***Section 9 :
Cession des lots et édifications
des constructions***

Article 120.- Aucune promesse de vente ou de location ne peut être consentie par le lotisseur avant qu'il n'ait reçu notification de l'autorisation de lotir.

Aucune mutation ni location concernant un terrain situé dans un lotissement ne peut être effectués avant que ne soit délivré le certificat prévu à l'article 121.

Le permis de construire ne peut être accordé avant la délivrance de ce certificat.

Article 121.- La conformité des travaux à l'autorisation de lotissement est constatée par un certificat délivré par le Maire à leur achèvement.

Ce certificat est délivré sans frais, à la requête du bénéficiaire de l'autorisation de lotir dans le délai de quinze jours à compter de cette requête.

A défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire de l'autorisation requiert le Maire pour délivrer le certificat.

La décision du Maire doit être notifiée dans un délai de quinze jours suivant cette réquisition. A l'expiration de ce dernier délai, si aucune notification n'est intervenue, le certificat est réputé accordé.

En cas d'inexécution de tout ou partie des prescriptions imposées par l'autorisation de lotir, le Maire avise le bénéficiaire de ladite autorisation, dans le délai visé à l'alinéa 2 du présent article, des motifs pour lesquels le certificat ne peut lui être délivré.

Le certificat d'achèvement ou la mention de son obtention tacite doivent figurer dans l'acte portant mutation ou location.

Article 122 .- La délivrance du certificat prévu à l'article 121 ci-dessus ne dégage pas le lotisseur de ses obligations et de sa responsabilité vis-à-vis des

acquéreurs des lots, notamment en ce qui concerne la qualité des travaux exécutés.

**Section 10 :
Sanctions**

Article 123.- En cas d'inobservation de la réglementation applicable aux lotissements, la nullité de la vente d'un terrain compris dans un lotissement peut être prononcée par le juge civil à la requête du bénéficiaire de ce transfert ou, lorsqu'il n'a pas été délivré de permis de construire, à la requête du Ministre chargé de l'Urbanisme, aux frais et risques du lotisseur, et ce sans préjudice des répartitions civiles éventuellement encourues par le lotisseur. Toutefois, les ventes des parcelles pour lesquelles le permis de construire a été accordé ne peuvent plus être annulées.

Article 124.- Toute personne qui aura vendu ou loué des terrains bâtis ou non bâti compris dans un lotissement sans avoir reçu notification de l'autorisation de lotir sera punie d'une peine d'emprisonnement de 1 à 3 mois et d'une amende de Cinq Cent Mille francs (500.000 fc) versée à la Trésorerie Publique

Article 125.- Les infractions à la réglementation relative aux lotissements sont constatées, poursuivies et réprimées selon les règles fixées au Titre V de la présente loi.

**CHAPITRE III.-
PERMIS DE CONSTRUIRE**

**Section 1 :
Champ d'application**

Article 126.- Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, doit, au préalable, obtenir un permis de construire. Cette obligation s'impose aux administrations et services publics comme personnes privées.

Le même permis est 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 ou lorsque ces travaux entraînent une modification importante de leur distribution intérieure.

Le permis de construire est également exigé pour les installations et ouvrages qui ne réalisent qu'une occupation du sol, quelle que soit leur importance, dès lors que leur emprise est fixe et présente un caractère durable.

Article 127.- Le permis de construire n'est pas exigé pour les ouvrages qui, ne peuvent être qualifiés de constructions au sens du présent titre.

En conséquence, n'entrent pas dans le champ d'application du permis de construire, notamment les installations, travaux et ouvrages suivants :

- Les canalisations, lignes ou câble, lorsqu'ils sont souterrains ;
- Les ouvrages d'infrastructures, des voies de communication ainsi que les ouvrages ;
d'infrastructures portuaires ou aéroportuaires ;

- Les installations temporaires implantées sur les chantiers et directement nécessaire à la conduite des travaux ;
- Le mobilier urbain implanté sur le domaine public ;
- Les poteaux, pylônes d'une hauteur inférieur ou égale à 12 mètres au dessus du sol, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radio – électriques dont aucune dimension n'excède un mètre et, dans le cas où l'antenne comporte un déflecteur, lorsque aucune dimension de ce dernier n'excèdent un mètre ;
- Les ouvrages non prévus ci-dessus dont la surface au sol est inférieure à 2 mètres carrés et dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètre au-dessus du sol.

Un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme précise les ouvrages qui ne sont pas soumis au permis de construire au titre du présent article.

Article 128.- Le permis de construire n'est pas exigé pour les ouvrages suivants à raison de leur nature ou de leur faible dimension :

- les travaux de ravalement ;
- les outillages nécessaires au fonctionnement des services publics et situés dans les ports ou les aérodromes ;
- les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, routière ou aérienne ;
- en ce qui concerne les activités de télécommunications, les ouvrages publics techniques dont la surface hors œuvre brute ne dépasse pas 100 mètres carrés, les poteaux et pylônes de plus de 12 mètres au dessus du sol et les installations qu'ils supportent ; en ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, les ouvrages et accessoire des lignes de transport de l'énergie électrique ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieur à 20 mètres carrés et la hauteur inférieure à 3 mètres ;
- en ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement, les ouvrages techniques dont la surface au sol est inférieure à 20 mètres carrés et la hauteur inférieure à 3 mètres.

Un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme précise, en tant que de besoin, les ouvrages qui ne sont pas soumis au permis de construire au titre du présent article.

Article 129.- Le permis n'est pas exigé pour les constructions ou travaux couverts par le secret de la défense nationale.

*Section 2 :
Présentation de la demande*

Article 130.~ La demande de permis de construire est présentée soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'une autorisation à cette fin.

La demande précise l'identité et l'adresse du demandeur, la situation et la superficie du terrain, l'identité de son propriétaire lorsqu'il n'est pas l'auteur de la demande, la nature des travaux, la destination et la densité des constructions.

Lorsque la construction est subordonnée à une autorisation d'occupation du domaine public, l'autorisation est jointe au dossier de la demande.

Article 131.~ La demande est obligatoirement présentée par un architecte, un ingénieur ou un technicien qualifié en bâtiment dans les cas suivants :

- lorsque la surface de plancher hors œuvre nette excède 100 mètres carrés pour une construction à usage autre qu'agricole ;
- lorsque la surface de plancher hors œuvre nette excède 200 mètres carrés pour une construction à usage agricole.

La demande portant sur l'édification d'un bâtiment public est obligatoirement présentée par un architecte quelle que soit la surface de plancher hors œuvre nette qu'elle réalise.

Article 132.~ Pour l'application de l'article 133, la surface de plancher hors œuvre nette est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction déduction faite :

- des surfaces de plancher hors œuvre des parties sous toiture et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou toute autre activité à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher hors œuvre des balcons et surfaces non closes ;
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiment aménagés en vue du stationnement des véhicules.

Article 133.~ Le dossier joint à la demande de permis de construire comporte :

1. Un certificat d'immatriculation attestant de la propriété du demandeur, délivré par le conservateur de la propriété foncière et datant de moins de trois mois.
2. Le plan de situation du terrain au 1 / 200^{ème} ;
3. Le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions au 1 / 200^{ème} ;
4. Les plans de façades au 1 / 50^{ème} ou au 1 / 100^{ème} ;
5. Une ou des vues en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel à la date du dépôt de la demande de permis de construire au 1 / 50^{ème} ou au 1/100^{ème} ;
6. Un plan indiquant le traitement des espaces extérieurs au 1 / 500^{ème} ;

7. Un plan d'aménagement intérieur au 1 / 50^{ème} ou au 1 / 100^{ème} ;
8. Lorsque les travaux portent sur un établissement recevant du public, une note de sécurité exposant les mesures mises en œuvre par le pétitionnaire pour prendre en compte les risques d'incendie et de panique ainsi que les plans et documents faisant apparaître les dispositions afférentes aux moyens particuliers de défense et de secours contre l'incendie.

Cette notice indique notamment le mode de construction du gros – œuvre et de toitures. Elle précise les matériaux utilisés tant pour le gros - œuvre que pour la décoration et les aménagements intérieurs.

Les plans et documents annexes font apparaître les largeurs et toutes les circulations affectées au public (dégagements, escaliers, sorties) ; les organes généraux de production et de distribution d'électricité haute et basse tension ; le cheminement des canalisations générales d'alimentation ; l'emplacement, les dimensions et les caractéristiques principales des machineries de climatisation ; l'emplacement des gaines d'amenée de l'air frais et d'évacuation de l'air vicié.

Le Ministre chargé de l'Urbanisme doit préciser par arrêté la liste des pièces à produire par le pétitionnaire au titre du présent article.

Article 134.- Le dossier de la demande de permis de construire est déposé dans les services du Maire qui délivrent un récépissé.

Le Maire transmet le dossier de la demande, au Service chargé de l'Urbanisme.

Toutefois, si le dossier de la demande ne comporte pas le Certificat d'immatriculation attestant de la propriété du demandeur, délivré par le conservateur de la propriété foncière et datant de moins de trois mois requis à l'article 135 ci-dessus, celui-ci n'est pas recevable et il ne peut être ni accepté par le Maire, ni en être délivré récépissé.

Section 3 : Instruction de la demande

Article 135.- Si le dossier est complet, les services chargés de l'Urbanisme font connaître au demandeur, dès la réception de la demande, le numéro d'enregistrement de celle-ci et le délai d'instruction.

Article 136.- Si le dossier est incomplet, le service chargé de l'instruction invite le demandeur à fournir les pièces complémentaires dans un délai qu'il fixe.

A défaut pour le demandeur d'avoir complété le dossier de la demande de permis de construire dans le délai prescrit, le dossier lui est retourné.

Lorsque les pièces complémentaires ont été produites par le demandeur, le service chargé de l'instruction fait application de l'article 137.

Article 137.- A défaut pour le demandeur d'avoir reçu accusé de réception du dépôt de sa demande et la notification du délai d'instruction dans le délai de dix jours prescrit par l'article 138, il adresse une mise en demeure au Service

chargé de l'Urbanisme. Celui-ci doit alors lui adresser l'une des notifications prévues aux articles 137 et 138.

A défaut d'une telle notification, le délai d'instruction court à compter de la délivrance du récépissé du dépôt de la demande de permis de construire.

Article 138.- Le délai d'instruction de la demande de permis de construire ne peut excéder :

- 10 jours lorsque la demande porte sur la réalisation d'un habitat individuelle ;
- 15 jours lorsque la demande porte sur la réalisation d'un immeuble collectif d'habitat ;
- Un mois dans tous les autres cas.

Le délai d'instruction peut être prorogé pour une durée ne pouvant excéder un mois par décision du Maire motivée par le Service chargé de l'Urbanisme. La décision de prorogation doit être notifiée au demandeur avant l'expiration du délai d'instruction qui lui a été notifiée en application de l'article 137.

Section 4 : ***Décision***

Article 139.- Le permis de construire est délivré dans un délai d'un jour après l'instruction du dossier. Le Maire notifie la décision directement au demandeur.

Si le permis est accordé, une copie du dossier est transmise à la Préfecture, Direction de l'Urbanisme de l'île et à la Direction Nationale de l'Urbanisme.

Article 140 .- Le permis de construire peut être refusé si les constructions projetées ne sont pas conformes aux règles générales de construction et, s'il y a lieu, à celles régissant les établissements recevant des publics édictés par la section 2 du Chapitre II du Titre I de la présente loi.

Il doit être également refusé lorsque le terrain d'assiette du projet est issu de la division d'une ou plusieurs propriétés foncières opérée en méconnaissance de la réglementation applicable aux lotissements.

Article 141.- Le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique, dès la publication de l'acte la déclarant d'utilité publique.

Article 142.- Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation de construction dans les cas suivants :

1. Lorsque l'établissement ou la révision du schéma d'aménagement territoriale ou d'un plan de développement urbain est prescrit, dès lorsque la demande de construire serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur schéma ou plan.

2. Lorsque la construction est susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lorsque la mise à l'étude du projet de travaux publics a été prise en construction par le Ministre chargé de l'Urbanisme et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Article 143.- Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision définitive doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par le Ministre chargé de l'Urbanisme.

Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer.

La décision définitive doit être prise dans le délai prescrit pour l'instruction de la demande. Ce délai court à compter de la réception de la confirmation de la demande.

A défaut de notification de la décision dans le délai d'instruction, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Section 5 :

Participation à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'un permis de construire

Article 144.- Le Ministre chargé de l'Urbanisme peut exiger du constructeur une contribution aux dépenses de réalisation des équipements publics proportionnée aux besoins de la construction sous la forme de contribution financière ou, en accord avec le demandeur de l'autorisation construire, sous forme d'exécution de travaux ou d'apports de terrains.

Le montant de la contribution financière est fixé par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Lorsque la contribution prend la forme de l'exécution de travaux ou d'apports de terrains, elle doit être représentative de la contribution financière correspondante.

Lorsqu'il prescrit la contribution visée à l'alinéa 1^{er} du présent article, le permis de construire précise le programme des équipements publics à réaliser et indique le délai dans lequel il le sera.

Aucune contribution ne peut être exigée des constructeurs lorsque le lotisseur a déjà participé à la réalisation ou au financement du même équipement.

Article 145.- La mise en recouvrement de la participation sous forme de contribution financière se fait dans les délais fixés par l'autorité qui délivre l'autorisation de construire. Son produit est inscrit en recettes au budget de la Commune.

Article 146.- Si le programme d'équipements publics n'est pas réalisé dans le délai prévu, la restitution des sommes éventuellement versées ou de celles qui correspondent au coût des prestations fournies peut être demandée par le bénéficiaire du permis de construire. Les sommes à rembourser ne portent pas intérêt.

Section 6 :

***Formalités postérieures à la délivrance
du permis de construire***

Article 147.- Dès réception de la décision du Maire lui accordant le permis de construire, le demandeur doit procéder à son affichage sur le terrain de manière visible de l'extérieur et pendant toute la durée du chantier.

L'affichage doit comporter les mentions suivantes :

- Le nom ou la raison sociale du bénéficiaire du permis de construire ;
- La date de sa délivrance ;
- La nature des travaux ;
- La superficie du terrain ;
- La superficie de plancher autorisé
- La hauteur de la construction ;
- L'adresse de l'administration auprès de laquelle le dossier de la demande de permis de construire peut être consulté.

Article 148.- L'inobservation de la formalité de l'affichage sur le terrain est punie d'une amende de Cinquante mille francs (50.000 fc) versée à la Trésorerie Publique

***Section 7 :
Durée de validité du permis de construire***

Article 149.- Le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans un délai de deux ans à compter de la notification de sa délivrance.

Le délai de validité du permis de construire peut toutefois être prorogé pour une nouvelle année sur demande de son bénéficiaire adressée à la Mairie deux mois au moins avant l'expiration dudit délai.

La prorogation est de droit si les prescriptions d'urbanisme n'ont pas évolué de façon défavorable au projet.

Le demandeur ne peut bénéficier que d'une seule prorogation.

Le permis de construire est également périmé si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à trois années.

***Section 8 :
Conformité***

Article 150.- A compter de la date de l'achèvement des travaux, l'architecte, l'ingénieur technicien qualifié en bâtiment, ou le bénéficiaire du permis, doit en faire la déclaration à la Mairie qui en informe immédiatement la Préfecture et les services chargés de l'Urbanisme.

Dans le cas où l'obligation de déclaration d'achèvement incombe à l'architecte, l'ingénieur ou le technicien qualifié en bâtiment, celui-ci atteste de la conformité des travaux au permis de construire.

Les services chargés de l'Urbanisme vérifient que les travaux ont été réalisés conformément au permis de construire.

Lorsque tel est le cas, le Maire délivre le certificat de conformité par délégation du Ministre chargé de l'Urbanisme dès la réception définitive de la déclaration d'achèvement.

Dans le cas contraire, le bénéficiaire du permis de construire est avisé des motifs pour lesquels le certificat de conformité ne peut lui être délivré. Ce refus rappelle les sanctions susceptibles d'être encourues. Il est opposé sans préjudice desdites sanctions.

A défaut de décision du Maire dans le délai indiqué à l'alinéa quatre du présent article, le certificat de conformité est réputé avoir été délivré.

Article 151.- La non déclaration de l'achèvement des travaux dans le délai prescrit à l'article 150 est punie d'une amende de deux cent cinquante mille francs versée à la Trésorerie Publique (250.000 fc)

L'amende peut être prononcée contre le bénéficiaire du permis de construire et l'architecte, l'ingénieur ou le technicien qualifié en bâtiment, s'il y a lieu.

Article 152.- L'ouverture au public d'un établissement recevant du public est autorisée par un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme pris après une visite de la commission de sécurité prévue à l'article 45.

CHAPITRE IV.- LA DECLARATION DE CLOTURE

Section 1 : Champ d'application

Article 153.- L'édification de clôture est subordonnée à déclaration préalable auprès des services du Maire avant tout commencement des travaux.

Toutefois, l'édification des clôtures nécessaires à l'activité agricole, forestière ou l'élevage n'est pas soumise à ladite déclaration.

Section 2 : Présentation de la déclaration

Article 154.- La déclaration est souscrite par le propriétaire du terrain, son mandataire ou par une personne justifiant d'une autorisation du propriétaire à cette fin.

La déclaration précise l'identité du déclarant, la situation et la superficie du terrain, l'identité de son propriétaire lorsqu'il n'est pas l'auteur de la déclaration.

Article 155.- Le dossier joint à la déclaration comprend :

1. Un certificat d'immatriculation attestant de la propriété du demandeur, délivré par le conservateur de la propriété foncière et datant de moins de trois mois.

2. Le plan de situation du terrain à l'échelle de 1 / 200^{ème} ;
3. Le plan sommaire des lieux comportant l'implantation de la clôture projetée à l'échelle de 1 / 200^{ème} ;
4. Un croquis de la clôture faisant apparaître sa dimension et la nature des matériaux à utiliser à l'échelle de 1 / 100^{ème}.

Article 156.- La déclaration est déposée auprès du Maire qui délivre un récépissé.

Le Maire transmet le dossier de la déclaration pour instruction au Service chargé de l'Urbanisme dans un délai de trois jours au maximum.

Toutefois, si le dossier de la déclaration ne comporte pas le certificat d'immatriculation attestant de la propriété du demandeur, délivré par le Conservateur de la propriété foncière et datant de moins de trois mois requis à l'article 155-I ci-dessus, celui-ci n'est pas recevable et il ne peut être ni accepté par le Maire, ni en être délivré récépissé.

Section 3 : Instruction de la demande

Article 157.- Si le dossier est incomplet, les services chargés de l'Urbanisme invitent le déclarant à fournir les pièces complémentaires.

A défaut pour le demandeur d'avoir complété le dossier de la demande de permis de construire, le dossier lui est retourné.

Article 158.- Le délai d'instruction de la demande de permis de construire ne peut excéder :

- 7 jours lorsque la demande porte sur la réalisation d'un habitat individuel ;
- 10 jours lorsque la demande porte sur la réalisation d'un immeuble collectif d'habitat ;
- Un mois dans tous les autres cas.

Le délai d'instruction peut être prorogé pour une durée ne pouvant excéder un mois par décision du Maire motivée par le Service chargé de l'Urbanisme. La décision de prorogation doit être notifiée au demandeur avant l'expiration du délai d'instruction qui lui a été notifiée.

Section 4 : Décision

Article 159.- Sauf opposition dûment motivée, notifiée par le Maire agissant par délégation du Ministre chargé de l'Urbanisme dans le délai d'un mois à compter de la réception de la déclaration, les travaux peuvent être exécutés par le déclarant.

Ce délai peut être porté à deux mois par décision motivée du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Le délai au terme duquel les travaux peuvent être entrepris par soit de la date de délivrance du récépissé de la déclaration lorsque le dossier est complet, soit de la date à laquelle le dossier a été complété par le déclarant.

Article 160.~ Le Maire agissant par délégation du Commissaire chargé de l'Urbanisme peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci ferait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.

Il peut, dans les mêmes conditions, imposer des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme ou d'environnement.

La clôture doit, en principe, être implantée à l'alignement. Lorsque l'établissement de la clôture en retrait de l'alignement est autorisé à la demande du propriétaire ou est imposé pour des raisons tenant à l'alignement avec la clôture des immeubles voisins, la partie du terrain comprise entre la clôture et la limite de l'emprise publique devra être soit revêtue des mêmes matériaux que le trottoir s'il en existe, soit de matériaux durs de type dallage, chape ou carrelage, soit aménagée en jardin. Elle devra être parfaitement entretenue par le propriétaire du terrain.

Lesdites prescriptions sont notifiées par celui-ci dans le délai d'instruction.

Section 5 : Formalités postérieures à la décision

Article 161.~ Dès la date à partir de laquelle les travaux peuvent être exécutés, mention qu'il n'en a pas été formé opposition ou, le cas échéant, mention de la notification de prescriptions, doit être affichée sur le terrain par les soins du déclarant, de manière visible de l'extérieur, pendant au moins deux mois et pendant toute la durée du chantier si celle-ci est supérieure à deux mois. L'affichage doit comporter les mentions suivantes :

- Le non ou raison sociale du déclarant ;
- La date à laquelle les travaux peuvent être exécutés ;
- La nature des travaux ;
- La superficie du terrain ;
- L'adresse de l'administration auprès de laquelle le dossier de la demande de permis de construire peut être consulté.

Article 162.~ L'inobservation de la formalité de l'affichage sur le terrain est punie d'une amende de Cinquante mille francs (50.000 fc) versée à la Trésorerie Publique

Section 6 : Sanction

Article 163.~ L'édification d'une clôture sans déclaration ou en méconnaissance des prescriptions imposées par l'autorité compétente est sanctionnée dans les conditions prévues aux dispositions du Titre V de la présente loi.

TITRE V.- CONTROLE ET SANCTION

CHAPITRE I.- CONTROLE

Article 164.- Le Maire, le Préfet ainsi que les agents du Ministère chargé de l'Urbanisme commissionnés par le Ministre chargé de l'Urbanisme à cet effet et assermentés, peuvent, à tout moment et sans préavis, visiter les lieux et opérations ou constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation desdites opérations ou constructions.

Ce droit de visite et de communication peut aussi s'exercer après l'achèvement des travaux pendant deux ans.

Article 165.- Quiconque aura mis obstacle à l'exercice du droit de visite prévu à l'article 164 sera puni d'une amende de Cinquante mille francs (50.000 fc) versée à la Trésorerie Publique.

CHAPITRE II.- INFRACTION

Article 166.- Les infractions aux dispositions du Chapitre 2 du Titre 1^{er} et des Chapitres II, III et IV du Titre IV sont constatées par les agents du Ministère chargé de l'Urbanisme commissionnés à cet effet et assermentés. Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire.

Lorsque le Préfet a connaissance d'une infraction, il en informe immédiatement le Ministre chargé de l'Urbanisme.

Lorsque le Ministre chargé de l'Urbanisme a connaissance d'une infraction, il est tenu d'en faire dresser procès-verbal.

Copie du procès-verbal constatant une infraction est transmise sans délai au Ministère public qui engage les poursuites, s'il y a lieu.

Section 1 : Interruption des travaux

Article 167.- Dès l'établissement d'un procès-verbal d'infraction, le Maire, par arrêté motivé, ordonne l'interruption des travaux soit d'office, soit sur réquisition du Ministère public.

Article 168.- L'interruption des travaux peut également être ordonnée par le juge d'instruction ou par le Tribunal dès lorsqu'ils sont saisis des poursuites.

L'autorité judiciaire statue après avoir convoqué le bénéficiaire des travaux à comparaître dans les soixante-douze heures et avoir entendu, dans le même délai, le Service chargé de l'Urbanisme. La décision judiciaire est exécutoire sur minute et nonobstant toute voie de recours et le Maire est avisé de la décision.

Article 169.- Le Maire peut prendre toutes mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application immédiate de la décision judiciaire.

A cette fin, il peut notamment faire procéder à la saisie des matériaux ou du matériel présents sur le chantier.

La saisie et, s'il y a lieu, l'apposition de scellés sont effectuées par un agent assermenté et commissionné par le Ministre chargé de l'Urbanisme qui dresse procès-verbal.

Le Maire prescrit, le cas échéant, l'exécution au frais du constructeur des mesures nécessaires à la sécurité des personnes ou des biens.

Copie de l'arrêté du Maire est transmise sans délai au Ministère public.

Article 170.- Lorsqu'aucune poursuite n'a été engagée, le Ministère public en informe le Maire qui met fin immédiatement à la mesure d'interruption des travaux.

Le Tribunal peut, à tout moment, d'office ou à la demande, soit du Maire, soit du bénéficiaire des travaux, se prononcer sur la mainlevée ou le maintien de la décision ordonnant l'interruption des travaux.

En toute hypothèse, la décision prononçant l'interruption des travaux cessent d'avoir effet en cas de décision de non-lieu ou de relaxe.

Section 2 : Sanctions

Article 171.- En cas de continuation des travaux nonobstant la décision du Maire ou du Tribunal en ordonnant l'interruption, une amende d'un montant compris entre 10 000 et 600 000 FC et un emprisonnement de un à six mois, ou l'une de ces deux peines seulement sont prononcées par le Tribunal contre le bénéficiaire des travaux, les architectes, ingénieurs, géomètres ou techniciens qualifiés en bâtiment, les entrepreneurs ou toutes autres responsables de l'exécution desdits travaux.

Article 172.- L'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des obligations par les Titres II, III et IV du Livre IV, par les règlements pris pour leur application ou par les autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions est punie d'une amende comprise entre 10 000 FC et un montant qui ne peut excéder, soit dans le cas de construction d'une surface de plancher, somme égale à 100 000 FC par mètre carré de surface construite dans la limite de 1 000 000 de FC, soit dans les autres cas, un montant de 600 000 FC et d'un emprisonnement de un à six mois ou de l'une de ces deux peines seulement. En cas de récidive, la peine d'amende est portée à un montant compris entre 20 000 FC et 1 200 000 FC et la peine d'emprisonnement de 2 à 12 mois.

Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les bénéficiaires des travaux, les architectes, ingénieurs et techniciens qualifiés en bâtiment, les entrepreneurs ou toutes personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Article 173.- En cas de condamnation pour une infraction prévue à l'article 174, le Tribunal, au vu des observations écrites ou après l'audition du Maire, statue, même en l'absence d'avis de ce dernier, soit sur la mise en conformité des lieux ou des ouvrages avec les règles prévues par la présente loi et ses textes d'application, soit sur la mise en conformité de lieux ou des ouvrages avec l'autorisation, soit sur la démolition des ouvrages en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

Le Tribunal pourra ordonner la publication de tout ou partie du jugement de condamnation par affichage dans les lieux qu'il indiquera.

Article 174.- Le Tribunal impartit au bénéficiaire de l'utilisation irrégulière du sol ou des travaux irréguliers un délai pour l'exécution de l'ordre de mise en conformité, de démolition ou de remise en l'état des lieux.

Il peut assortir sa décision d'une astreinte de 10 000 FC à 100 000 FC par jour de retard.

Au cas où le délai n'est pas observé, l'astreinte prononcée court à partir de l'expiration dudit délai jusqu'au jour où l'ordre a été complètement exécuté.

Si l'exécution n'est pas intervenue dans l'année de l'expiration du délai, le Tribunal peut, sur réquisition du Ministère public ou du Maire, relever à une ou plusieurs reprises, le montant de l'astreinte, même au-delà du maximum prévu ci-dessus.

Le Tribunal peut autoriser le reversement d'une partie des astreintes lorsque la remise en état ordonnée aura été régularisée et que le redevable établira qu'il a été empêché d'observer, par une circonstance indépendant de sa volonté, le délai qui lui a été imparti.

Article 175.- Les astreintes sont recouvrées dans les conditions prévues par les dispositions relatives au recouvrement des produits de l'Union des Comores et à son bénéfice.

Article 176.- Si, à l'expiration du délai fixé par une décision de justice devenue définitive, la démolition, la mise en conformité ou la remise en état ordonnée n'est pas complètement achevée, le Maire peut faire procéder d'office à tous travaux nécessaires à l'exécution de la décision de justice aux frais et risques du bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol.

Section 3 ***Dispositions et Transitions finales***

Article 177.- Les communes ayant engagé des opérations d'urbanisme et de construction à la promulgation de la présente loi doivent se conformer dans un délai d'un an aux prescriptions de la présente loi.

Article 178.- La présente loi abroge toutes dispositions antérieures contraires notamment, la loi N°86-017/AF portant Code de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Article 179.- La présente loi sera exécutée comme loi de l'Union des Comores.

Délibérée et adoptée en Séance Plénière
du 29 Décembre 2011

Les Secrétaires

l'Union
Mohamed SAID HOUMADI

Le Président de l'Assemblée de

Nouroudine FADHULA

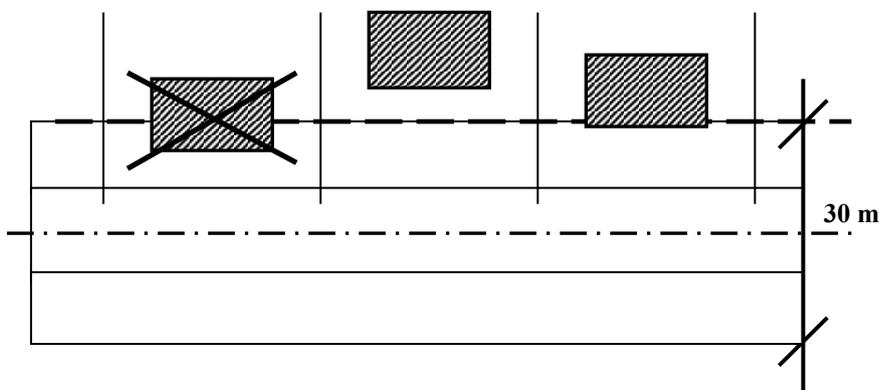
Bourhane HAMIDOU

ANNEXES

Article 16 : Retrait des constructions par rapport à l'axe de la voie.

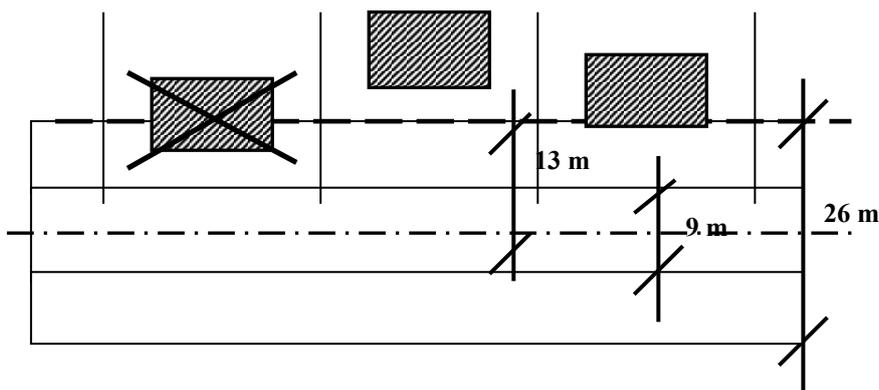
Le permis de construire ne peut être accordé pour une construction si elle doit être édifiée à moins de :

Type 1 :



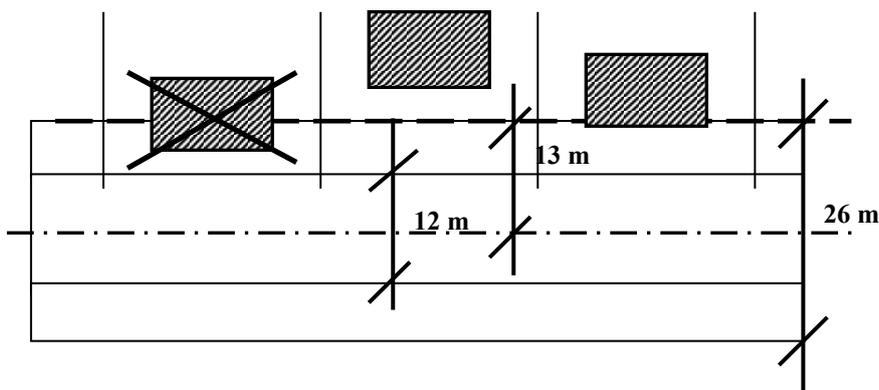
Quinze mètres de l'axe d'une route de type « 1 » dont l'emprise est de trente mètres

Type 2 : Variante 1



Treize mètres de l'axe d'une route de type « 2 » (une chaussée à neuf mètres dont l'emprise est de vingt-six mètres).

Type 2 : Variante 2

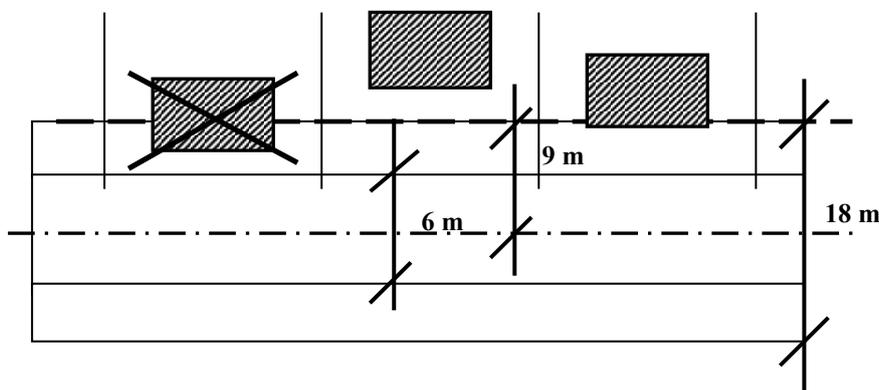


Treize mètres de l'axe d'une route de type « 2 » (deux chaussées à six mètres dont l'emprise est de vingt-six mètres).

Article 16 : Retrait des constructions par rapport à l'axe de la voie (suite).

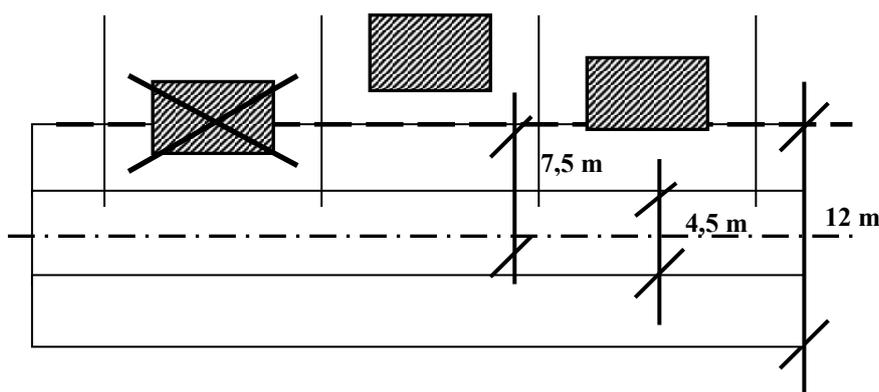
Le permis de construire ne peut être accordé pour une construction si elle doit être édifiée à moins de :

Type 3 :



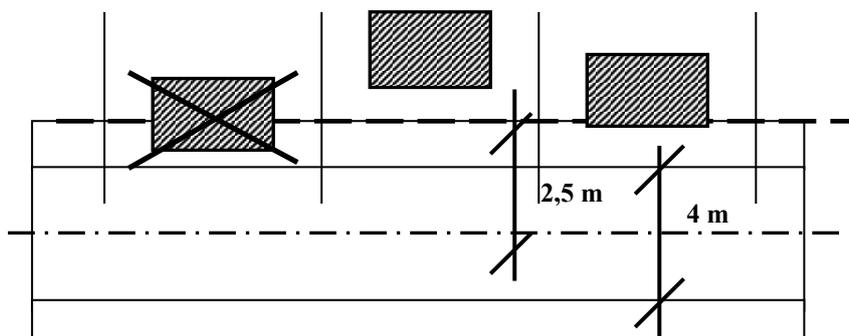
Neuf mètres de l'axe d'une route de type « 3 » (une chaussée de six mètres dont l'emprise est de dix-huit mètres).

Type 4 :



Sept mètres cinquante de l'axe d'une route de type « 4 » (une chaussée de quatre mètres cinquante dont l'emprise est de douze mètres).

Type 5 :

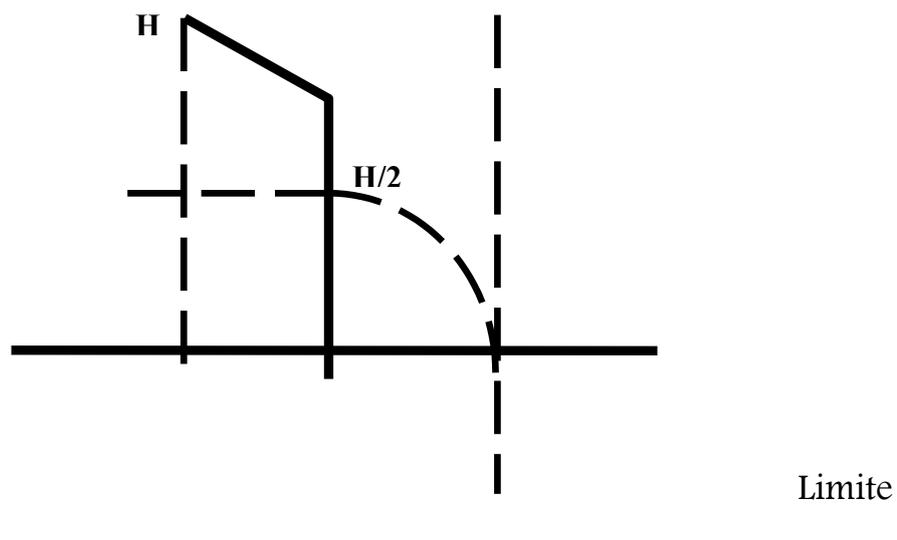
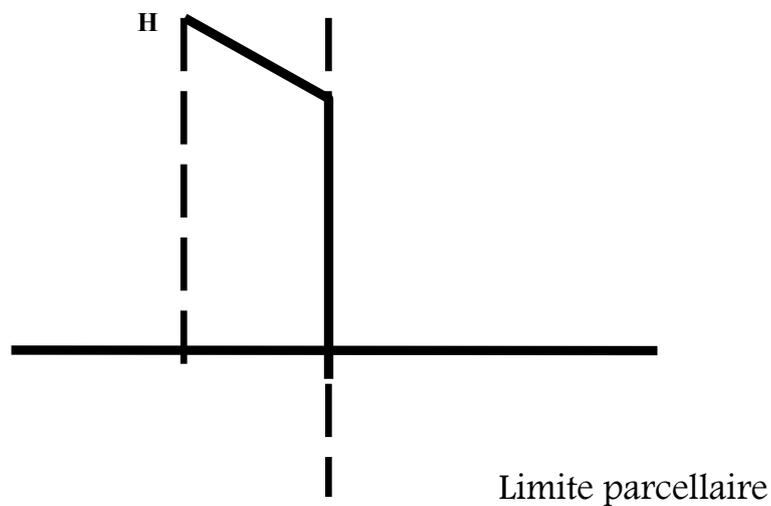


Deux mètres cinquante de l'axe d'une route de type « 5 » (chemin piéton dont l'emprise est de quatre mètres).

Article 19 : Implantation des constructions par rapport aux limites parcellaires.

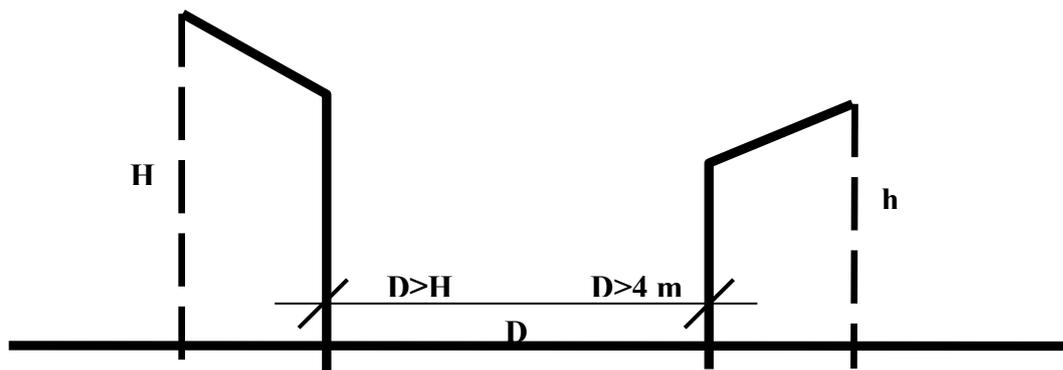
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui est plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la

différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Article 20 : Implantation des constructions sur un même terrain.

Les bâtiments situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que la distance entre les façades en vis-à-vis soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.



Article 22 : Hauteur maximale des constructions.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis présentant une unité d'aspect, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si la construction projetée comporte une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.