



## **FICHE RELATIVE A LA POLICE ADMINISTRATIVE D'URBANISME**

Le projet de code de l'urbanisme propose d'asseoir les règles d'un urbanisme facilitateur et incitatif, capable de drainer l'investissement et stimuler l'initiative privée. Un urbanisme tant proclamé par les acteurs et recherché par les pouvoirs publics en tant qu'instrument qui permettra à notre pays d'être en mesure de relever les défis de la mondialisation.

Cela d'autant plus que l'évaluation de l'application des dispositions des lois n<sup>o</sup>s 12-90 et 25-90 fait ressortir une incapacité de ces lois à répondre avec la flexibilité requise aux contraintes de la gestion moderne des affaires de l'urbanisme. Ce déphasage explique largement, pour certains, et à lui seul les dysfonctionnements que connaît le développement de nos agglomérations.

Aussi, le projet de code tente-t-il de rectifier les défaillances du dispositif juridique actuel, combler ses lacunes et responsabilise les différents intervenants en la matière.

En conséquence et en quête de plus de souplesse et de simplification des délais et procédures d'obtention des différentes autorisations d'urbanisme, le projet prévoit :

- Des travaux de construction qui peuvent être autorisés sur simple déclaration de l'architecte ;
- l'institution d'un accord de principe sur le projet à réaliser ;
- l'institution d'une autorisation sous réserves ;
- de la possibilité, pour le pétitionnaire, de saisir le gouverneur en cas de silence de l'administration communale ;
- Des délais de validité des autorisations variables en fonction de l'importance du projet à réaliser ;
- L'élargissement de la définition du lotissement pour englober les opérations de cession sous toutes ses formes, de location et de partage volontaire d'une propriété foncière indivise tout en augmentant à trois ou plus, au lieu de deux ou plus, le nombre de lots issus de ces opérations ;
- Rendre recevable, en dehors des communes urbaines et des centres délimités, les demandes d'autorisation de lotir, alors même que le terrain à lotir n'est ni immatriculé ni en cours d'immatriculation ;
- La possibilité, aux lotisseurs, de réaliser les travaux d'équipement de lotissement de façon progressive ;
- la possibilité de passer, après autorisation de la commune, des actes afférents aux opérations de cession, de location ou de partage, avant la réception provisoire des travaux d'équipement du lotissement.



Par ailleurs et pour répondre aux exigences de sécurité et tirant enseignements des expériences fâcheuses du passé, le projet de code institue l'obligation de :

- Solliciter l'autorisation de construire sur l'ensemble du territoire national ;
- Produire les documents techniques portant mention « conforme au RPS 2000 » à l'occasion de l'obtention du permis de construire ;
- Solliciter un permis avant de procéder à la démolition, en totalité ou en partie, de toutes constructions dont la démolition peut présenter un danger ou une nuisance pour le public et le voisinage.

En outre, et pour dépasser les dysfonctionnements résultants de la multiplicité des intervenants en matière de contrôle des infractions à la réglementation en vigueur, le projet de code propose la création d'une police d'urbanisme placée sous l'autorité du gouverneur.

Enfin et en vue de dissuader les contrevenants, le projet revoit à la hausse les montants de sanctions pécuniaires et introduit les sanctions privatives de liberté en matière d'infraction à la réglementation régissant l'urbanisme.

Pour les mêmes raisons, le projet de code considère co-auteurs des infractions le maître d'ouvrage, l'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur spécialisé, l'ingénieur géomètre – topographe, le coordonnateur ou tout autre maître d'œuvre dont les ordres sont à l'origine de l'infraction ainsi que tous les fonctionnaires ou les agents publics l'ayant facilitée.