

LOT N° 021/88 DU 17/09/88
SUR L'AMENAGEMENT ET L'URBANISME

L'ASSEMBLEE NATIONALE POPULAIRE A DELIBERE ET ADOPTE

LE PRESIDENT DU COMITE CENTRAL DU PARTI CONGOLAIS
DU TRAVAIL, PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,
CHANCELLIER

Promulgue la Loi dont la teneur suit :

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er .- En République Populaire du Congo, l'Etat a la pleine disposition du sol. A ce titre, l'Etat intervient en vue d'en assurer l'utilisation rationnelle, de garantir la protection des milieux naturels et des paysages et de promouvoir des équipements dans la perspective de l'aménagement et de l'amélioration du cadre de la vie des populations.

Article 2 .- L'organisation spatiale, la planification et l'aménagement sont du ressort de l'Etat et des Collectivités décentralisées.

CHAPITRE 2 : PREVISIONS ET REGLES D'URBANISME

Article 3.- Les prévisions et les règles d'urbanisme s'expriment par des documents d'urbanisme.

Article 4 .- Les études et la préparation des documents d'urbanisme sont prescrites par le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat qui en assure l'exécution par les structures agissant au nom de l'Etat.

Article 5 .- Les documents d'urbanisme consistent en :

- Schémas Directeurs
- Plans d'Urbanisme Directeurs
- Plans d'Urbanisme de Détails

Article 6 .- Le Schéma Directeur définit à petite échelle et à long terme les principes fondamentaux de l'aménagement d'une agglomération et de son arrière-pays.

.../...

Article 7 .- Le plan d'Urbanisme Directeur détermine l'équipement de l'agglomération et les modalités précises d'utilisation du sol. Il est conforme au schéma directeur lorsqu'un tel document a été préalablement approuvé.

Article 8 .- Le plan d'urbanisme de détail précise à grande échelle l'équipement d'une zone ou d'un secteur ainsi que les règles juridiques d'utilisation du sol. Il est conforme au schéma et au plan directeur lorsque de tels documents ont été préalablement approuvés.

CHAPITRE 3 : MESURES DE SAUVEGARDE ET PRESCRIPTION MINIMALES

Article 9 .- Le programme d'exécution d'un document d'urbanisme peut contenir des mesures provisoires d'exécution tendant à la mise en défense de terrains et de territoires à la condition de les délimiter précisément, au besoin par de plans supplémentaires à grande échelle.

Article 10 .- Lors de l'adoption d'un document d'urbanisme et après l'enquête publique, le Ministre chargé de l'Urbanisme peut, en attendant le décret d'approbation du document, faire prendre des mesures provisoires pour assurer la mise en défense des territoires concernés contre les utilisations écartées par le projet d'aménagement et d'urbanisme.

Article 11 .- La mise en défense résultant des dispositions des articles 9 et 10 ci-dessus cessent de produire effet si le projet de document n'a pas été rendu exécutoire dans le délai de 3 ans.

Le délai est porté à 5 ans dans le cas du projet de schéma directeur.

Article 12 .- La mise en défense résulte d'un décret pris en conseil des Ministres sur rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Dans ce décret, il est expressément désigné chaque fois que de besoin le gardien des terrains concernés par les mesures édictées par les articles 9 et 10 ci-dessus.

Le gardien désigné est habilité à constater les infractions et à requérir la force publique pour faire cesser les occupations prohibées.

Article 13 .- Un décret du Président de la République pris en Conseil des Ministres peut rendre obligatoire dans les agglomérations ou zones non pourvues de plans d'urbanisme des ensembles de normes d'urbanisme et d'hygiène et éventuellement de construction, dont le champ territorial d'application est défini par arrêté du Ministre de l'Urbanisme.

CHAPITRE 4 : EFFETS JURIDIQUES DES PLANS D'URBANISME

Article 14 .- L'adoption d'un plan directeur d'urbanisme ou d'un plan d'urbanisme de détail peut entraîner par application de l'article 152 du Code Domaniale et Foncier déclassement de terrain du domaine de l'Etat ou du domaine populaire pour être incorporés respectivement au domaine populaire ou au domaine de l'Etat ou des collectivités décentralisées.

Article 15 .- Le plan d'urbanisme de détail vaut en totalité ou en partie, s'il le déclare expressément, plan de lotissement du domaine populaire ou du domaine privé de l'Etat et des collectivités décentralisées après abornement par les services du cadastre.

Article 16 .- Le décret d'approbation d'un plan d'urbanisme vaut déclaration d'utilité publique des projets, travaux et opérations prescrits par ledit plan.

Article 17 .- L'emprise foncière d'un équipement, d'une installation ou d'une opération publique ou d'utilité publique prescrite par un plan d'urbanisme est frappée d'une servitude de réserve au bénéfice de l'Etat de la Commune ou du District.

Article 18 .- Les titulaires d'autorisation provisoire d'occuper, de droits réels de superficie ou d'emphytéose sur les terrains frappés d'une servitude de réserve ne peuvent réaliser aucune construction ni aucun aménagement contraire à l'affectation des terres et terrains réservés.

Article 19 .- Si le bénéficiaire de la réserve n'obtient pas l'affectation ou l'autorisation d'occuper le terrain réservé, ou la cession des droits d'occupation ou droits réels attachés à ce terrain, il dispose des mêmes droits que la puissance publique pour agir en expropriation.

Si le transfert des droits d'occupation ou des droits réels sur le terrain n'est pas opéré dans le délai de cinq ans à compter du décret d'approbation visé à l'article 16, instituant la servitude de réserve, les titulaires des autorisations d'occuper ou de droits réels reprennent la libre jouissance et disposition du terrain après mise en demeure adressée au bénéficiaire de la réserve.

Le silence de ce dernier passé le délai d'un mois après réception de la mise en demeure entraîne main levée de la servitude et modification sur ce point du plan directeur d'urbanisme.

Article 20 .- Les règles d'utilisation du sol exprimées par le règlement des plans d'urbanisme peuvent notamment prescrire :

a) - l'obligation de respecter la destination commerciale, résidentielle, industrielle, maraîchère ou autre de la zone ou du secteur ;

b) - l'obligation de respecter l'affectation du terrain prescrite par le plan du fait en particulier d'une servitude d'espace vert ou boisé ou d'une servitude de réserve ;

c) - l'interdiction de construire sur un terrain d'une superficie insuffisante ou dont les caractéristiques sont inadaptées ;

d) - l'interdiction de construire sur un terrain non desservi par une voie d'accès publique ou privée ;

e) - l'interdiction de construire sur un terrain non desservi par les réseaux publics d'eau et d'assainissement à moins que ne soient autorisés des ouvrages et installations domestiques de remplacement ;

f) - l'obligation de respecter les règles d'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives ;

g) - l'obligation de respecter les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres lorsqu'elles sont implantées sur la parcelle de terrain ;

h) - l'obligation de respecter les normes de hauteur et d'emprise ou de recul ;

i) - l'obligation de respecter les prescriptions relatives à l'architecture des constructions et à l'aménagement des parties non construites du terrain ;

j) - l'obligation de subir les échanges forcés de parcelle résultant d'une opération de remembrement.

Article 21 .- L'interdiction de construire ou de lotir ou plus généralement l'interdiction d'utilisation du sol, exprimée notamment par les plans d'urbanisme peut être définitive, provisoire ou conditionnelle.

Article 22 .- Les limitations au droit de construire, de lotir et généralement d'utiliser le sol, l'interdiction de construire et de lotir y compris, n'ouvrent droit à aucune indemnité.

CHAPITRE 5 .- AMENAGEMENT FONCIER

Article 23 .- Les opérations d'aménagement prescrites par un plan d'urbanisme ou conformes à un tel plan, tendant notamment à l'amélioration et à l'équipement des quartiers existant, à la création de nouveaux quartiers, à la réalisation des groupes d'habitations ou à l'aménagement de zones industrielles et portuaires peuvent être concédées à des personnes publiques agissant pour le compte de l'Etat ou de la commune, à des Sociétés d'Economie Mixte, à des personnes morales privées ou à des particuliers.

Les concessionnaires cités au paragraphe 1 ci-dessus mènent les opérations susmentionnées sous le contrôle et la conduite de l'Etat.

Article 24 .- Le Parti, l'UJSC-JP et les Organisations de masse peuvent promouvoir des associations de quartier pour proposer des opérations d'urbanisme et d'équipement et participer à la réalisation des documents d'urbanisme.

Article 25 .- Les opérations d'aménagement tendant au remodelage ou à l'amélioration des quartiers existants font obligatoirement l'objet de plans d'urbanisme de détails, lesquels plans prescrivent, au besoin, un remembrement parcellaire sous la forme d'échanges forcés ou de diminutions de superficie, ou de reculements de clôture ou de modifications dans les aménagements, installations et plantations. Si la parcelle reste habitable, il n'est pas dû d'indemnité ou de compensation sans préjudice des dispositions de la loi 52/83 du 21 Avril 1983.

Dans le cas d'un remembrement parcellaire sous la forme d'échange forcé, il est obligatoirement constitué une association de quartier.

Article 26 .- Les associations d'habitants d'un quartier existant, à améliorer ou à équiper, créées comme il est dit à l'article 25, peuvent bénéficier d'aides publiques et entreprendre des travaux publics d'amélioration et d'équipement selon les orientations des documents d'urbanisme applicables à leur quartier.

CHAPITRE 6 : DE L'ACTE DE CONSTRUIRE

Article 27 .- Les services publics de l'Etat et des collectivités décentralisées, les personnes physiques et morales privées sont tenus d'obtenir un permis de construire lorsqu'ils désirent entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non.

Le même permis est également exigé pour les travaux réalisés 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 extérieurs.

Article 28 .- Tous ceux cités à l'article 27 qui désirent démolir en tout ou en partie un bâtiment à usage d'habitation ou non, doivent, au préalable obtenir un permis de démolir.

Article 29 .- L'édification des clôtures est subordonnée à une autorisation de construire.

CHAPITRE 7 .- DES ORGANISMES CONSULTATIFS ET INSTANCES ADMINISTRATIVES

Article 30 .- Les agglomérations concernées par l'élaboration d'un document d'urbanisme sont pourvues d'une Commission d'urbanisme.

Article 31 .- Le Maire est responsable de l'application des documents d'urbanisme relatifs à la Commune. Au cas ^{ou} l'agglomération n'est pas constituée en Commune, le Chef de District exerce les compétences attribuées au Maire.

Le Maire ou le Chef de District, agissant au nom de l'Etat est soumis au contrôle technique du Ministre chargé de l'Urbanisme pour ce qui concerne l'application des règlements et des documents d'urbanisme.

Article 32 .- Pour l'accomplissement de sa mission le Maire ou le Chef de District est assisté par un délégué à l'Urbanisme représentant l'Etat qui relève de l'autorité du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Il est nommé sur proposition du Directeur de l'Urbanisme et de l'Habitat par arrêté conjoint du Ministre de tutelle et du Ministre de l'Administration du Territoire et du Pouvoir Populaire.

CHAPITRE 8 .- DES SANCTIONS

Article 33 .- Le Maire, le Chef de District et les Agents spécialement désignés par le Ministre chargé de l'Urbanisme procèdent à toutes vérifications, constatations et investigations en relation avec l'application de la présente Loi. Ils ordonnent au besoin l'arrêt de tous travaux, mise en conformité, ou destruction d'ouvrages entrepris ^{en infraction} à la présente Loi. Ils peuvent également saisir toute juridiction.

Les infractions aux dispositions du présent texte font l'objet d'amende de 10.000 F à 300.000 F. En cas de récidive dans les trois ans, l'amende est portée à 50.000 F à 500.000 F.

Le Tribunal peut également ordonner l'arrêt de tous travaux sous peine d'une astreinte journalière de 500 F. à 5.000 F.

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS TRANSITOIRES DIVERSES ET FINALES

Article 34 .- Les Plans et schémas approuvés antérieurement à la date de promulgation de la présente Loi demeurent en vigueur.

L'élaboration des plans et schémas commencée avant la date de promulgation de la présente Loi suit son cours. Ces plans et schémas doivent être soumis dans l'année qui suit la date de promulgation de la présente Loi à l'approbation du Président de la République, faute de quoi ils suivent la procédure définie par les textes d'application, à l'article 35 ci-dessous.

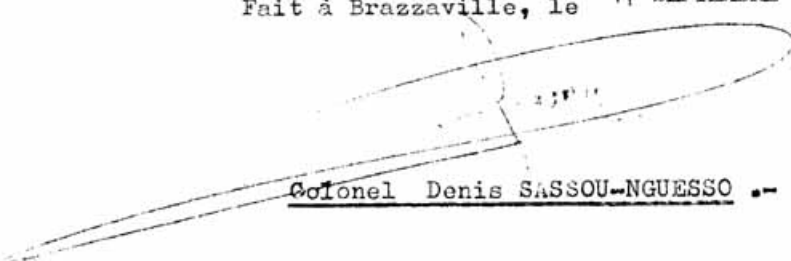
Article 35 .- Des décrets pris en Conseil des Ministres, fixeront, en tant que de besoin, les modalités d'application de la présente Loi, notamment :

- La composition et la procédure d'élaboration, d'approbation et de révision des documents d'urbanisme ;
- la définition des différentes opérations d'aménagement ;
- la réglementation de l'acte de construire ;
- La composition, l'attribution et le fonctionnement des commissions d'urbanisme et des associations d'habitats des quartiers ;
- du délégué à l'urbanisme ;
- des règles générales applicables à la localisation, à la desserte, à l'implantation et à l'architecture des constructions, au mode de clôture et à la salubrité des parcelles de terrain et des constructions ;
- des prescriptions nationales ou particulières en complément des règles générales ci-dessus concernant certaines parties du territoire, d'une commune ou d'un centre urbain.

Article 36 .- Toutes dispositions contraires à la présente Loi sont et demeurent abrogées.

Article 37 .- La présente Loi sera publiée au Journal Officiel de la République Populaire du Congo et exécutée comme Loi de l'Etat./-

Fait à Brazzaville, le 17 SEPTEMBRE 1986


Colonel Denis SASSOU-NGUESSO .-

