
DECRET N°05-115/P-RM DU 9 MARS 2005 FIXANT LES MODALITES DE REALISATION DES DIFFERENTS TYPES D'OPERATIONS D'URBANISME.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Vu la Constitution ;

Vu la Loi N°02-016 du 03 Juin 2002 fixant les règles générales de l'Urbanisme ;

Vu le Décret N°04-140/P-RM du 29 Avril 2004 portant nomination du Premier Ministre ;

Vu le Décret t\04-141/P-RM du 02 Mai 2004 portant nomination des membres du Gouvernement ;

Vu le Décret N°04-146/P-RM du 13 mai 2004 fixant les intérim des membres du Gouvernement ;

STATUANT EN CONSEIL DES MINISTRES,

DECRETE :

ARTICLE 1° : Le présent décret fixe les modalités de réalisation des différents types d'opérations d'urbanisme.

TITRE I : DE LA COMPOSITION DES OPERATIONS D'URBANISME

ARTICLE 2 : Les opérations d'urbanisme comprennent :

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

CHAPITRE I : DU LOTISSEMENT

ARTICLE 3 : Le lotissement est la subdivision d'un terrain vierge d'un seul tenant en parcelles avec des aménagements appropriés d'infrastructures et équipements collectifs pour accueillir les constructions à réaliser par les occupants futurs.

ARTICLE 4 : Le lotissement peut être entrepris en vue de :

- l'implantation de maisons d'habitation avec ou sans équipements collectifs ;
- l'implantation d'établissements individuels ou de bureaux ;
- la création de jardins ou de cultures maraîchères ; dans ce cas, toute construction à usage d'habitation, d'industrie, de commerce ou d'artisanat est interdite dans la zone lotie.

ARTICLE 5 : Le lotissement est réalisé sous forme de parcelles viabilisées. La viabilisation comporte les travaux de voirie, d'assainissement, d'adduction d'eau, d'électricité et de téléphone.

ARTICLE 6 : Le degré de viabilisation exigé dans les lotissements est fixé par les textes réglementaires relatifs à la normalisation des infrastructures urbaines et aux équipements collectifs sociaux, culturels et économiques, ceci selon les types de localités urbaines et les types de zones de viabilisation.

ARTICLE 7 : Toute opération de lotissement est subordonnée à l'obtention de :

- l'autorisation préalable délivrée par le Directeur Régional de l'Urbanisme et de l'Habitat ;
- l'autorisation définitive délivrée par le Gouverneur de Région ou du District de Bamako.

ARTICLE 8 : Le dossier fait l'objet d'un avis notifié par écrit au pétitionnaire dans un délai de trente (30) jours à compter de sa réception. Dans le cas où des pièces ou renseignements complémentaires sont réclamés au lotisseur, le délai court à compter de leur réception.

A défaut de réponse dans le délai imparti ci-dessus l'autorisation est réputée acquise.

ARTICLE 9 : L'autorisation préalable de lotissement ne peut être accordée que si le projet de lotissement est conforme aux prescriptions du Schéma Directeur d'Urbanisme, du Plan d'Urbanisme Sectoriel rendu exécutoire et couvrant la zone proposée pour l'opération ou d'un programme de développement local.

ARTICLE 10 : A défaut de ces plans, l'autorisation préalable de lotissement est délivrée par le Directeur Régional de l'Urbanisme et de l'Habitat sur la base de l'analyse des perspectives de développement de la localité conformément à son Schéma de viabilisation et de développement, de l'avis des Présidents des instances de délibération des collectivités territoriales et des services techniques compétents. Dans ce cas l'autorisation préalable énonce également les équipements collectifs de différents domaines à réaliser dans le cadre de l'opération.

ARTICLE 11 : Seuls les bureaux d'études d'urbanisme agréés sont habilités à réaliser des études de lotissement.

Toutefois, pour les lotissements publics initiés par l'Etat ou les collectivités territoriales, et au cas où aucun bureau d'études n'a réagi à deux consultations successives pour la même étude de lotissement, les Directions Régionales et les services locaux chargés de l'Urbanisme sont autorisés à entreprendre des études de lotissement.

ARTICLE 12 : A la réception du dossier, le Gouverneur de Région ou du District de Bamako procède à son instruction par les services compétents de l'urbanisme en relation avec les autres services techniques concernés, les services gestionnaires des réseaux d'électricité et de télécommunications et requiert l'avis du ou des conseils communaux concernés.

ARTICLE 13 : Les avis des services et des conseils communaux consultés sont communiqués dans un délai de trente (30) jours au Gouverneur de Région ou du District de Bamako qui fait connaître son avis dans un délai de quarante cinq (45) jours à compter de la date de réception du dossier de lotissement. En cas de modification demandée au pétitionnaire, le délai court à compter de la date de réception du projet modifié.

Ce délai est porté à trois (03) mois lorsque le Gouverneur de Région ou du District de Bamako a prescrit une enquête publique.

A défaut de réponse dans le délai imparti ci-dessus, l'approbation est réputée accordée.

ARTICLE 14 : L'approbation du dossier de lotissement est refusée si le terrain n'est pas destiné à l'activité pour laquelle le lotissement a été préalablement autorisé.

ARTICLE 15 : L'approbation du dossier de lotissement est refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- si le lotissement est de nature à porter atteinte à la salubrité publique ;

- s'il implique la réalisation, par la commune ou par l'Etat, d'équipements nouveaux non prévus ;

- si de par la situation, la forme ou la dimension des parcelles ou si de par l'implantation, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

Elle peut être refusée pour tout autre motif d'intérêt général.

ARTICLE 16 : Le refus motivé de l'approbation du lotissement est notifié par lettre du Gouverneur de Région ou du District de Bamako, après avis des services techniques de l'Urbanisme.

ARTICLE 17 : Le dossier de lotissement est approuvé par arrêté du Gouverneur de Région ou du District de Bamako, après avis des services techniques de l'Urbanisme.

L'arrêté (l'approbation et le projet approuvé) sont mis à la disposition du public dans les mairies des localités concernées.

L'arrêté d'approbation est communiqué au service chargé des Domaines pour mention au livre foncier.

ARTICLE 18 : L'arrêté d'approbation énonce les prescriptions auxquelles le lotisseur et les bénéficiaires de parcelles doivent se conformer et fixe les règles et servitudes d'intérêt général instituées dans le lotissement.

ARTICLE 19 : L'arrêté d'approbation peut prescrire :

- l'exécution, par le lotisseur de tous travaux nécessaires à la viabilisation d'un lotissement en ce qui concerne notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantation ; l'exécution des travaux, par tranche, peut être autorisée ;

- une participation du pétitionnaire aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant au besoin du lotissement et rendus nécessaires par sa création. Le Gouverneur de Région ou du District de Bamako peut exiger que cette participation soit réalisée, en tout ou partie, sous forme de cession gratuite ou onéreuse aux collectivités publiques ou à l'Etat de terrains, qu'il désigne. Les cas de cession gratuite doivent requérir le consentement préalable du lotisseur ;

- l'affectation de certains emplacements suivant un plan d'ensemble à la construction de bâtiments destinés à la mise en place des équipements professionnels compatibles avec la vocation principale du lotissement.

ARTICLE 20 : L'arrêté d'approbation et le projet approuvé sont adressés aux lotisseurs, aux autorités et aux structures concernées.

ARTICLE 21 : L'arrêté d'approbation devient nul et de nul effet si les travaux de viabilisation n'ont pas démarré dans le délai fixé par ledit arrêté et qui ne peut être supérieur à deux (2) ans.

ARTICLE 22 : Les agents des Directions Nationale et Régionale de l'Urbanisme et de l'Habitat, le Gouverneur de Région ou du District de Bamako ou leurs représentants peuvent, à tout moment, visiter les lieux et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

ARTICLE 23 : Aucune autorisation de construire n'est délivrée avant l'exécution des travaux de viabilisation imposés par l'arrêté d'approbation suivant le programme autorisé.

En cas d'inobservation des dispositions de l'alinéa précédent, la démolition des constructions réalisées dans un lotissement peuvent être prononcées par l'autorité judiciaire à la requête du service de l'Urbanisme et ce, sans préjudice s'il y a lieu, des réparations civiles.

ARTICLE 24 : A la fin de l'ensemble des travaux de viabilisation exigés ou à la fin de chaque phase autorisée de la viabilisation conformément aux prescriptions de l'arrêté d'approbation, le pétitionnaire ou son représentant doit se faire délivrer, par le Directeur Régional de l'Urbanisme et de l'Habitat, un certificat d'état de réalisation des travaux de viabilisation, le libérant totalement ou partiellement de certaines obligations imposées par le dossier approuvé et notamment celles mentionnées à l'article 2 I ci-dessus.

ARTICLE 25 : En cas de lotissement à usage de jardins ou à usage maraîcher, l'interdiction d'édifier des constructions doit être rappelée dans les affiches, annonces et tous moyens de publicité, ainsi que dans les actes de vente ou de location.

ARTICLE 26 : L'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des constructions conformes aux prescriptions de l'arrêté d'approbation ou aux dispositions inscrites au dossier de lotissement approuvé.

CHAPITRE 11 : DE LA DIVISION PARCELLAIRE

ARTICLE 27 : La division parcellaire est la subdivision d'une parcelle d'un tenant en un maximum de cinq (05) nouvelles parcelles pour usage d'héritage ou pour donation officielle. Elle ne peut en aucun cas, avoir pour objet la vente de parcelles.

ARTICLE 28 : La division parcellaire est autorisée par le Maire de la commune ou des Maires des communes concernées si la parcelle est à cheval sur plusieurs communes.

CHAPITRE III : DE L'OPERATION CONCERTEE D'EXTENSION URBAINE

ARTICLE 29 : L'opération concertée d'extension urbaine est la construction de bâtiments clef en main destinés à des logements, bureaux, industries, commerces, activités artisanales dans une zone d'habitat ou dans une zone réservée spécifiquement à des activités correspondantes ; elle peut être réalisée sur un terrain initialement vierge, sur un espace de réinstallation des déplacés d'une opération de réhabilitation urbaine, de restructuration urbaine ou de restauration urbaine.

ARTICLE 30 : L'initiative d'une opération concertée d'extension urbaine émane, soit de l'État, soit d'une Collectivité Territoriale, soit d'une personne physique ou morale, soit d'associations.

ARTICLE 31 : Toute opération concertée d'extension urbaine est subordonnée à l'obtention de :

- l'autorisation préalable délivrée par le Directeur Régional de l'Urbanisme et de l'Habitat ;
- l'autorisation définitive délivrée par le Gouverneur de Région ou du District de Bamako.

ARTICLE 32 : Le dossier fait l'objet d'un avis notifié par lettre au pétitionnaire dans un délai de trente (30) jours à compter de sa réception. Dans le cas où des pièces ou renseignements complémentaires sont réclamés au pétitionnaire, le délai court à compter de leur réception.

A défaut de réponse dans le délai imparti ci-dessus l'autorisation est réputée acquise.

ARTICLE 33 : L'autorisation préalable de l'opération concertée d'extension urbaine ne peut être accordée que si le projet d'opération concertée d'extension urbaine est conforme aux prescriptions du Schéma Directeur d'Urbanisme, du Plan d'Urbanisme Sectoriel rendu exécutoire et couvrant la zone proposée pour l'opération ou d'un programme de développement de la localité.

ARTICLE 34 : A défaut de ces documents d'urbanisme, l'autorisation préalable de l'opération concertée d'extension urbaine est délivrée par le Directeur Régional de l'Urbanisme et de l'Habitat sur la base de l'analyse des perspectives de développement de la localité conformément à son Schéma de viabilisation et de développement, de l'avis des Présidents des instances de délibération des collectivités territoriales et des services techniques compétents. Dans ce cas l'autorisation préalable énonce également les équipements collectifs de différents domaines à réaliser dans le cadre de l'opération.

Dans tous les cas, l'acte d'autorisation préalable de l'opération concertée d'extension urbaine définit le périmètre de l'opération, annonce les mesures de sauvegarde et autorise l'ouverture de l'enquête préliminaire.

ARTICLE 35 : Seuls les bureaux d'études d'urbanisme agréés sont habilités à réaliser des études (l'opération concertée d'extension urbaine). Ils doivent cependant nécessairement s'associer à un bureau d'architecture agréé et/ou à un Bureau d'Ingénieurs - Conseils.

Toutefois, pour les opérations concertées d'extension urbaine initiées par l'État ou les collectivités territoriales, et au cas où aucun bureau d'études n'a réagi à deux consultations successives pour la même étude d'opération concertée d'extension urbaine, les Directions Régionales et les Services Locaux chargés de l'Urbanisme sont autorisés à entreprendre des études d'opération concertée d'extension urbaine.

ARTICLE 36 : A la réception du dossier, le Gouverneur de Région ou du District de Bamako procède à son instruction par ses services compétents de l'urbanisme en relation avec les autres services techniques concernés, les services gestionnaires des réseaux d'électricité et de télécommunications et requiert l'avis du ou des conseils communaux concernés.

ARTICLE 37 : Les avis des services consultés et des conseils communaux sont communiqués dans un délai de trente (30) jours au Gouverneur de Région ou du District de Bamako.

Ce dernier fait connaître son avis dans un délai de quarante cinq (45) jours à compter de la date de réception du dossier d'opération concertée d'extension urbaine. En cas de modification demandée au pétitionnaire, le délai court à compter de la date de réception du projet modifié.

Le délai ci-dessus est porté à trois (03) mois lorsque le Gouverneur de Région ou du District de Bamako a prescrit une enquête publique.

A défaut de réponse d'ans le délai imparti ci-dessus, l'approbation est réputée accordée.

ARTICLE 38 : L'approbation du dossier est refusée si le terrain n'est pas destiné à l'activité pour laquelle l'opération concertée d'extension urbaine a été préalablement autorisée.

ARTICLE 39 : L'approbation du dossier est refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- si l'opération concertée d'extension urbaine est de nature à porter atteinte à la Salubrité publique ;

- si elle implique la réalisation, par la commune ou par l'Etat, d'équipements nouveaux non prévus ;

- si de par la situation, la forme ou la dimension des parcelles ou si de par l'implantation, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

Elle peut être refusée pour tout autre motif d'intérêt général.

ARTICLE 40 : Le refus motivé de l'approbation de l'opération concertée d'extension urbaine est notifié par lettre du Gouverneur de Région ou du District de Bamako, après avis des services techniques de l'Urbanisme.

ARTICLE 41 : Le dossier d'opération concertée d'extension urbaine est approuvé par arrêté du Gouverneur de Région ou du District de Bamako, après avis des services techniques de l'Urbanisme.

L'arrêté d'approbation et le projet approuvé sont mis à la disposition du public à la ou aux mairies de la ou des communes concernées.

L'arrêté d'approbation est communiqué au service chargé des Domaines pour mention au livre foncier.

ARTICLE 42 : L'arrêté d'approbation énonce les prescriptions auxquelles le maître d'ouvrage de l'opération concertée d'extension urbaine et les bénéficiaires des immeubles doivent se conformer et fixe les règles et servitudes d'intérêt général instituées dans l'opération.

ARTICLE 43 : L'arrêté d'approbation peut prescrire :

- l'exécution par le pétitionnaire de tous les travaux nécessaires à la viabilisation du site en ce qui concerne notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantation, l'exécution des travaux, par tranche, peut être autorisée ;

- la participation du maître d'ouvrage aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant au besoin de l'opération et rendue nécessaire par sa création. Le Gouverneur de Région ou du District de Bamako peut exiger que cette participation soit réalisée, en tout ou partie, sous forme de cession gratuite ou onéreuse aux collectivités publiques ou à l'Etat de terrains, qu'il désigne. Les cas de cession gratuite doivent requérir le consentement préalable du maître d'ouvrage de l'opération concertée d'extension urbaine ;

- l'affectation de certains emplacements suivant un plan d'ensemble à la construction de bâtiments destinés à la mise en place des équipements professionnels compatibles avec la vocation principale de l'opération concertée d'extension urbaine.

ARTICLE 44 : L'aménagement de parcelles et leur construction issues d'un projet d'opération concertée d'extension urbaine peuvent relever, soit globalement d'un maître d'ouvrage unique, soit de différents maîtres d'ouvrage bénéficiant de parcelles isolées dans le projet.

ARTICLE 45 : L'arrêté d'approbation et le projet approuvé sont adressés aux pétitionnaires, aux autorités et aux structures concernées.

ARTICLE 46 : L'arrêté d'approbation devient nul et de nul effet si les travaux de viabilisation ne démarrent pas dans le délai fixé qui ne peut être supérieur à cinq (5) ans.

ARTICLE 47 : Les agents des Directions Nationale et Régionale de l'Urbanisme et de l'Habitat, le Gouverneur de Région ou du District de Bamako ou leurs représentants peuvent, à tout moment, visiter les lieux et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

ARTICLE 48 : A la fin de l'ensemble des travaux exigés ou à la fin de chaque phase des travaux conformément aux prescriptions de l'arrêté d'approbation, le pétitionnaire ou son représentant doit se faire délivrer par le Directeur Régional de l'Urbanisme et de l'Habitat, un certificat d'état de réalisation des travaux le libérant totalement ou partiellement de certaines obligations imposées par le dossier approuvé et notamment celles mentionnées à l'article 47 ci-dessus.

ARTICLE 49 : L'interdiction d'édifier des constructions sur les parcelles destinées aux espaces verts et places publiques prévus dans l'opération concertée d'extension urbaine, doit être rappelée dans les affiches, annonces et tous moyens de publicité, ainsi que dans les actes de vente ou de location.

ARTICLE 50 : L'approbation du dossier d'opération concertée d'extension urbaine dispense de l'autorisation de construire.

CHAPITRE IV: DE LA RESTRUCTURATION URBAINE

ARTICLE 51 : L'opération de restructuration urbaine consiste à donner à un espace, une zone, un espace urbain déjà occupé par des populations, mais de structure irrégulière sur les plans physique et juridique, une nouvelle structure parcellaire sans apport d'équipement et/ou d'infrastructures de service.

La restructuration urbaine peut être entreprise pour une zone d'habitat existante ou pour une zone d'activités existante.

ARTICLE 52 : Le projet de restructuration urbaine émane soit de l'Etat, soit d'une Collectivité Territoriale, soit de l'initiative d'associations ou de communautés occupant la zone à restructurer.

Le projet de restructuration urbaine est précédé d'enquêtes socio-économiques et géographiques permettant de déterminer la situation physique, sociale et économique de la zone à restructurer, l'ouverture de l'enquête est prononcée par décision du représentant de l'Etat de la collectivité concernée.

ARTICLE 53 : Toute opération de restructuration urbaine est subordonnée à l'obtention de :

- l'autorisation préalable délivrée par le Directeur Régional de l'Urbanisme et de l'habitat ;
- l'autorisation définitive délivrée par le Gouverneur de Région ou du District de Bamako.

ARTICLE 54 : Le dossier fait l'objet d'un avis notifié par lettre au pétitionnaire dans un délai de trente (30) jours à compter de sa réception. Dans le cas où des pièces ou renseignements complémentaires sont réclamés au pétitionnaire, le délai court à compter de leur réception.

A défaut de réponse dans le délai imparti ci-dessus l'autorisation est réputée acquise.

ARTICLE 55 : L'autorisation préalable de restructuration urbaine ne peut être accordée que si le projet est conforme aux prescriptions du Schéma Directeur d'Urbanisme, ou du Plan d'Urbanisme Sectoriel rendu exécutoire et couvrant la zone proposée pour l'opération.

A défaut de ces documents d'urbanisme, l'autorisation préalable de restructuration urbaine est délivrée par le Directeur Régional de l'Urbanisme et de l'habitat sur la base de l'analyse des perspectives de développement de la localité conformément à son Schéma de viabilisation et de développement, de l'avis des Présidents des instances de délibération des collectivités territoriales, de celui des services techniques compétents et des services gestionnaires des réseaux d'électricité et de télécommunications.

Dans tous les cas, l'acte d'autorisation préalable de restructurer définit le périmètre de l'opération, annonce les mesures de sauvegarde et autorise l'ouverture de l'enquête préliminaire.

ARTICLE 56 : Seuls les bureaux d'études d'urbanisme agréés sont habilités à réaliser des études de restructuration urbaine.

Toutefois, pour les restructurations urbaines initiées par l'Etat ou les collectivités territoriales, et au cas où aucun bureau d'études n'a réagi à deux consultations successives pour la même étude de restructuration urbaine, les Directions Régionales et les Services locaux chargés de l'Urbanisme sont autorisés à entreprendre des études de restructuration urbaine.

ARTICLE 57 : L'organisme chargé de l'étude du projet de restructuration urbaine est assisté d'une commission technique créée par l'acte d'autorisation d'ouverture de l'enquête de restructuration urbaine.

La Commission Technique de Restructuration urbaine est composée de :

- le Maire mandaté de la ou des communes sur laquelle ou lesquelles est situé le terrain à restructurer ou un de ses représentants, Président ;
- trois (3) représentants désignés en assemblée générale par les populations occupant la zone à restructurer ;
- un représentant de l'organisme maître d'ouvrage de la restructuration urbaine si celui-ci est différent de la Collectivité Territoriale ;
- un représentant de chacun des services techniques suivants : Domaines, Topographie, Routes, Assainissement, Santé, Education, Développement Social, Finances, Énergie, Télécommunication, et Planification du développement ;
- un représentant local ou régional du Service de l'Urbanisme assurant le Secrétariat.

ARTICLE 58 : Le projet de restructuration urbaine à chaque phase de son élaboration technique est soumis par l'organisme d'étude à l'avis de la Commission Technique de Restructuration urbaine qui arrête les propositions à retenir dans le projet.

Le dossier définitif ainsi élaboré fait l'objet d'une enquête publique dont l'ouverture est prononcée par décision du représentant de l'Etat dans la collectivité concernée.

Le projet est mis à la disposition du public dans la ou les mairies concernées.

La décision de mise à l'enquête indique les lieux où le plan est mis à la disposition du public et fixe la durée de cette période de publicité qui ne peut être inférieure à quinze (15) jours et excéder quarante cinq (45) jours. Elle fait l'objet d'une large diffusion dans la presse aux niveaux national, régional et local.

Le dossier, accompagné du procès verbal de l'enquête publique, est soumis à l'avis du conseil communal concerné.

Avant son introduction dans le circuit d'approbation, le dossier de restructuration urbaine est formulé en tenant compte des observations et des amendements suggérés par l'organe de délibération désigné à l'alinéa ci-dessus.

ARTICLE 59 : A la réception du dossier, le Gouverneur de Région ou du District de Bamako procède à son instruction par ses services compétents de l'urbanisme en relation avec les autres services techniques concernés, les services gestionnaires des réseaux d'électricité et de télécommunications et requiert l'avis du ou des conseils communaux concernés.

ARTICLE 60 : Les avis des services consultés et des conseils communaux sont communiqués dans un délai de trente (30) jours au Gouverneur de Région ou du District de Bamako.

Ce dernier fait connaître son avis dans un délai de quarante cinq (45) jours à compter de la date de réception du dossier de restructuration urbaine. En cas de modification demandée au pétitionnaire, le délai court à compter de la date de réception du projet modifié.

Ce délai est porté à trois (03) mois lorsque le Gouverneur de Région ou du District de Bamako a prescrit une enquête publique.

A défaut de réponse dans le délai imparti, l'approbation est réputée accordée.

ARTICLE 61 : L'approbation du dossier est refusée si le terrain n'est pas destiné à l'activité pour laquelle la restructuration urbaine a été préalablement autorisée.

ARTICLE 62 : L'approbation du dossier est refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- si la restructuration urbaine est de nature à porter atteinte à la salubrité publique ;
- si elle implique la réalisation, par la commune ou par l'Etat, d'équipements nouveaux non prévus ;
- si de par la situation, la forme ou la dimension des parcelles ou si de par l'implantation, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

Elle peut être refusée pour tout autre motif d'intérêt général.

ARTICLE 63 : Le refus motivé de l'approbation de la restructuration urbaine est notifié par lettre du Gouverneur de Région ou du District de Bamako, après avis des services techniques de l'Urbanisme.

ARTICLE 64 : Le dossier de restructuration urbaine est approuvé par arrêté du Gouverneur de Région ou du District de Bamako, après avis des services techniques de l'urbanisme.

L'arrêté d'approbation et le projet approuvé sont mis à la disposition du public à la ou aux mairies de la ou des communes concernées.

L'arrêté d'approbation est communiqué au service chargé des Domaines pour mention au livre foncier.

ARTICLE 65 : L'arrêté d'approbation énonce les prescriptions auxquelles le maître d'ouvrage de la restructuration urbaine et les propriétaires des terrains doivent se conformer et fixe les règles et servitudes d'intérêt général instituées dans la restructuration urbaine.

ARTICLE 66 : L'arrêté d'approbation impose l'exécution par le pétitionnaire de tous les travaux nécessaires à la viabilisation du site en ce qui concerne notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux, l'éclairage.

ARTICLE 67 : L'approbation du projet de restructuration urbaine ne dispense pas les constructeurs de la procédure d'autorisation de construire.

ARTICLE 68 : L'arrêté d'approbation et le projet approuvé sont adressés aux pétitionnaires, aux autorités et aux structures concernées.

ARTICLE 69 : L'arrêté d'approbation devient nul et de nul effet si les travaux de viabilisation ne démarrent pas dans le délai fixé qui ne peut être supérieur à cinq (5) ans.

ARTICLE 70 : Les agents des Directions Nationale et Régionale de l'Urbanisme et de l'Habitat, le Gouverneur de Région ou du District de Bamako ou leurs représentants peuvent, à tout moment, visiter les lieux et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

ARTICLE 71 : A la fin de l'ensemble des travaux de restructuration urbaine exigés ou à la fin de chaque phase des travaux conformément aux prescriptions de l'arrêté d'approbation, le pétitionnaire ou son représentant doit se faire délivrer, par le Directeur Régional de l'Urbanisme et de l'Habitat, un certificat d'état de réalisation des travaux, le libérant totalement ou partiellement de certaines obligations imposées par le dossier approuvé, notamment celles mentionnées à l'article 72 ci-dessus.

ARTICLE 72 : L'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des constructions conformes aux prescriptions de l'arrêté d'approbation ou aux dispositions inscrites au dossier de restructuration urbaine approuvé.

CHAPITRE V : DE LA REHABILITATION URBAINE

ARTICLE 73 : L'opération de Réhabilitation urbaine consiste à donner à une zone, un espace urbain dégradé, insalubre et / ou d'occupation irrégulière sur les plans juridique et/ ou physique, une nouvelle structure en améliorant le cadre de vie.

ARTICLE 74 : La réhabilitation urbaine est entreprise pour une zone d'habitat existante ou pour une zone d'activités existante.

ARTICLE 75 : de la réhabilitation urbaine émane soit de l'Etat, soit d'une collectivité territoriale, soit d'associations ou de communautés occupant la zone à réhabiliter. Le pétitionnaire doit justifier d'un droit d'occupation officiel sur le terrain concerné.

Le projet de Réhabilitation urbaine est précédé d'enquêtes socio-économiques et géographiques permettant de déterminer la situation physique, sociale et économique de la zone à réhabiliter.

L'ouverture de l'enquête est prononcée par décision du représentant de l'Etat dans la collectivité concernée.

ARTICLE 76 : Toute opération de réhabilitation urbaine est subordonnée à l'obtention de :

- l'autorisation préalable délivrée par le Directeur Régional de l'Urbanisme et de l'Habitat ;
- l'autorisation définitive délivrée par le Gouverneur de Région ou du District de Bamako.

ARTICLE 77 : Le dossier fait l'objet d'un avis notifié par lettre au pétitionnaire dans un délai de trente (30) jours pour compter de sa réception. Dans le cas où des pièces ou renseignements complémentaires sont réclamés au pétitionnaire, le délai court à compter de leur réception.

A défaut de réponse dans le délai imparti ci-dessus, l'autorisation est réputée acquise.

ARTICLE 78 : L'autorisation préalable de réhabilitation urbaine ne peut être accordée que si le projet est conforme aux prescriptions du Schéma Directeur d'Urbanisme ou du Plan d'Urbanisme Sectoriel rendu exécutoire et couvrant la zone proposée pour l'opération.

A défaut de ces documents d'urbanisme, l'autorisation préalable de réhabilitation urbaine est délivrée par le Directeur Régional de l'Urbanisme et de l'Habitat sur la base de l'analyse des perspectives de développement de la localité conformément à son Schéma de viabilisation et de développement, de l'avis des Présidents des instances de délibération des collectivités territoriales, de celui des services techniques compétents et des services gestionnaires des réseaux d'électricité et de télécommunications. Dans ce cas l'autorisation préalable énonce également les équipements collectifs de différents domaines à réaliser dans le cadre de l'opération.

Dans tous les cas, l'acte d'autorisation préalable de réhabiliter définit le périmètre de l'opération, annonce les mesures de sauvegarde et autorise l'ouverture de l'enquête préliminaire.

ARTICLE 79 : Seuls les bureaux d'études d'urbanisme agréés sont habilités à réaliser des études de réhabilitation urbaine.

Toutefois, pour les réhabilitations urbaines initiées par l'Etat ou les collectivités territoriales, et au cas où aucun bureau d'études n'a réagi à deux consultations successives pour la même étude de réhabilitation urbaine, les Directions Régionales et les services locaux chargés de l'Urbanisme sont autorisés à entreprendre des études de réhabilitation urbaine.

ARTICLE 80 : L'organisme chargé de l'étude du projet de réhabilitation urbaine est assisté d'une commission technique créée par l'acte d'autorisation d'ouverture de l'enquête de réhabilitation urbaine.

La Commission Technique de Réhabilitation urbaine est composée de :

- le Maire mandaté du ou des communes sur laquelle ou lesquelles est situé le terrain à réhabiliter ou un de ses représentants, Président ;
- trois (3) représentants désignés en assemblée générale par les populations occupant la zone à réhabiliter ;
- un représentant de l'organisme maître d'ouvrage de la réhabilitation urbaine si celui-ci est différent de la Collectivité Territoriale ;
- un représentant de chacun des services techniques suivants : Domaines, Topographie, Routes, Assainissement, Santé, Education, Développement Social, Finances, Environnement, Planification du développement ;
- un représentant local ou régional du service de l'Urbanisme assurant le Secrétariat.

ARTICLE 81 : Le projet de réhabilitation urbaine, à chaque phase de son élaboration technique est soumis par l'organisme d'étude à l'avis de la commission technique de réhabilitation urbaine qui arrête les propositions à retenir dans le projet.

Le dossier définitif élaboré fait l'objet d'une enquête publique dont l'ouverture est prononcée par décision du représentant de l'Etat dans la collectivité concernée.

Le projet est mis à la disposition du public dans la ou les mairies concernées.

La décision de mise à l'enquête indique les lieux où le plan est mis à disposition du public et fixe la durée de cette période de publicité qui ne peut être inférieure à quinze (15) jours et excéder quarante cinq (45) jours. Elle fait l'objet d'une large diffusion dans la presse aux niveaux national, régional et local.

Les oppositions des citoyens au projet doivent être communiquées au conseil communal et au Gouverneur de Région ou du District de Bamako pendant la période de publicité ci-dessus indiquée.

Le dossier, accompagné du procès-verbal de l'enquête publique, est soumis à l'avis du conseil communal concerné.

Avant son introduction dans le circuit d'approbation, le dossier de réhabilitation urbaine est formulé en tenant compte des observations et des amendements suggérés par l'organe de délibération désigné à l'alinéa ci-dessus.

ARTICLE 82 : A la réception du dossier, le Gouverneur de Région ou du District de Bamako procède à son instruction par ses services compétents de l'urbanisme en relation avec les autres services techniques concernés, les services gestionnaires des réseaux d'électricité et de télécommunications et requiert l'avis du ou des conseils communaux concernés.

ARTICLE 83 : Les avis des services consultés et des conseils communaux sont communiqués dans un délai de trente (30) jours au Gouverneur de Région ou du District de Bamako.

Ce dernier fait connaître son avis dans un délai de quarante cinq (45) jours à compter de la date de réception du dossier de réhabilitation urbaine. En cas de modification demandée au pétitionnaire, le délai court à compter de la date de réception du projet modifié.

Le délai ci-dessus est porté à trois (03) mois lorsque le Gouverneur de Région ou du District de Bamako a prescrit une enquête publique. A défaut de réponse dans le délai imparti ci-dessus, l'approbation est réputée accordée.

ARTICLE 84 : L'approbation du dossier est refusée si le terrain n'est pas destiné à l'activité pour laquelle la réhabilitation urbaine a été préalablement autorisée.

ARTICLE 85 : L'approbation du dossier est refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- si la réhabilitation urbaine est de nature à porter atteinte à la salubrité publique ;
- si elle implique la réalisation, par la commune ou par l'Etat, d'équipements nouveaux non prévus ;
- si de par la situation, la forme ou la dimension des parcelles ou si de par l'implantation, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

Elle peut être refusée pour tout autre motif d'intérêt général.

ARTICLE 86 : Le refus motivé de la réhabilitation urbaine est notifié par lettre du Gouverneur de Région ou du District de Bamako après avis des services techniques de l'urbanisme.

ARTICLE 87 : Le dossier de réhabilitation urbaine est approuvé par arrêté du Gouverneur de Région ou du District de Bamako après avis des services techniques de l'urbanisme.

L'arrêté d'approbation et le projet approuvé sont mis à la disposition du public à la ou aux mairies de la ou des communes concernées.

L'arrêté d'approbation est communiqué au service chargé des Domaines pour mention au livre foncier.

ARTICLE 88 : L'arrêté d'approbation énonce les prescriptions auxquelles le maître d'ouvrage de la réhabilitation urbaine et les propriétaires des terrains doivent se conformer. Il fixe également les règles et servitudes d'intérêt général instituées dans la réhabilitation urbaine.

ARTICLE 89 : L'arrêté d'approbation peut prescrire :

- l'exécution par le pétitionnaire de tous les travaux nécessaires à la viabilisation du site en ce qui concerne notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantation ; l'exécution des travaux, par tranche, peut être autorisée ;

- une participation du maître d'ouvrage aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant au besoin de l'opération et rendue nécessaire par sa création. Le Gouverneur de Région ou du District de Bamako peut exiger que cette participation soit réalisée, en tout ou partie, sous forme de cession gratuite ou onéreuse aux collectivités publiques ou à l'Etat de terrains, qu'il désigne. Les cas de cession gratuite doivent requérir le consentement préalable du maître d'ouvrage de l'opération de réhabilitation urbaine ;

- l'affectation de certains emplacements suivant un plan d'ensemble à la construction de bâtiments destinés à la mise en place des équipements professionnels compatibles avec la vocation principale de l'opération de réhabilitation urbaine.

ARTICLE 90 : L'approbation du projet de réhabilitation urbaine ne dispense pas les constructeurs de la procédure d'autorisation de construire.

ARTICLE 91 : L'aménagement de nouvelles parcelles issues d'un projet de réhabilitation urbaine peut relever, soit globalement d'un maître d'ouvrage unique, soit de différents maîtres d'ouvrage bénéficiant de parcelles isolées dans le projet. Les ressortissants de l'ancien tissu peuvent disposer de leurs anciens terrains en tout ou partie, ou peuvent bénéficier de parcelles de compensation dans le cadre de l'opération de recasement, s'ils répondent aux conditions exigées.

ARTICLE 92 : L'arrêté d'approbation et le projet approuvé sont adressés aux pétitionnaires, aux autorités et aux structures concernées.

ARTICLE 93 : Dans le cas où une parcelle ne serait pas constructible du fait de sa surface ou des servitudes qui pèsent sur elle, le bénéficiaire d'un droit d'occupation ou de propriété sur ladite parcelle peut demander à la délaisser et à percevoir une indemnité correspondant à la valeur de la parcelle et de ses constructions, s'il en possédait le titre foncier, ou à celle des constructions uniquement, s'il ne possédait qu'un droit de superficie dûment reconnu conformément aux lois en vigueur.

L'administration peut unilatéralement décider de déposséder un propriétaire en cas de nécessité.

Il en est de même des parcelles dont les occupants et bénéficiaires ne sont pas à mesure de s'acquitter des frais d'acquisition, ainsi que leur contribution aux frais de viabilisation et d'investissement sur le terrain, conformément aux conditions fixées par le dossier approuvé.

ARTICLE 94 : Aucune réalisation de constructions ne pourra être autorisée avant le recasement effectif des populations à déplacer au profit de l'implantation (lesdites constructions).

ARTICLE 95 : L'arrêté d'approbation devient nul et de nul effet si les travaux de viabilisation ne démarrent pas dans le délai fixé par ledit arrêté et qui ne peut être supérieur à cinq (5) ans.

ARTICLE 96 : Les agents des Directions Nationale et Régionale de l'Urbanisme et de l'Habitat, le Gouverneur de Région ou du District de Bamako ou leurs représentants peuvent, à tout moment, visiter les lieux et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

ARTICLE 97 : A la fin de l'ensemble des travaux exigés ou à la fin de chaque phase des travaux conformément aux prescriptions de l'arrêté d'approbation, le pétitionnaire ou son représentant, doit se faire délivrer par la Direction Régionale de l'Urbanisme ou son représentant un certificat d'état de réalisation des travaux, le libérant totalement ou partiellement de certaines obligations imposées par le dossier approuvé et notamment celles mentionnées à l'article 89 ci-dessus.

ARTICLE 98 : L'interdiction d'édifier des constructions sur les parcelles destinées aux espaces verts et places publiques prévus dans l'opération de réhabilitation urbaine, doit être rappelée dans les affiches, annonces et tous moyens de publicité ainsi que dans les actes de transfert, de vente ou de location.

ARTICLE 99 : L'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des constructions conformes aux prescriptions de l'arrêté d'approbation ou aux dispositions inscrites au dossier de réhabilitation urbaine approuvé.

CHAPITRE VI: DE LA RENOVATION URBAINE

ARTICLE 100 : L'opération de rénovation urbaine est la démolition et la reconstruction d'un espace urbain dégradé ou dépassé en y apportant des améliorations physiques et environnementales importantes.

ARTICLE 101 : La rénovation urbaine est entreprise en vue de l'implantation de :

- maisons d'habitation avec ou sans équipements collectifs;
- établissements commerciaux et artisanaux ;
- établissements industriels ;
- bureaux.

ARTICLE 102 : Le projet de rénovation urbaine émane soit de l'Etat, ou d'une Collectivité Territoriale, soit d'un particulier, ou de l'initiative d'associations ou communautés occupant la zone à rénover.

L'étude de rénovation urbaine est précédée d'enquêtes socio-économiques et géographiques permettant de déterminer la situation physique, sociale et économique de la zone à rénover. L'ouverture de l'enquête est prononcée par décision du représentant de l'Etat de la collectivité.

ARTICLE 103 : Toute opération de rénovation urbaine est subordonnée à l'obtention de :

- l'autorisation préalable délivrée par le Directeur Régional de l'Urbanisme et de l'Habitat ;
- l'autorisation définitive délivrée par le Gouverneur de Région ou du District de Bamako.

ARTICLE 104 : Le dossier fait l'objet d'un avis notifié par lettre au pétitionnaire dans un délai de trente (30) jours à compter de sa réception. Dans le cas où des pièces ou renseignements complémentaires sont réclamés au pétitionnaire, le délai court à compter de leur réception. A défaut de réponse dans le délai imparti ci-dessus, l'autorisation est réputée acquise.

ARTICLE 105 : L'autorisation préalable de rénovation urbaine ne peut être accordée que si le projet de rénovation urbaine est conforme aux prescriptions du Schéma Directeur d'Urbanisme ou du Plan d'Urbanisme Sectoriel rendu exécutoire et couvrant la zone proposée pour l'opération. A défaut de ces documents d'urbanisme, l'autorisation préalable de rénovation urbaine est délivrée par le Directeur Régional de l'Urbanisme et de l'Habitat sur la base de l'analyse des perspectives de développement de la localité conformément à son Schéma de viabilisation et de développement, de l'avis des Présidents des instances de délibération des collectivités territoriales et de celui des services techniques compétents. Dans ce cas l'autorisation préalable énonce également les équipements collectifs de différents domaines à réaliser dans le cadre de l'opération. Dans tous les cas, l'acte d'autorisation préalable de rénover définit le périmètre de l'opération, annonce les mesures de sauvegarde et autorise l'ouverture de l'enquête préliminaire.

ARTICLE 106 : Seuls les bureaux d'études d'urbanisme agréés sont habilités à réaliser des études de rénovation urbaine.

Toutefois, pour les rénovations urbaines initiées par l'Etat ou les collectivités territoriales, et au cas où aucun bureau d'études n'a réagi à deux consultations successives pour la même étude de rénovation urbaine, les Directions Régionales et les services locaux chargés de l'Urbanisme sont autorisés à entreprendre des études de rénovation urbaine.

ARTICLE 107 : L'organisme chargé de l'étude du projet de rénovation urbaine est assisté d'une commission technique créée par l'acte d'autorisation d'ouverture de l'enquête de rénovation urbaine.

La Commission Technique de Rénovation urbaine est composée de :

- le maire mandaté de la ou des communes sur laquelle ou lesquelles est situé le terrain à rénover ou un de ses représentants, Président;
- trois (3) représentants désignés en assemblée générale par les populations occupant la zone à rénover ;

- un représentant de l'organisme maître d'ouvrage de la rénovation urbaine s'il est différent de la collectivité locale ;
- un représentant de chacun des services techniques suivants : Domaines, Topographie, Routes, Assainissement, Santé, Education, Développement Social, Finances, Environnement, Planification du développement ;
- un représentant local ou régional du service de l'Urbanisme assurant le secrétariat.

ARTICLE 108 : Le projet de rénovation urbaine à chaque phase de son élaboration technique est soumis par l'organisme d'étude à l'avis de la Commission Technique de Rénovation urbaine qui arrête les propositions à retenir dans le projet.

Le dossier définitif élaboré fait l'objet d'une enquête publique dont l'ouverture est prononcée par décision du représentant de Mat dans la collectivité concernée.

1.e projet est mis à la disposition du public dans la ou les mairies concernées.

La décision de mise à l'enquête indique les lieux où le plan est mis à disposition du public et fixe la durée de cette période de publicité qui ne peut être inférieure à quinze (15) jours et excéder quarante cinq (45) jours. Elle fait l'objet d'une large diffusion dans la presse aux niveaux national, régional et local.

Les oppositions des citoyens au projet doivent être communiquées au conseil communal et au Gouverneur de Région ou du District de Bamako pendant la période de publicité.

Le dossier, accompagné du procès-verbal de l'enquête publique est soumis à l'avis du conseil communal concerné.

Avant son introduction dans le circuit d'approbation, le dossier de rénovation urbaine est formulé en tenant compte des observations et des amendements suggérés par l'organe de délibération désigné à l'alinéa ci-dessus.

ARTICLE 109 : A la réception du dossier, le Gouverneur de Région ou du District de Bamako procède à son instruction par ses services compétents de l'urbanisme en relation avec les autres services techniques concernés, les services gestionnaires des réseaux d'électricité et de télécommunications et requiert l'avis du ou des conseils communaux concernés.

ARTICLE 110 : 1.es avis des services consultés et des conseils communaux sont communiqués dans un délai de trente (30) jours au Gouverneur de Région ou du District de Bamako.

Ce dernier fait connaître son avis dans un délai de quarante cinq (45) jours à compter de la date de réception du dossier de rénovation urbaine. En cas de modification demandée au pétitionnaire, le délai court à compter de la date de réception du projet modifié.

Le délai ci-dessus est porté à trois (03) mois lorsque le Gouverneur de Région ou du District de Bamako a prescrit une enquête publique.

A défaut de réponse dans le délai imparti ci-dessus, l'approbation est réputée accordée.

ARTICLE III : L'approbation du dossier est refusée si le terrain n'est pas destiné à l'activité pour laquelle la rénovation urbaine a été préalablement autorisée.

ARTICLE 112 : L'approbation du dossier est refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- si la rénovation urbaine est de nature à porter atteinte à la salubrité publique ;
- si elle implique la réalisation, par la commune ou par l'Etat, d'équipements nouveaux non prévus ;
- si de par la situation, la forme ou la dimension des parcelles ou si de par l'implantation, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

Elle peut être refusée pour tout autre motif d'intérêt général.

ARTICLE 113 : Le refus motivé de la rénovation urbaine est notifié par lettre du Gouverneur de Région ou du District de Bamako après avis des services techniques de l'urbanisme.

ARTICLE 114 : Le dossier de rénovation urbaine est approuvé par arrêté du Gouverneur de Région ou du District de Bamako après avis des services techniques de l'urbanisme.

L'arrêté d'approbation et le projet approuvé sont mis à la disposition du public à la ou aux mairies de la ou des communes concernées.

L'arrêté d'approbation est communiqué au service chargé des Domaines pour mention au livre foncier.

ARTICLE 115 : L'arrêté d'approbation énonce les prescriptions auxquelles le maître d'ouvrage de la rénovation urbaine et les bénéficiaires des immeubles doivent se conformer et fixe les règles et servitudes d'intérêt général instituées dans la rénovation urbaine.

ARTICLE 116 : L'arrêté d'approbation peut prescrire :

- l'exécution par le pétitionnaire de tous les travaux nécessaires à la viabilisation du site en ce qui concerne notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantation ; l'exécution des travaux par tranche peut être autorisée ;

- une participation du maître d'ouvrage aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant au besoin de l'opération et rendue nécessaire par sa création. 1.e Gouverneur de Région ou du District de Bamako peut exiger que cette participation soit réalisée, en tout ou partie, sous forme de cession gratuite ou onéreuse aux collectivités publiques ou à l'Etat de terrains, qu'il désigne. Les cas de cession gratuite doivent requérir le consentement préalable du maître d'ouvrage de l'opération de rénovation urbaine

- l'affectation de certains emplacements suivant un plan d'ensemble à la construction de bâtiments destinés à la mise en place des équipements professionnels compatibles avec la vocation principale de l'opération de rénovation urbaine.

ARTICLE 117 : L'approbation du projet de rénovation urbaine dispense de l'autorisation de construire.

ARTICLE 118: L'aménagement de nouvelles parcelles issues d'un projet de rénovation urbaine peut relever, soit globalement d'un maître d'ouvrage unique, soit de différents maîtres d'ouvrage bénéficiant de parcelles isolées dans le projet. Les ressortissants de l'ancien tissu peuvent disposer de leurs anciens terrains en tout ou partie ou peuvent bénéficier de parcelles de compensation dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine s'ils répondent aux conditions exigées.

ARTICLE 119 : L'arrêté d'approbation et le projet approuvé sont adressés aux pétitionnaires, aux autorités et aux structures concernées.

ARTICLE 120 : Les contestations sur la propriété d'un immeuble compris dans la zone de rénovation urbaine, sur son immatriculation ou sur tout autre droit, ne font pas obstacle au déroulement de la procédure de réalisation des infrastructures.

ARTICLE 121 : Dans le cas où une parcelle ne serait pas constructible du fait de sa surface ou des servitudes qui pèsent sur elle, le bénéficiaire d'un droit d'occupation ou de propriété sur ladite parcelle peut demander à la délaisser et à percevoir une indemnité correspondant à la valeur de la parcelle et de ses constructions, s'il en possédait le titre foncier ou à celle des constructions uniquement, s'il ne possédait qu'un droit de superficie dûment reconnu conformément aux lois en vigueur.

L'Administration peut unilatéralement décider de déposséder un propriétaire en cas de nécessité.

Il en est de même des parcelles dont les occupants et bénéficiaires ne sont pas à mesure de s'acquitter des frais d'acquisition ainsi que leur contribution aux frais de viabilisation et d'investissement sur le terrain, conformément aux conditions fixées par le dossier approuvé.

ARTICLE 122 : Les travaux de réalisation des constructions ne sont pas autorisés avant le transfert effectif des populations à déplacer au profit de l'implantation desdites constructions.

ARTICLE 123 : L'arrêté d'approbation devient nul et de nul effet si les travaux de viabilisation n'ont pas démarré dans le délai fixé par ledit arrêté et qui ne peut être supérieur à cinq (5) ans.

ARTICLE 124 : Les agents des Directions Nationale et Régionale de l'Urbanisme et de l'Habitat, le Gouverneur de Région ou du District de Bamako ou leurs représentants peuvent, à tout moment, visiter les lieux et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

ARTICLE 125 : A la fin de l'ensemble des travaux exigés ou à la fin de chaque phase des travaux conformément aux prescriptions de l'arrêté d'approbation le pétitionnaire ou son représentant, doit se faire délivrer, par le Directeur Régional de l'Urbanisme ou son représentant un certificat d'état de réalisation des travaux, le libérant totalement ou partiellement de certaines obligations imposées par le dossier approuvé, notamment celles mentionnées à l'article 126 ci-dessus.

ARTICLE 126 : L'interdiction d'édifier des constructions sur les parcelles destinées aux espaces verts et places publiques prévus dans l'opération de rénovation urbaine, doit être rappelée dans les affiches, annonces et tous moyens de publicité, ainsi que dans les actes de vente ou de location.

CHAPITRE VII : DE LA RESTAURATION URBAINE

ARTICLE 127 : L'opération de restauration urbaine est la restitution à un espace, à une zone, ou à un immeuble urbain ancien, son cadre historique et culturel initial tout en tenant compte du nouveau contexte social, environnemental et économique de la localité.

ARTICLE 128 : Elle se traduit par des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition entraînant la transformation des conditions d'habitabilité ou de mise en valeur d'un ensemble d'immeubles à l'intérieur du périmètre à restaurer.

ARTICLE 129 : Elle s'inscrit dans un état préalable de secteurs sauvegardés qui est créé et délimité par arrêté du ministre chargé de l'Urbanisme, après enquête préalable sur avis du ou des maires concernés et du Directeur Régional de l'Urbanisme.

ARTICLE 130 : Les opérations de restauration urbaine sont opposables aux occupants susceptibles d'être expulsés des immeubles concernés.

ARTICLE 131 : Toute opération de restauration urbaine est subordonnée à l'obtention de :

- l'autorisation préalable délivrée par le Directeur Régional de l'Urbanisme et de l'Habitat;
- l'autorisation définitive délivrée par le Gouverneur de Région ou du District de Bamako.

ARTICLE 132 : Dans les secteurs sauvegardés, les travaux de restauration urbaine qui peuvent faire l'objet de l'autorisation préalable, sont ceux définis par le plan de sauvegarde et de mise en valeur de chaque secteur.

ARTICLE 133 : Le dossier fait l'objet d'un avis notifié par lettre au pétitionnaire dans un délai de trente (30) jours à compter de sa réception. Dans le cas où des pièces ou renseignements complémentaires sont réclamés au pétitionnaire, le délai court à compter de leur réception. A défaut de réponse dans le délai imparti ci-dessus l'autorisation est réputée acquise.

ARTICLE 134: L'autorisation préalable de restauration urbaine ne peut être accordée que si le projet de restauration urbaine est conforme aux prescriptions du Schéma Directeur d'Urbanisme ou du Plan d'Urbanisme Sectoriel rendu exécutoire et couvrant la zone proposée pour l'opération.

A défaut de ces documents d'urbanisme, l'autorisation préalable de restauration urbaine est délivrée par le Directeur Régional de l'Urbanisme et de l'Habitat sur la base de l'analyse des perspectives de développement de la localité conformément à son Schéma de viabilisation et de développement, de l'avis des Présidents des instances de délibération des collectivités territoriales et de celui des services techniques compétents. Dans ce cas, l'autorisation préalable énonce également les équipements collectifs de différents domaines à réaliser dans le cadre de l'opération.

Dans tous les cas, l'acte d'autorisation préalable de restaurer définit le périmètre de l'opération, annonce les mesures de sauvegarde et autorise l'ouverture de l'enquête préliminaire.

ARTICLE 135 : Seuls les bureaux d'études d'urbanisme agréés sont habilités à réaliser des études de restauration urbaine.

Toutefois, pour les restaurations urbaines initiées par l'Etat ou les collectivités territoriales, et au cas où aucun bureau d'études n'a réagi à deux consultations successives pour la même étude de restauration urbaine, les Directions Régionales et les services locaux chargés de l'Urbanisme sont autorisés à entreprendre des études de restauration urbaine.

ARTICLE 136 : L'organisme chargé de l'étude du projet de restauration urbaine est assisté d'une commission technique créée par l'acte d'autorisation d'ouverture de l'enquête de restauration urbaine.

La Commission Technique de Restauration urbaine est composée de :

- le maire mandaté de la ou des communes sur laquelle ou lesquelles est situé le terrain à restaurer ou un de ses représentants, Président ;
- trois (3) représentants désignés en assemblée générale par les populations occupant la zone à restaurer ;
- un représentant de l'organisme maître d'ouvrage de la restauration urbaine s'il est différent de la collectivité locale ;
- un représentant de chacun des services techniques suivants : Culture, Domaines, Topographie, Routes, Assainissement, Santé, Education, Développement Social, Finances, Environnement, Planification du développement ;
- un représentant local ou régional du Service de l'Urbanisme assurant le Secrétariat.

ARTICLE 137: Le projet de restauration urbaine à chaque phase de son élaboration technique est soumis par l'organisme d'étude à l'avis de la commission technique de restauration urbaine qui arrête les propositions à retenir dans le projet.

Le dossier définitif élaboré fait l'objet d'une enquête publique dont l'ouverture est prononcée par le représentant de l'Etat de la collectivité.

Le projet est mis à la disposition du public dans la ou les mairies concernées.

La décision de mise à l'enquête indique les lieux où le plan est mis à disposition du public et fixe la durée de cette période de publicité qui ne peut être inférieure à quinze (15) jours et excéder quarante cinq (45) jours. Elle fait l'objet d'une large diffusion dans la presse aux niveaux national, régional et local.

Le dossier, accompagné du procès-verbal de l'enquête publique, est soumis à l'avis du conseil communal concerné. Avant son introduction dans le circuit d'approbation, le dossier de restauration urbaine est formulé en tenant compte des observations et des amendements suggérés par l'organe de délibération désigné à l'alinéa ci-dessus.

ARTICLE 138 : A la réception du dossier, le Gouverneur de Région ou du District de Bamako procède à son instruction par ses services compétents de l'urbanisme en relation avec les autres services techniques concernés, les services gestionnaires des réseaux d'électricité et de télécommunications et requiert l'avis du ou des conseils communaux concernés.

ARTICLE 139 : Les avis des services consultés et des conseils communaux sont communiqués dans un délai de trente (30) jours au Gouverneur de Région ou du District de Bamako.

Ce dernier fait connaître son avis dans un délai de quarante cinq (45) jours à compter de la date de réception du dossier de restauration urbaine. En cas de modification demandée au pétitionnaire, le délai court à compter de la date de réception du projet modifié.

Le délai ci-dessus est porté à trois (3) mois lorsque le Gouverneur de Région ou du District de Bamako a prescrit une enquête publique.

A défaut de réponse dans le délai imparti ci-dessus, l'approbation est réputée accordée.

ARTICLE 140 : L'approbation du dossier est refusée si le terrain n'est pas destiné à l'activité pour laquelle la restauration urbaine a été préalablement autorisée.

ARTICLE 141: L'approbation du dossier est refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- si la restauration urbaine est de nature à porter atteinte à la salubrité publique ;
- si elle implique la réalisation, par la commune ou par l'Etat, d'équipements nouveaux non prévus ;
- si de par la situation, la forme ou la dimension des parcelles ou si de par l'implantation, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

File peut être refusée pour tout autre motif d'intérêt général.

ARTICLE 142 : Le refus motivé de l'approbation de la restauration urbaine est notifié par lettre du Gouverneur de Région ou du District de Bamako, après avis des services techniques de l'urbanisme.

ARTICLE 143 : Le dossier de restauration urbaine est approuvé par arrêté du Gouverneur de Région ou du District de Bamako après avis des services techniques de l'urbanisme.

L'arrêté d'approbation et le projet approuvé sont mis à la disposition du public à la ou aux mairies de la ou des communes concernées.

L'arrêté d'approbation est communiqué au service chargé des domaines pour mention au livre foncier.

ARTICLE 144 : L'arrêté d'approbation énonce les prescriptions auxquelles le maître d'ouvrage de la restauration urbaine et les bénéficiaires des immeubles doivent se conformer et fixe les règles et servitudes d'intérêt général instituées dans la restauration urbaine.

ARTICLE 145 : L'approbation du projet de restauration urbaine dispense de l'autorisation de construire.

ARTICLE 146 : L'arrêté d'approbation et le projet approuvé sont adressés aux pétitionnaires, aux autorités et aux structures concernées.

ARTICLE 147 : L'arrêté d'approbation devient nul et de nul effet si les travaux de viabilisation ne démarrent pas dans le délai fixé qui ne peut être supérieur à cinq (5) ans.

ARTICLE 148 : Les agents des Directions Nationale et Régionale de l'Urbanisme et de l'Habitat, le Gouverneur de Région ou du District de Bamako ou leurs représentants peuvent, à tout moment, visiter les lieux et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

ARTICLE 149 : A la fin de l'ensemble des travaux exigés ou à la fin de chaque phase des travaux, conformément aux prescriptions de l'arrêté d'approbation, le pétitionnaire ou son représentant doit se faire délivrer, par le Directeur Régional de l'Urbanisme ou son représentant, un certificat d'état de réalisation des travaux le libérant totalement ou partiellement (le certaines obligations imposées par le dossier approuvé).

ARTICLE 150 : L'interdiction d'édifier des constructions sur les parcelles destinées aux espaces verts et places publiques prévus dans l'opération de restauration urbaine doit être rappelée dans les affiches, annonces et tous moyens de publicité ainsi que dans les actes de vente ou de location.

TITRE II : DU CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 151 : Un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme détermine la structure du cahier de charges des différents types d'opérations d'Urbanisme .

TITRE III : DES DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 152 : Un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme fixe les modalités d'application du présent décret.

ARTICLE 153 : Le présent décret abroge toutes dispositions antérieures contraires notamment celles du Décret N° 184/ PG- RM du 26 juillet 1985 portant réglementation des lotissements .

ARTICLE 154 : Le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme, le Ministre de l'Administration Territoriale et des Collectivités Locales, le Ministre de l'Equipement et des Transports, le Ministre de l'Environnement et de l'Assainissement, le Ministre des Domaines de l'Etat et des Affaires Foncières et le Ministre de l'Economie et des Finances sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera enregistré et publié au journal officiel.

Bamako, le 9 mars 2005

Le Président de la République,
Amadou Toumani "MURE"

Le Premier Ministre,
Ousmane Issoufi MAIGA

Le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme,
Modibo SYLLA

Le Ministre de l'Administration Territoriale
et des Collectivités Locales,
Kafouyouna KONE

Le Ministre de l'Equipement et des Transports,
Abdoulaye KOITA

**Le Ministre de la Fonction Publique,
de la Reforme de l'Etat et des Relations avec
les Institutions,**
**Ministre de l'Economie et des Finances
par intérim,**
Badi Ould GANFOUD

**Le Ministre du Plan
et de l'Aménagement du Territoire,
Ministre de l'Environnement
et de l'Assainissement par intérim,**
Marimantia DIARRA

**Le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme,
Ministre des Domaines de l'Etat
et des Affaires Foncières par intérim,**
Modibo SYLLA