

Niger

Loi d'orientation sur l'urbanisme et l'aménagement foncier

Loi n°2008-03 du 30 avril 2008

[NB - Loi n°2008-03 du 30 avril 2008 portant loi d'orientation sur l'urbanisme et l'aménagement foncier]

Titre 1 - Dispositions générales

Chapitre 1 - Objet et champ d'application

Art.1.- La présente Loi d'Orientation sur l'Urbanisme et l'Aménagement Foncier fixe les règles et les procédures de base en matière de planification urbaine et d'urbanisme opérationnel ainsi que de contrôle de l'utilisation du sol urbain.

Art.2.- Les règles et procédures visées à l'article premier ci-dessus, s'appliquent aux territoires ou parties de territoires des communes et communautés urbaines délimités selon des modalités fixées par décret pris en conseil des ministres.

Les règles et procédures relatives au contrôle de l'utilisation du sol urbain instituées par la présente loi s'appliquent suivant les cas précisés par décret pris en conseil des ministres aux périmètres définis à l'article 3 ci-dessous.

Les règles et procédures qui s'appliquent aux parties des territoires des communes et communautés urbaines non couvertes par l'un des périmètres définis à l'article 3 ci-

dessous, sont constituées des règles générales d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique fixées par décret pris en conseil des ministres.

Chapitre 2 - Définitions

Art.3.- Au sens de la présente loi, on entend par :

- périmètre d'urbanisation (PU) : périmètre se composant d'une partie déjà urbanisée et d'une partie destinée à l'extension urbaine de la localité concernée pour une période de quinze ans. Il constitue le domaine d'application des règles et procédures relatives à la planification urbaine. Ses limites correspondent à celles indiquées dans le document de planification urbaine prévu à l'article 6 ci-dessous.
- périmètre d'urbanisation à court terme (PUCT) : dans le cas d'une localité non encore dotée d'un document de planification urbaine, périmètre se composant d'une partie déjà urbanisée et d'une partie destinée à l'extension urbaine de la localité concernée pour une période de cinq ans renouvelable une fois. Au terme de la deuxième période quinquennale, la localité concernée est te-

nue de disposer d'un document de planification urbaine.

- périmètre d'intervention foncière (PIF) : espace délimité à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation ou d'un périmètre d'urbanisation à court terme, qui intègre les zones déjà urbanisées et les zones destinées à l'extension urbaine nécessitant des interventions urbanistiques de la localité concernée. Le périmètre d'intervention foncière est le domaine d'application des règles et procédures relatives à l'urbanisme opérationnel.
- planification urbaine : prospective du devenir d'une localité urbaine à travers laquelle sont définies les perspectives de son développement spatial, économique et social, à moyen et long termes (10-15 ans).
- urbanisme opérationnel : ensemble des actions, mesures et procédures utilisées par l'Etat, les collectivités locales ou leurs mandataires, ou toutes autres personnes publiques ou privées dûment autorisées, en vue de réaliser, en exécution d'un plan d'urbanisme, des opérations d'urbanisme.
- outils de contrôle de l'utilisation du sol urbain : instruments permettant à l'administration de contrôler que la réalisation d'une opération ou d'un ouvrage donné se fait dans le respect des règles d'urbanisme, de l'insertion dans le site, du respect de l'environnement, de la qualité des équipements, ainsi que du respect de certaines normes de construction.

Titre 2 - Planification urbaine

Chapitre 1 - Règles et procédures de planification urbaine

Art.4.- Deux types de règles d'urbanisme caractérisent la planification urbaine telle qu'elle est définie à l'article 3 ci-dessus :

- le zonage qui consiste à procéder à un découpage du territoire étudié en différentes zones fonctionnelles déterminant la destination générale des sols au sein dudit territoire. A chaque zone fonctionnelle correspondent un usage dominant et d'autres usages éventuels, autorisés sous conditions ou non ;
- le règlement d'urbanisme qui fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire étudié. Ces règles sont relatives notamment à la nature de l'occupation du sol et à la densité des constructions admises dans les différentes zones.

Art.5.- L'élaboration et la révision des plans d'urbanisme, ainsi que les concertations et les enquêtes publiques y relatives sont de la compétence des autorités communales.

Le pouvoir d'approbation des plans est de la seule compétence du représentant de l'Etat territorialement compétent.

Chapitre 2 - Documents de planification urbaine

Art.6.- Les documents de planification urbaine ou « Plans d'urbanisme » sont des documents écrits et graphiques dûment approuvés par l'autorité administrative compétente avec pour but :

- l'aménagement à moyen et long terme des espaces urbains auxquels ils s'appliquent à l'intérieur des périmètres d'urbanisation ;
- l'établissement de programmes d'investissements urbains prioritaires à court terme (cinq ans) ;
- la fixation des règles générales et des servitudes d'utilisation du sol urbain.

Art.7.- Les principaux plans d'urbanisme sont le plan urbain de référence (PUR) et le plan d'occupation des sols (POS).

Le plan urbain de référence (PUR) est un document simplifié de planification urbaine qui fixe le cadre général de l'aménagement des territoires délimités à l'intérieur des périmètres d'urbanisation pour une période de quinze ans, notamment en ce qui concerne l'extension et le réaménagement du tissu urbain existant. Il sert ainsi de référence pour la programmation des investissements urbains prioritaires.

Spécifiquement, le PUR :

- définit les directions préférentielles et les limites des extensions urbaines nécessaires à la croissance de la localité dans un horizon de quinze ans ;
- préconise les différentes actions et mesures à mener durant cette période en vue d'améliorer le cadre urbain existant et de répondre aux besoins nouveaux résultant de la croissance urbaine : habitat, infrastructures, équipements ;
- définit le programme d'investissements urbains prioritaires à court terme (cinq ans) de la localité étudiée ;
- délimite les périmètres d'intervention foncière à l'intérieur desquels sont entreprises diverses opérations d'urbanisme.

Le plan d'occupation des sols (POS) fixe, dans la zone urbanisée du périmètre d'intervention foncière et dans le cadre des orientations du plan urbain de référence, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire.

Art.8.- L'élaboration du plan urbain de référence incombe à la collectivité locale concernée qui en assure le financement dans les conditions définies par les textes réglementaires.

L'Etat apporte son concours financier et/ou technique à la réalisation du plan urbain de référence.

En outre, dans des cas particuliers précisés par décret pris en conseil des ministres, l'Etat peut directement réaliser le plan urbain de référence. Dans ce cas, les collectivités locales concernées sont associées à la réalisation dudit document.

Art.9.- L'élaboration du plan d'occupation des sols incombe conjointement à l'Etat et à la collectivité locale concernée qui en assurent le financement dans les conditions définies par les textes réglementaires.

Art.10.- Une fois élaborés, les plans d'urbanisme sont adoptés par délibération du conseil municipal ou du conseil de la communauté urbaine, après avis conforme de l'organe consultatif local en matière d'urbanisme.

Art.11.- Après adoption par le conseil, les plans d'urbanisme sont approuvés par arrêté du représentant de l'Etat territorialement compétent.

Cette approbation a pour effets de :

- rendre exécutoires les plans d'urbanisme pour la mise en œuvre de leurs dispositions ;
- les déclarer d'utilité publique ;
- donner à la Puissance Publique la possibilité d'utiliser la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique pour l'acquisition des terrains ou immeubles nécessaires à la mise en œuvre des plans.

Art.12.- Les modalités d'élaboration, d'approbation, de mise en vigueur et de révision des plans d'urbanisme sont fixées par décret pris en conseil des ministres.

Titre 3 - Urbanisme opérationnel

Chapitre 1 - Règles et procédures de l'urbanisme opérationnel

Art.13.- Trois types de règles d'aménagement caractérisent l'urbanisme opérationnel :

- le découpage de l'espace considéré qui consiste à répartir suivant des normes ou ratios d'aménagement établis, les terrains et/ou les constructions réservés à des équipements publics ou à des usages collectifs et ceux destinés à une utilisation privative, ainsi que les plantations à conserver ou à créer.

Les terrains et/ou les constructions réservés aux équipements publics ou aux usages collectifs ne peuvent être utilisés qu'à des fins d'intérêt général. Par conséquent, ils ne peuvent faire l'objet de cessions à titre onéreux ou gratuit.

- le règlement d'application du plan d'aménagement de la zone considérée qui est envisagé lorsque qu'il est nécessaire d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur. Dans ce cas, le règlement d'application fixe des règles plus strictes que les règles d'urbanisme en vigueur.
- le cahier de charges qui détermine les relations contractuelles des aménageurs et des acquéreurs de parcelles ou d'immeubles dans le cadre de la mise en œuvre des opérations d'urbanisme concernées.

Art.14.- L'élaboration des plans d'aménagement peut intervenir sur initiative tant publique que privée.

Toutefois, le pouvoir d'approbation des plans est de la seule compétence du représentant de l'Etat territorialement compétent.

Art.15.- L'initiative de la modification des plans d'aménagement en matière de lotissement peut provenir soit des acquéreurs de lots, soit du lotisseur.

Le pouvoir d'approbation de ladite modification relève du seul représentant de l'Etat territorialement compétent.

Chapitre 2 - Opérations d'urbanisme

Section 1 - Opérations d'urbanisme en tissus neufs ou d'extension

Art.16.- Les opérations en tissus neufs ou d'extension visent la production de terrains urbains à bâtir. Elles sont réalisées en suivant l'une ou l'autre des deux procédures décrites aux articles 17 et 18 ci-dessous.

Ces deux procédures peuvent être mises en œuvre séparément ou conjointement au sein d'un même périmètre d'intervention foncière.

Art.17.- La production de terrains à bâtir selon « la procédure par équipement », vise à mettre en place, préalablement à toute division parcellaire d'un terrain, un réseau minimum d'infrastructures. Cette procédure correspond à une production de grands îlots de terrains ou « grandes mailles urbaines », prêtes à être loties.

Les travaux d'équipement minimum de l'opération d'urbanisme incombent, selon les cas, à l'Etat, à la collectivité locale ou à l'opérateur agréé par l'Etat. Dans ce dernier cas, l'Etat s'assure, lors de l'approbation du dossier, de la compatibilité de l'opération avec le plan d'urbanisme.

Après réalisation par l'Etat, la collectivité locale ou l'opérateur agréé par l'Etat des équipements minimums, les grands îlots délimités par le plan d'aménagement général peuvent être cédés à un ou plusieurs opérateurs aux fins d'aménagements de détail et de divisions parcellaires ou de réalisation de programmes de constructions, suivant des plans spécifiques d'aménagement préalablement approuvés.

Art.18.- La production de terrains à bâtir selon la « procédure de lotissement », que le lotissement soit public ou privé, vise à procéder à une division parcellaire d'un terrain situé dans un périmètre

d'intervention foncière en vue de l'implantation de bâtiments à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou d'industrie.

Section 2 - Opérations d'urbanisme en tissus existants

Art.19.- Les opérations d'urbanisme en tissus existants visent le réaménagement de terrains urbains existants. Ce réaménagement est effectué au moyen de l'une des trois catégories d'opérations d'urbanisme ci-dessous :

- les opérations de rénovation urbaine qui visent à reconstruire des immeubles ou des îlots plus adaptés à la place d'espaces et/ou de locaux dont la fonction et le fonctionnement sont jugés non conformes aux préoccupations du moment : immeubles ou îlots vétustes et/ou insalubres, fonctions incompatibles avec l'environnement urbain.
- les opérations de restructuration/régularisation foncière qui visent, selon les cas, à améliorer le cadre de vie urbain par l'implantation d'équipements collectifs ou d'infrastructures inexistantes ou insuffisantes, à régulariser la situation foncière à l'intérieur du périmètre d'intervention foncière ou à œuvrer pour la réalisation des deux objectifs à la fois. Ces opérations portent sur des quartiers d'occupation irrégulière ou de noyaux villageois anciens et/ou péri-urbains.
- les opérations de réhabilitation urbaine qui visent une amélioration qualitative et/ou quantitative des équipements et infrastructures de voirie et réseaux divers dans un quartier à trame régulière.

Art.20.- Les conditions de réalisation des opérations d'urbanisme telles qu'elles sont décrites aux articles 17, 18 et 19 ci-dessus, sont fixées par décret pris en conseil des ministres.

Chapitre 3 - Documents d'urbanisme opérationnel

Art.21.- Les documents d'urbanisme opérationnel ou « Plans d'aménagement » sont constitués de documents écrits et graphiques qui traduisent l'ensemble des actions ou mesures susceptibles d'être entreprises par l'Etat, les collectivités locales ou leurs mandataires, en vue de réaliser des objectifs d'aménagement urbain définis par les plans d'urbanisme.

Les plans d'aménagement servent de supports aux opérations d'urbanisme définies aux articles 17, 18 et 19 ci-dessus.

Art.22.- Le plan d'aménagement institué est appelé plan d'aménagement de zone (PAZ).

Le PAZ constitue le cadre de cohérence des opérations d'urbanisme définies aux articles 17, 18 et 19 ci-dessus.

En tant que document subordonné au plan d'urbanisme, le PAZ doit justifier, lors de son élaboration, de sa cohérence avec les options majeures de ce plan.

Art.23.- L'élaboration du PAZ incombe à la personne publique ou privée initiatrice de l'opération d'aménagement concernée qui en supporte tous les frais et charges dans les conditions définies par les textes réglementaires.

Art.24.- Une fois élaboré, le PAZ est adopté par délibération du conseil municipal ou du conseil de la communauté urbaine lorsque l'opération est initiée par la collectivité.

Lorsque l'opération est initiée par l'Etat ou par toute autre personne publique ou privée dûment autorisée, l'avis du conseil municipal ou du conseil de la communauté urbaine est obligatoirement requis.

Art.25.- Après adoption par le conseil, le PAZ est approuvé par arrêté du représentant de l'Etat territorialement compétent, lorsque l'opération est de type « production de terrains urbains à bâtir ».

Toutefois, lorsque l'opération est de type « réaménagement de terrains urbains existants », l'approbation du PAZ, après adoption par le conseil, intervient par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Cette approbation a pour effets de :

- rendre exécutoires le PAZ pour la mise en œuvre de ses dispositions ;
- le déclarer d'utilité publique ;
- donner à la puissance publique la possibilité d'utiliser la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue de l'acquisition des terrains ou immeubles nécessaires à la mise en œuvre du PAZ.

Art.26.- Les modalités d'élaboration, d'approbation, de mise en vigueur et de révision des plans d'aménagement sont fixées par décret pris en conseil des ministres.

Titre 4 - Contrôle de l'utilisation du sol urbain

Chapitre 1 - Règles et procédures de contrôle de l'utilisation du sol urbain

Art.27.- Les outils de contrôle de l'utilisation du sol urbain visés à l'article 29 ci-dessous, sont délivrés sur la base des dispositions d'urbanisme contenues dans les plans d'urbanisme et les plans d'aménagement.

A défaut desdits plans, cette délivrance se fait sur la base des règles générales d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique qui s'appliquent à l'ensemble du territoire.

Art.28.- La délivrance des outils de contrôle de l'utilisation du sol urbain est assurée, après instruction du dossier, par le représentant de l'Etat territorialement compétent.

L'instruction des demandes d'utilisation du sol urbain est assurée par le service déconcentré de l'urbanisme.

La collectivité territoriale sur le territoire de laquelle se situe l'opération ou la construction concernée est associée à la procédure conformément aux textes réglementaires en la matière.

Chapitre 2 - Outils de contrôle de l'utilisation du sol urbain

Art.29.- Les outils de contrôle de l'utilisation du sol urbain sont :

- le certificat d'urbanisme (CU) qui permet d'informer le constructeur sur les possibilités de construction que lui offre son terrain ;
- le permis de construire (PC) pour le contrôle préalable à l'acte de bâtir ;
- le certificat de conformité (CC) pour le contrôle postérieur à l'achèvement de la construction.

Art.30.- Les modalités de délivrance des outils de contrôle de l'utilisation du sol urbain sont fixées par décret pris en conseil des ministres.

Titre 5 - Répression des infractions, perception et répartition du produit des amendes

Art.31.- Les règles et procédures d'urbanisme définies par la présente loi s'imposent à tous les acteurs urbains, publics et privés.

Art.32.- Le suivi de l'application des règles générales d'urbanisme ainsi que des

règles et procédures d'urbanisme découlant des plans d'urbanisme et d'aménagement, relève des autorités administratives compétentes : communes et communautés urbaines, représentants de l'Etat territorialement compétents, Ministère chargé de l'urbanisme.

Art.33.- La violation des règles et procédures d'urbanisme est une cause de nullité des opérations entreprises.

La décision d'annulation est prise après constat dressé par les services de l'urbanisme par arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme ou par délégation, par arrêté du Représentant de l'Etat territorialement compétent.

Cette annulation ne donne droit à aucune indemnisation quelles que soient les conséquences qui en résulteraient pour l'auteur et le complice de l'infraction.

Art.34.- La violation des règles et procédures d'urbanisme entraîne en outre des sanctions pénales devant les juridictions répressives.

Ainsi, est puni :

- d'une peine d'emprisonnement d'un mois à trois mois et d'une amende de 500.000 à 1.000.000 FCFA ou de l'une des deux peines seulement, quiconque aura violé un plan d'urbanisme ou un plan d'aménagement : lotissement, autres opérations d'urbanisme ;
- d'une peine d'emprisonnement de trois mois à six mois et d'une amende de 1.000.000 à 5.000.000 FCFA ou de l'une des deux peines seulement, quiconque aura exécuté des travaux en violation de l'autorisation délivrée : permis de construire, autorisations de lotissement et autres autorisations d'occuper le sol urbain ;
- d'une peine d'emprisonnement de six mois à douze mois et d'une amende de 5.000.000 à 10.000.000 FCFA ou de l'une des deux peines seulement, qui-

conque aura démarré des travaux sans autorisation préalable ou les aura maintenus malgré la défense faite dans les mêmes conditions.

Le double de la peine encourue est prononcé en cas de récidive.

Les peines d'amende sont prononcées à l'encontre des personnes morales, de droit public et privé.

Les peines d'emprisonnement sont prononcées à l'encontre des personnes responsables des institutions en cause, des particuliers et de leurs complices.

Lorsque les responsables mis en cause ont le statut d'agents publics de l'Etat ou des Collectivités territoriales, il peut en outre leur être appliqué des sanctions administratives pouvant aller jusqu'à la radiation de la fonction publique.

Art.35.- Les sommes dues au titre du produit des amendes concédées aux institutions et personnes visées à l'article 36 ci-dessous, sont perçues auprès du Trésor National. Les modalités de liquidation et de recouvrement du produit des amendes sont définies par arrêté conjoint du Ministre chargé de l'urbanisme et du Ministre chargé des finances.

Art.36.- Le produit des amendes est réparti comme suit :

- 50 % au Trésor national ;
- 10 % au Fonds Spécial d'Etudes et de Contrôle (FSEC) ;
- 20 % aux agents du ministère chargé de l'urbanisme et de l'aménagement foncier ;
- 20 % à la Collectivité locale si celle-ci n'est pas l'auteur de l'infraction.

Dans le cas où la collectivité est auteur de l'infraction, la répartition de la part devant revenir à celle-ci se fait selon la clé de répartition suivante :

- 70 % au Trésor National ;

- 10 % au Fonds Spécial d'Etudes et de Contrôle (FSEC) ;
- 20 % aux agents du ministère chargé de l'urbanisme et de l'aménagement foncier.

Un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme fixe les modalités de répartition de la part allouée aux agents dudit Ministère.

Art.37.- En sus des peines spécifiées à l'article 34 ci-dessus, le gouverneur ou le préfet peut ordonner la remise en état des lieux, l'exécution d'ouvrages ou travaux d'aménagement visant à réparer les infractions causées et ce, aux frais du contrevenant.

Art.38.- La recherche et la répression des auteurs des infractions prévues à l'article 34 ci-dessus sont soumises aux dispositions du Code de procédure pénale.

Ces infractions sont constatées par procès-verbaux établis par les officiers de police judiciaire et les agents des services techniques chargés de l'urbanisme et de l'aménagement foncier, lesquels peuvent s'introduire pour ce faire, munis des signes distinctifs de leur fonction, dans les propriétés publiques ou privées.

Les procès-verbaux sont notifiés au contrevenant. Copies en sont faites et

transmises au gouverneur, au préfet et aux présidents des conseils des collectivités territoriales concernées.

Les actions et poursuites sont exercées devant les juridictions répressives par le représentant du service de l'urbanisme et de l'aménagement foncier, sans préjudice des prérogatives du ministère public.

Titre 6 - Dispositions transitoires et finales

Art.39.- Les communes disposant de documents de planification urbaine ou ayant engagé des opérations d'urbanisme à la date de promulgation de la présente loi doivent se conformer dans un délai de deux ans aux prescriptions de la présente loi.

Art.40.- La présente loi abroge toutes dispositions antérieures contraires, notamment l'ordonnance n°97-005 du 17 janvier 1997 instituant les documents d'urbanisme prévisionnel et d'urbanisme opérationnel ainsi que les outils de contrôle de l'utilisation du sol urbain.

Art.41.- La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République du Niger et exécutée comme loi de l'Etat.