

Ordonnance N°6/2012 du 13 février 2012 fixant les règles générales relatives à l'urbanisme en République gabonaise

Cette ordonnance a été ratifiée par la loi n°7/2012 du 13 août 2012 et intègre les modifications apportées par cette dernière. Ces modifications sont notables par l'ajout de (nouveau) après le préambule et certains articles.

L'article 3 de la loi n°7 précise que cette dernière abroge toutes dispositions antérieures contraires.

Préambule (nouveau) :

Vu la Constitution,

Vu le décret n°804/PR du 19 octobre 2009 fixant la composition du gouvernement de la République, ensemble les textes modificatifs subséquents,

Vu la loi n°25/2011 du 29 décembre 2011 autorisant le président de la République à légiférer par ordonnances pendant l'intersession parlementaire,

Vu la loi n°14/63 du 8 mai 1963 fixant la composition du domaine de l'État et les règles qui en déterminent les modes de gestion et d'aliénation,

Vu la loi n°3/81 du 8 juin 1981 fixant le cadre de la réglementation d'urbanisme,

Vu le décret n°1500/PR/MHUEDD du 29 décembre 2011 portant création et organisation de l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre,

Vu le décret n°1496/PR/MHUEDD du 29 décembre 2011 portant attributions et organisation du ministère de l'habitat, de l'urbanisme de l'écologie et du développement durable,

Le Conseil d'État consulté,

Le conseil des Ministres entendu,

Ordonne:

Article 1^{er} : La présente ordonnance, prise en application des dispositions de la loi n°25/2011 du 29 décembre 2011 susvisée, fixe les règles générales relatives à l'urbanisme en République gabonaise.

TITRE I DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 2 : Les règles générales applicables en matière d'utilisation du sol notamment la desserte, l'implantation, le volume, l'aspect des constructions et leur environnement sont déterminées par voie réglementaire.

Elles peuvent prévoir les conditions dans lesquelles les dérogations aux règles édictées sont apportées à certains endroits ou dans des circonstances particulières.

Les règles générales ainsi édictées s'appliquent dans toutes les agglomérations dotées ou non de projets d'aménagement.

Article 3 : Le droit d'utilisation du sol est attaché au droit d'occupation. Il s'exerce dans le respect des dispositions législatives et règlementaires relatives à la propriété foncière.

Article 4 : Au sens de la présente ordonnance, on entend par :

- *zones aedificandi* : zones d'habitat, de commerce et d'industrie, de loisir ainsi que celles réservées à d'autres activités de base d'utilité publique,
- *zones non aedificandi* : zones non constructibles réservées aux activités agricoles et forestières, les pâturages, ainsi que celles réservées aux milieux touristiques et espaces verts,
- *remembrement* : aménagement foncier consistant à rassembler des portions de terre pour une meilleure exploitation et utilisation rationnelle afin de la rendre beaucoup plus productive,
- *emprise* : surface occupée par un route et ses annexes jusqu'à une certaine longueur à partir de la ligne médiane de la chaussée, elle comprend la chaussée, les trottoirs, les accotements de deux côtés les fossés de garde et autres ouvrages d'art construits sur la route,
- *cession* : transmission à une autre personne et à titre définitif d'un droit sur les biens dont on est propriétaire ou titulaire,
- *terres vacantes* : terres sur lesquelles personne n'exerce des droits fonciers exclusifs, soit qu'elles n'aient jamais été occupées, soit qu'elles ont été abandonnées et qu'elles sont de ce fait tombées en déshérence, soit qu'elles ne soient pas susceptibles d'appropriation par les particuliers,
- *terres en déshérence* : terre dont personne ne réclame la succession et qui est dévolue à l'État,
- *concession* : convention par laquelle l'État autorise une personne, moyennant une redevance, à occuper ou à exploiter, à titre privé, les terres du domaine privé de l'État sur lesquelles des infrastructures publiques sont implantées,
- *droit d'aliénation* : droit de vendre sa propriété, de la donner gratuitement, de l'échanger ou de la transmettre par succession
- *servitudes foncières* : droits dont jouit une personne sur la propriété d'autrui dans certaines circonstances,
- *organisme de gestion* : agence chargée d'aménager les espaces constructibles et de délivrer les titres de propriété établis par les administrations compétentes.

TITRE II DE LA PLANIFICATION URBAINE

Article 5 : La planification urbaine est l'ensemble des études et enquêtes nécessaires pour l'aménagement des agglomérations.

Les documents de planification urbaine comprennent :

- un rapport,
- des plans sur lesquels figurent les opérations d'aménagement projetées,
- un règlement qui définit les conditions d'utilisation du sol.

Article 6 (nouveau) : La planification urbaine comprend deux types de documents complémentaires :

- les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme,
- les plans d'occupation des sols.

Chapitre premier

Des dispositions communes aux schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme et aux plans d'occupation des sols

Article 7 : L'établissement des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme et des plans d'occupation des sols relève exclusivement de l'État, des collectivités locales et des établissements publics.

Article 8 : Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme et les plans d'occupation des sols sont établis pour :

- les agglomérations de plus de trois mille habitants,
- les centres dans lesquels ils se justifient en raison du développement économique et social.

Article 9 : Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme et les plans d'occupation des sols ainsi que leurs règlements particuliers sont déclarés d'utilité publique dès leur approbation.

Toutefois, des mesures de sauvegarde peuvent être édictées par le ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme avant cette approbation.

Chapitre deuxième

Des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme

Article 10 : Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme fixent les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire concerné au niveau d'une commune ou d'un ensemble de communes.

Ils déterminent en outre les programmes de l'État, des collectivités locales et des établissements publics concernés.

Article 11 (nouveau) : Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme tiennent compte des relations qui existent entre les agglomérations et les régions avoisinantes ainsi que de l'équilibre qu'il convient de préserver entre l'extension urbaine, l'exercice d'activités agricoles et la conservation des forêts et des sites naturels.

A ce titre, ils précisent notamment :

- la destination générale des sols et leur répartition en zones suivant leur affectation,
- le tracé des grands équipements d'infrastructure,
- un schéma directeur d'alimentation en eau, en électricité et en réseau de téléphone,
- un schéma directeur d'assainissement,
- la localisation des services et des activités les plus importantes ainsi que les zones préférentielles d'extension et de rénovation,
- un règlement fixant les servitudes relatives à l'utilisation du sol.

Article 12 : Pour leur exécution, les schémas directeurs peuvent être complétés, en certaines de leurs parties, par des schémas de secteur ou des schémas directeurs d'agglomération qui en détaillent et précisent le contenu, notamment :

- les modes particuliers d'utilisation du sol,
- les tracés des voies principales et secondaires, à l'exclusion de celles qui doivent servir à la desserte des immeubles,
- un avant-projet d'alimentation en eau, électricité et téléphone,
- un avant-projet d'assainissement,
- un règlement propre à chaque secteur.

Le contenu des schémas de secteur et des schémas directeurs d'agglomération peut être complété par voie réglementaire.

Article 13 : Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme sont élaborés par l'organisme de gestion avec le concours des collectivités intéressées. Ils sont établis pour une durée déterminée.

Ils sont adoptés par décret pris en conseil des ministres après avis des conseils locaux.

Les modalités de cette consultation sont fixées par voie réglementaire.

Une fois approuvés, les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme sont tenus à la disposition du public.

Ils sont susceptibles d'extension ou d'aménagement par décret.

Chapitre troisième

Des plans d'occupation des sols

Article 14 : Les plans d'occupation des sols fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Ils comportent notamment :

- la délimitation des zones d'urbanisation,
- la délimitation des zones d'affectation des sols selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées,
- le tracé, la largeur et les caractéristiques des principales voies de circulation à conserver, modifier ou créer,
- la délimitation des quartiers, rues, monuments et sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétiques, historique ou culturel,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts,
- la définition des règles concernant le droit d'implanter des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords,
- toutes les conventions de servitude passées par les services publics de l'État.

Les plans d'occupation des sols peuvent ne contenir qu'une partie des éléments énumérés dans le présent article.

Article 15 : Les plans d'occupation des sols sont élaborés par l'organisme de gestion avec le concours des collectivités intéressées.

Les plans d'occupation des sols sont adoptés par délibération des collectivités locales avant d'être approuvés par décret pris en conseil des ministres et mis à la disposition du public.

Ils sont susceptibles de modification par voie réglementaire.

TITRE III

DE LA PROTECTION DES ESPACES BOISÉS, DES MONUMENTS HISTORIQUES, DES MONUMENTS NATURELS ET DES SITES

Article 16 : Les plans d'occupation des sols peuvent classer les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations, comme espaces boisés.

Article 17 : Pour sauvegarder les bois, forêts et parcs et, en général, tout espace boisé et site naturel des agglomérations ou de leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'État, les collectivités locales ou les établissements publics chargés de la réalisation des opérations d'urbanisme doivent offrir une indemnité en numéraire ou en nature aux propriétaires de terrains bâtis immatriculés, dans les conditions prévues par la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 18 : Les monuments et sites peuvent être classés monuments historiques et sites naturels s'ils présentent un intérêt public national ou local.

TITRE IV

DES MESURES D'EXÉCUTION DE LA PLANIFICATION URBAINE

Chapitre premier

Des réserves foncières

Article 19 : Les réserves foncières sont des espaces prévus par les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme et constitués en vue de leur aménagement ultérieur, en particulier pour la construction d'équipements collectifs, l'extension des agglomérations et l'aménagement d'espaces naturels.

Article 20 (nouveau) : En vue de la construction de réserves foncières dans les villes et les agglomérations rurales pour lesquelles un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme aura été établi, l'État, les collectivités locales et les établissements publics sont habilités à acquérir des immeubles ou des terrains immatriculés en utilisant, le cas échéant, les procédures d'expropriation prévues par les textes en vigueur.

Avant leur utilisation définitive, les immeubles ou terrains acquis pour la construction de réserves foncières ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions que les personnes morales de droit public pourraient se consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée.

Ces immeubles ou terrains ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement ni aucun droit de se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble ou le terrain est repris en vue de son utilisation de destination.

Les mêmes dispositions s'appliquent en matière de rénovation urbaine et d'aménagement des villages.

Chapitre deuxième

Des opérations d'aménagement

Section 1 : Des zones de rénovation urbaine

Article 21 : Les zones de rénovation urbaine sont des zones à l'intérieur desquelles l'État, une collectivité locale ou un établissement public, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement ou l'équipement de terrains, notamment de ceux qui sont destinés à être cédés ou concédés.

Les zones ainsi aménagées ont pour objet la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie ou de services,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Article 22 : Les périmètres de rénovation urbaine sont déterminés par arrêtés du ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme pris sur proposition de l'organisme de gestion et après avis des collectivités locales.

À compter de la date de fixation du périmètre de rénovation urbaine, les aliénations des terrains et des constructions situés dans l'emprise dudit périmètre sont subordonnées à l'autorisation de l'organisme de gestion.

Section 2 : Des zones de relogement

Article 23 : Les zones de relogement sont des zones à l'intérieur desquelles l'État, une collectivité locale ou un établissement public décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue d'y reloger des personnes déguerpies ou expropriées.

Les conditions de cession de ces terrains sont précisées par voie réglementaire.

Les opérations imposées dans ces zones portent sur :

- la mise au point, conformément au schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme ou au plan d'occupation des sols, du programme général d'équipement collectif, du programme des terrains à bâtir ou encore du programme de construction de logements,
- la mise en état des sols ou la réalisation de tout ou partie du programme d'équipements collectifs,
- la mise à disposition des ayants droit, dans les formes prévues par les textes en vigueur, des terrains aménagés ou des logements construits,
- l'installation définitive des occupants.

Section 3 : Des zones d'aménagement immobilier

Article 24 : Les zones d'aménagement immobilier sont des zones que l'État ou une collectivité locale concède à des utilisateurs publics ou privés en vue d'y faire réaliser des opérations d'aménagement et d'équipement.

La convention de zone d'aménagement immobilier détermine les conditions et charges imposées au promoteur.

La zone d'aménagement immobilier intéresse plusieurs collectivités, établissements publics et personnes privées. Elle met en œuvre diverses sources de financement. Son aménagement est confié à l'organisme de gestion.

Section 4 : Des zones d'aménagement concerté

Article 25 (nouveau) : Les zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitations, d'industries, de services,
- d'installations et d'équipements collectifs, publics ou privés.

La collectivité locale à l'initiative du projet de zone d'aménagement concerté est tenue de faire effectuer une étude caractérisée notamment par une concertation qui associe les occupants de la zone concernée pendant toute la durée de l'établissement du projet.

Section 5 : Des zones d'aménagement différé

Article 26 : Les zones d'aménagement différé, dont la création relève de la compétence exclusive de l'État, permettent d'instaurer un droit de préemption dont le titulaire ou le délégataire peut user afin de se porter acquéreur prioritaire de biens en voie d'aliénation, volontaire ou non, en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement.

Les zones d'aménagement différé peuvent être créées dans une zone urbaine ou naturelle, sur tout ou partie du territoire de toute commune, que celle-ci soit couverte ou non par un plan d'occupation des sols.

Section 6 : Des zones à urbaniser en priorité

Article 27 : Les zones à urbaniser en priorité sont les zones dans lesquelles sont créés *ex nihilo* des quartiers nouveaux, avec leurs logements, leurs commerces et leurs équipements.

Section 7 : Des zones d'intervention foncière

Article 28 : Les zones d'intervention foncière sont constituées de collectivités locales disposant d'un droit de préemption qui peut être utilisé afin de réaliser une ou des actions ou opérations d'aménagement en vue notamment :

- de mettre en œuvre un projet urbain ou une politiques locale de l'habitat,
- d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- de réaliser des équipements collectifs,
- de lutter contre l'insalubrité,
- de permettre le renouvellement urbain
- de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti.

Section 8 : Des lotissements

Article 29 (nouveau) : Au sens de la présente ordonnance, constitue un lotissement, l'opération ayant pour but l'aménagement complet d'un ou plusieurs espaces fonciers en vue de leur division en lots.

Il existe plusieurs catégories de lotissements, notamment :

- les lotissements à usage d'habitation ou lotissements résidentiels, dans lesquels des installations commerciales ou artisanales peuvent être autorisées,
- les lotissements industriels, où les habitations sont interdites, à l'exception de celles qui sont absolument nécessaires au logement de certaines catégories d'agents ou employés,
- les lotissements écologiques ou parcs nationaux, dans lesquels sont interdites toutes constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou d'industrie, sous réserve de l'exception prévue au tiret 2 ci-dessus,
- les lotissements d'inhumation.

Article 30 : La création et le développement de lotissements d'habitation ainsi que leurs annexes sont subordonnés à l'octroi d'un permis de lotir délivré par l'organisme de gestion.

Le permis de lotir est délivré par l'organisme de gestion après avis des collectivités locales.

Les projets de lotissement doivent répondre aux exigences des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme ainsi que des plans d'occupation des sols établis ou en cours d'élaboration.

TITRE V DES PRÉALABLES À L'ACTE DE CONSTRUCTION

Chapitre premier Des règlements de construction

Article 31 (nouveau) : Des règlements de construction sont établis par l'organisme de gestion.

Ils fixent les règles de sécurité que doivent respecter les constructions ainsi que les conditions auxquelles elles doivent satisfaire en matière d'hygiène, de circulation, d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'esthétique et de commodités publiques, notamment :

- les normes de stabilité et de solidité de la construction,
- la superficie, le volume ou les dimensions des locaux,
- les conditions d'aération des locaux et, particulièrement, les dimensions et dispositifs intéressant l'hygiène et la salubrité,
- les droits de voirie dont peuvent bénéficier les riverains de la voie publique,
- les matériaux et procédés de construction interdits d'une manière permanente,
- les mesures destinées à prévenir l'incendie,
- les conditions d'utilisation des énergies renouvelables,
- les modes d'assainissement ainsi que les modes d'alimentation en eau potable,
- les obligations d'entretien des propriétés foncières et des constructions.

Article 32 : Les constructions devant être édifiées sur le domaine public par une personne physique ou morale autre que la personne affectataire du domaine public concerné ou autre qu'une personne titulaire d'une autorisation d'occupation du domaine public ou d'une concession emportant occupation temporaire du domaine public doivent, outre le permis de construire prévu par la présente ordonnance, faire l'objet d'une autorisation préalable expresse de l'organisme de gestion, prise après avis du ministre compétent.

Chapitre deuxième Du certificat d'urbanisme

Article 33 : Le certificat d'urbanisme, délivré par les collectivités locales, indique en fonction du motif de la demande, si un terrain peut :

- être affecté par la construction,
- être utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée, notamment d'un programme de construction considéré comme particulier, en raison de la destination des bâtiments projetés, de leur superficie de plancher hors œuvre ainsi que leur hauteur maximale.

Dans le cas où la construction ou la possibilité de réaliser une opération déterminée est subordonnée à l'avis ou à l'accord des services ou des commissions relevant d'autres organismes que l'organisme de gestion, le certificat d'urbanisme en fait expressément mention.

Chapitre troisième Du permis de construire

Article 34 (nouveau) : Toute personne physique ou morale qui désire entreprendre ou implanter une ou plusieurs constructions dans un périmètre urbain doit, au préalable, obtenir un permis de construire.

Le permis de construire est obligatoire à l'intérieur du périmètre délimité par un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme dans les agglomérations qui en sont pourvues.

L'exigence du permis de construire s'impose également aux services publics de l'État et aux collectivités locales, à leurs concessionnaires ainsi qu'aux établissements publics, à l'exception des cas prévus à l'article 44 de la présente ordonnance.

Article 35 : Le permis de construire est exigé pour les clôtures, les modifications extérieures apportées aux constructions existantes, les reprises des gros œuvres et les surélévations ainsi que pour tous travaux entraînant des modifications de la distribution intérieure des bâtiments.

Article 36 (nouveau) : Le permis de construire est délivré pour le compte de l'État par le maire ou le président du conseil départemental, après avis conforme de l'organisme de gestion.

Article 37 : Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Chapitre quatrième Du permis de démolir

Article 38 : Toute démolition, en totalité ou en partie d'une construction, pouvant présenter un danger ou une nuisance pour le public et le voisinage est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir délivré par le maire ou le président du conseil départemental après avis de l'organisme de gestion.

Article 39 : La délivrance du permis de démolir peut être subordonnée à la réalisation préalable d'études ou à l'exécution préalable des travaux de renforcement des alentours de la construction à démolir.

Toutefois, le maire ou le président du conseil départemental peut ordonner la destruction immédiate des constructions irrégulières et procéder à l'évacuation dans les cas où :

- la persistance a pour effet de porter atteinte à l'ordre public,
- la construction se fait sans autorisation préalable,
- la construction se fait sur une zone règlementairement non susceptible d'accueillir la construction édifée ou en cours d'édification,
- la construction n'est pas conforme à l'autorisation délivrée en ce qu'elle viole les hauteurs permises, les volumes ou l'implantation autorisés, la surface constructible, les règles de solidité, de stabilité ou relatives aux matériaux, procédés de construction interdits ou la destination de la construction.

Article 40 (nouveau) : La délivrance par le maire ou le président du conseil départemental du permis de démolir doit intervenir dans un délai maximum de quinze jours à compter de la date de délivrance du récépissé du dépôt de la demande.

A l'expiration du délai précité et en l'absence d'une réponse formelle du maire ou du président du conseil départemental, le requérant peut entamer a démolition de la construction concernée.

Article 41 : Les conditions de délivrance du permis de démolir sont fixées par voie réglementaire.

TITRE VI DES DISPOSITIONS RÉPRESSIVES

Article 42 : Sans préjudice des sanctions administratives prévues par les textes en vigueur, tout propriétaire, entrepreneur, architecte, ou toute autre personne physique ou morale ayant contrevenu aux dispositions des articles 31 à 38 de la présente ordonnance est puni d'une amende de 25.000 à 10.000.000 de francs CFA.

Un décret fixe les modalités d'application du présent article.

Article 43 : La démolition des constructions et l'arrêt des travaux réalisés en violation des dispositions de la présente ordonnance et des textes pris pour son application n'ouvrent pas droit à indemnisation.

TITRE VII DES DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

Article 44 : Les dispositions de la présente ordonnance ne s'appliquent pas aux ouvrages relatifs à la défense nationale, aux équipements d'infrastructure tels que barrages, digues, tunnels, et aux ouvrages réalisés par les autorités portuaires sur le domaine public.

Toutefois, les bénéficiaires de cette dérogation sont tenus de prendre les mesures nécessaires de nature à assurer l'intégration desdits ouvrages et équipements dans leur environnement.

Article 45 : Des textes réglementaires déterminent, en tant que de besoin, les dispositions de toute nature nécessaires à l'application de la présente ordonnance.

Article 46 : La présente ordonnance, qui abroge la loi n°3/81 du 8 juin 1981 fixant le cadre de la réglementation d'urbanisme ainsi que toutes autres dispositions antérieures contraires, sera enregistrée, publiée selon la procédure d'urgence et exécutée comme loi de l'État.

Fait à Libreville, le 13 février 2012
Ali Bongo Ondimba

Par le président de la République, chef de l'État,
Le premier ministre, chef du gouvernement
Paul Biyoghe Mba

Le ministre de l'économie, du commerce,
de l'industrie et du tourisme,
Magloire Ngambia

Le ministre de l'habitat, de l'urbanisme,
de l'écologie et du développement durable,
Blaise Louembé