



REPUBLIKAN'I MADAGASIKARA
Fivavaha - Tanindrazana - Fandrosoana

MINISTRE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE,
DE L'HABITAT ET DES TRAVAUX PUBLICS

DECRET N°2019-1932

relatif à l'élaboration, l'instruction, la validation et la mise en œuvre des Plans d'Urbanisme

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

Vu la Constitution ;

Vu la loi organique n°2014-018 du 12 septembre 2014 régissant les compétences, les modalités d'organisation et les fonctionnements des Collectivités territoriales décentralisées ainsi que celles de la gestion de leurs propres affaires, complétée par la loi organique n°2016-030 du 23 août 2016 ;

Vu la loi n°2014-020 du 27 septembre 2014 relative aux ressources des Collectivités territoriales décentralisées, aux modalités d'élections, ainsi qu'à l'organisation, au fonctionnement et aux attributions de leurs organes, modifiée et complétée par la loi n°2018-01 du 11 juillet 2018 ;

Vu la loi n°2014-021 du 12 septembre 2014 relative à la représentation de l'Etat ;

Vu la loi n°2015-051 du 3 février 2016 portant orientation de l'aménagement du territoire ;

Vu la loi n°2015-052 du 3 février 2016 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat ;

Vu le décret n°2015-960 du 16 juin 2015 fixant les attributions du Chef de l'exécutif des Collectivités territoriales décentralisées ;

Vu le décret n°2019-1407 du 19 juillet 2019 portant nomination du Premier Ministre, Chef du Gouvernement ;

Vu le décret n°2019-1410 du 24 juillet 2019 modifié et complété par le décret n°2019-1857 du 20 septembre 2019 portant nomination des membres du Gouvernement ;

Vu le décret n°2019-063 du 1er février 2019 fixant les attributions du Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Habitat et des Travaux Publics ainsi que l'organisation générale de son Ministère ;

Sur proposition du Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Habitat et des Travaux Publics,

En Conseil de Gouvernement,

DECRETE :

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALES

Article premier.- En application des dispositions des articles 51 à 53 de la loi n°2015-051 du 3 février 2016 et des articles 28 à 35 de la loi n°2015-052 du 3 février 2016 susvisées, le présent décret fixe les modalités d'instruction, d'élaboration, de validation et de mise en œuvre du Plan d'Urbanisme.

Il intègre le guide méthodologique pour la prise en compte des enjeux de résilience et d'adaptation au changement climatique dans la planification urbaine.

Article 2.- Le plan d'urbanisme détermine les conditions permettant, d'une part, d'optimiser l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces

forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques et d'autre part, de prévoir suffisamment d'espaces pour les secteurs principalement d'ordre économique et stratégique, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'infrastructures et d'équipements.

Le plan d'urbanisme est un outil de gestion de la croissance urbaine et d'aménagement des espaces urbains. Il détermine notamment sur le territoire communal les zones constructibles et inconstructibles auxquels les communes doivent se référer pour instruire les demandes de permis de construire.

CHAPITRE II

DU CHAMP D'APPLICATION ET DES CONTENUS DES PLANS D'URBANISME

Section première

Du champ d'application du plan d'urbanisme directeur

Article 3.- Le plan d'urbanisme directeur fixe les orientations stratégiques d'une agglomération dont le développement doit faire l'objet d'une étude globale par suite de l'interdépendance de ses différentes composantes spatiales sur les plans économique, social et environnemental.

Ladite agglomération peut comprendre une ou plusieurs Communes urbaines et/ou partie ou totalité d'une ou plusieurs Communes rurales limitrophes.

Le plan d'urbanisme directeur détermine la destination générale des sols et, en tant que de besoin, la nature et le tracé des équipements et infrastructures, en particulier de transports, la localisation des services et activités importants.

Au regard des prévisions en matière d'expansion démographique et de besoins en habitat, emplois et équipements, il fixe les orientations générales de l'extension de l'urbanisation et de la restructuration des espaces urbanisés.

Article 4.- Le plan d'urbanisme directeur fixe les orientations des quinze prochaines années et est établi en tenant compte des orientations du Schéma National de l'Aménagement du Territoire et du Schéma Régional d'Aménagement du Territoire.

Section 2

Des contenus du plan d'urbanisme directeur

Article 5.- Dans l'agglomération concernée, le plan d'urbanisme directeur contient notamment les indications suivantes :

- les objectifs et les options d'aménagement pour les nouveaux territoires à urbaniser et les priorités de leur ouverture à l'urbanisation ;
- les territoires où toute urbanisation est interdite ;
- les terres agricoles et les zones forestières à préserver ;

- les territoires à préserver, tels que les sites naturels, historiques ou archéologiques ;
- les périmètres d'aménagement foncier ;
- la programmation des équipements et des voiries structurants ;
- les grands équipements ;
- les principes d'organisation des transports et des déplacements ;
- les territoires dans lesquels l'Etat, les Communes ou les établissements publics peuvent constituer des réserves foncières ;
- les principes d'assainissement et les principaux points de rejet des eaux usées et les emplacements destinés au dépôt des ordures ménagères.

Le plan d'urbanisme directeur détermine également la part des logements sociaux à prévoir dans chacun des secteurs et les parties du territoire dans lesquelles sera établi un plan d'urbanisme de détail.

Article 6.- Le plan d'urbanisme directeur est constitué des documents suivants :

- des documents graphiques comprenant des cartes à l'échelle 1/10000, cotées et géo-référencées suivant le système de coordonnées nationales indiquant notamment :
 - les secteurs à ouvrir à l'urbanisation, l'ordre de leur ouverture, leur vocation principale et les densités prévues ;
 - le tracé des principales voies de grande circulation à conserver, à modifier ou à créer avec leur emprise, leur largeur et leurs caractéristiques ;
 - les emplacements réservés aux principales installations d'intérêt général ;
 - les secteurs où toute urbanisation est interdite ;
 - les zones à risques, exposées aux inondations, glissements de terrain et submersions marines, liées aux conséquences du changement climatique ;
 - les avant-projets directeurs d'alimentation en eau et assainissement ;
 - le périmètre des réserves foncières ;
 - le plan de nivellement ;
- des documents écrits indiquant :
 - l'énoncé de la vision stratégique du développement urbain, économique, environnemental, culturel et social ;
 - pour chaque secteur à couvrir par un plan d'urbanisme de détail, les principaux objectifs à atteindre et la taille de la population résidente à accueillir ou à maintenir ;
 - pour chaque secteur de projet opérationnel, la nature du projet, les principaux objectifs à atteindre, les principales activités à générer, la taille de la population résidente, et le cas échéant, l'investissement prévisible et les partenaires concernés ;
 - les coûts approximatifs des divers investissements, équipements et infrastructures proposés dans le plan d'urbanisme au cours des cinq années subséquents ;
- un règlement fixant :
 - les règles et servitudes relatives à l'utilisation du sol justifiées par le caractère de la Région ou de l'agglomération considérée ou les nécessités générales ou locales, ainsi que les nécessités de la protection civile ou du fonctionnement des services publics ;

- l'obligation de réaliser, en tant que de besoin, des études d'impact environnemental pour la réalisation des travaux ou l'implantation des équipements spécifiques.

Ces servitudes peuvent, le cas échéant, comporter l'interdiction de construire.

Section 3

Du champ d'application du plan d'urbanisme de détail

Article 7.- Le plan d'urbanisme de détail étudie des secteurs particuliers du plan d'urbanisme directeur ou de la Commune en fonction des nécessités propres aux secteurs ou quartiers intéressés.

Article 8.- Destiné à l'usage local, l'élaboration d'un plan d'urbanisme de détail est précédée de l'établissement du Plan Local d'Occupation Foncière du secteur ou du quartier concerné ou à défaut du plan de repérage.

Les projets et les orientations des plans d'urbanisme de détail doivent être cotés et géo référencés suivant le système de coordonnées nationales.

Section 4

Des contenus du plan d'urbanisme de détail

Article 9.- Le plan d'urbanisme de détail fixe, dans une perspective de dix ans, selon la spécificité du territoire auquel il s'applique, les règles d'utilisation du sol et définit :

- les modes particuliers d'utilisation du sol et les densités de son occupation ;
- l'aménagement et le développement des quartiers ;
- les actions de rénovation urbaine et de résorption de l'habitat insalubre ;
- les zones d'aménagement concerté ;
- les délimitations des zones d'aménagement différé et périmètres provisoires ;
- les secteurs où l'Etat et les Communes peuvent constituer des réserves foncières ;
- les secteurs de sauvegarde et les zones tampons ;
- les modalités de prévention des pollutions et nuisances de toute nature ;
- le tracé des voies publiques principales, secondaires et tertiaires, les voies réservées aux Interventions en cas d'incendie, ainsi que leur emprise et leurs caractéristiques, à l'exclusion des voies ne devant servir qu'à la desserte des immeubles ;
- les règles et servitudes de constructions justifiées par le caractère des lieux ou les nécessités du fonctionnement des services publics ;
- l'avant projet détaillé d'alimentation en eau potable et d'assainissement du quartier intéressé ;
- le devis estimatif des opérations prévues par le plan ;

Article 10.- Le plan d'urbanisme de détail est constitué des documents suivants :

- des documents graphiques comprenant :
- un plan d'utilisation du sol et une carte foncière ou Plan Local d'Occupation Foncière à une échelle de 1/2000ème ;

- un plan des voiries avec classification des voies existantes, celles à élargir ou à créer avec leurs emprises respectives à la même échelle que le plan d'utilisation du sol ;
- un plan du réseau d'assainissement du quartier établi par rapport au plan des voiries avec classification des canalisations existantes et celles à créer avec leurs emprises respectives ;
- un plan du réseau d'alimentation en eau potable et en électricité du quartier ou du secteur intéressé ;
- une carte de localisation des équipements publics existants et ceux à installer, des réserves foncières créées (échelle de 1/5000ème à 1/1000ème) ;
- un plan indiquant le périmètre des réserves foncières, des zones d'aménagement concerté et des zones d'aménagement différé ;
- un plan indiquant le périmètre des zones de protection du patrimoine architectural et paysage urbain historique ;
- un plan de nivellement ;
- des documents écrits comprenant notamment :
 - un règlement d'urbanisme définissant les règles d'utilisation du sol et de sauvegarde des zones protégées, les servitudes et autres obligations imposées en vue de la réalisation d'un aménagement ordonné et cohérent, les dispositions pérennes, un programme d'exécution des principaux réseaux d'infrastructure et des équipements publics ;
 - une évaluation du coût de réalisation des infrastructures et des équipements publics programmés ;
- un guide d'utilisation et de lecture des documents.

Des spécifications particulières peuvent être exigées dans le cas des plans d'urbanisme de détail des quartiers à restructurer.

CHAPITRE III DE L'ELABORATION

Article 11.- Le plan d'urbanisme directeur ou de détail est élaboré ou révisé à l'initiative des Communes ou de groupement de Communes présentant des intérêts économiques et sociaux communs.

Le périmètre du plan d'urbanisme directeur ou de détail tient ainsi compte des groupements de Communes existants.

Au vu de la délibération du Conseil de la Commune ou sur proposition des Conseils des deux tiers au moins des Communes intéressées, représentant plus de la moitié de la population totale de celles-ci, le périmètre est défini par arrêté du Représentant de l'Etat auprès de la Région concerné, valant ouverture d'une enquête monographique, foncière et d'habitat.

Ledit arrêté est porté à la connaissance du public par affichage dans les agglomérations considérées et par insertion au *Journal officiel*.

Article 12.- Les Communes confient dans le périmètre mentionné à l'article précédent la réalisation de l'enquête monographique, foncière et d'habitat à l'organisme public de coopération intercommunale, au Service en charge de l'urbanisme et de l'habitat ou à un homme de l'art, urbaniste ou architecte, désigné dans l'arrêté.

L'enquête établit un inventaire précis de l'état actuel du territoire à aménager, notamment les statuts fonciers et le mode d'occupation foncière dans la zone d'étude et des zones d'extension, l'état des lieux sociodémographique, économique et urbanistique au moment de l'enquête.

Les services publics et les représentants des collectivités publiques sont tenus de mettre à la disposition de l'enquêteur tous les documents et renseignements nécessaires à l'élaboration du rapport d'enquête.

Article 13.- Le plan d'urbanisme est élaboré immédiatement après établissement du rapport d'enquête soit par le service public compétent, soit par un cabinet d'études répondant aux critères requis, soit par l'homme de l'art désigné à cet effet, notamment un urbaniste ou un architecte, soit par un service spécialisé de l'organisme public de coopération intercommunale qui associe à cette élaboration l'Etat, la Province et la Région.

Article 14- Les techniciens et toutes autres personnes appelés à avoir communication de documents et des renseignements relatifs à la préparation des plans d'urbanisme sont tenus au secret professionnel.

Article 15.- La Commune détient la maîtrise d'ouvrage des travaux pendant la phase d'élaboration du plan d'urbanisme directeur conformément aux dispositions de la législation en vigueur.

Article 16.- Le processus d'élaboration du plan d'urbanisme tient compte des principes de base suivants :

- l'utilisation des données et informations de sources officielles sans exclure la valorisation et le renforcement des connaissances locales incluant des données, informations, plans de développement, études ainsi que des compétences locales ;
- l'obligation de se référer au Ministère en charge de l'Urbanisme et de l'Habitat ou à son démembrement pour les orientations et encadrements méthodologiques comprenant des logiciels, images, démarches et normes ;
- l'obligation de se référer aux spécifications du Guide méthodologique pour la prise en compte des enjeux de résilience et d'adaptation au changement climatique dans la planification urbaine ;
- l'obligation de se référer aux spécifications de la loi n°2015-051 du 3 février 2016 susvisée, en ses articles 5, 6, 8,9, 31 à 33, 36, 37, 51 à 53 ;
- l'obligation de prendre des mesures spécifiques de protection pour les constructions dans les zones à risques définies par le Guide méthodologique pour la prise en compte des enjeux de résilience et d'adaptation au changement climatique dans la

planification urbaine, notamment les terrains exposés aux risques naturels tels les inondations, érosions, affaissements ou éboulements,

- l'obligation d'utiliser le Plan local d'Occupation Foncière s'il existe, sinon d'élaborer au préalable le document cartographique approprié, de privilégier la méthodologie de la cartographie participative intégrant la consultation de chaque Fokontany ;
- l'obligation de consulter les élus, les Services techniques déconcentrés, les représentants des Fokontany, les notables, le secteur privé, la société civile, les Partenaires Techniques et financiers et les élus des Communes voisines.

Article 17.- Les techniciens et toutes autres personnes appelés à avoir communication des documents et des renseignements relatifs à la préparation des plans d'urbanisme sont tenus au secret professionnel.

CHAPITRE IV DE L'INSTRUCTION ET DE L'APPROBATION

Article 18.- Le projet de plan d'urbanisme directeur ou de détail est présenté, par l'autorité compétente prévue à l'article 11 ci-dessus, pour avis, à la commission d'urbanisme de la Commune intéressée, avant d'être soumis à la délibération du Conseil de la Commune. L'avis de ladite commission est réputé favorable si la délibération n'intervient pas dans un délai de un mois après transmission du projet de plan d'urbanisme.

Dans le cas où le plan d'urbanisme intéresse le territoire d'un organisme de coopération intercommunale, l'organe délibérant dudit organisme donne son avis avant celui des Communes intéressées.

Les Comités provincial, régional et communal de l'aménagement du territoire correspondant respectivement aux échelons provincial, régional et communal assurent le suivi de l'élaboration en collaboration avec l'Observatoire du Territoire.

Le Comité National de l'Urbanisme et de l'Habitat est obligatoirement consulté sur les projets de plan d'urbanisme des Communes chefs-lieux de Province, des villes de plus de deux cent milles (200000) habitants et des Communes à statut particulier.

L'avis du Comité Provincial de l'Urbanisme et de l'Habitat est obligatoire sur les projets de plan d'urbanisme des Communes chefs-lieux de Région.

L'avis du Comité Régional de l'Urbanisme et de l'Habitat est obligatoire sur les projets de plan d'urbanisme des Communes, autres que celles qui entre dans les compétences de comité National et Provincial de l'Urbanisme.

En l'absence du Comité concerné, les projets de plan d'urbanisme sont soumis à l'avis des comités de niveau inférieur.

Les avis et observations des Conseils de la Commune ou de l'organe délibérant de l'organisme de coopération intercommunale et des Comités d'Urbanisme et de l'Habitat respectivement compétents sont intégrés dans le projet de plan d'urbanisme directeur ou de détail par l'homme de l'art ou le service public compétent.

Le projet, auquel sont annexés les avis des personnes publiques consultées, est soumis à une enquête de commodo et incommodo décidée par arrêté du Représentant de l'Etat auprès de la Région, conformément aux dispositions de la législation sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Pour le groupement de Communes, lorsque, dans un délai de un mois après la transmission qui lui a été faite, le Conseil de l'une des Communes membres estime que le projet de plan d'urbanisme est de nature à compromettre l'un de ses intérêts essentiels en lui imposant, notamment des nuisances ou des contraintes excessives, il le porte à la connaissance de l'organisme public et de l'autorité compétente par une décision motivée.

Article 19.- L'autorité compétente fait établir les modifications éventuelles issues de l'enquête publique dans un délai de un mois, et soumet le projet de plan d'urbanisme modifié à l'organe consultatif compétent visé à l'article 18 ci-dessus.

Article 20.-Le plan d'urbanisme directeur ou de détail est approuvé par arrêté du Représentant de l'Etat auprès de la Région, après avis du Comité Régional d'Aménagement du Territoire, dans un délai ne dépassant pas deux mois à compter de la date à laquelle le plan d'urbanisme lui a été soumis. Cet arrêté est porté à la connaissance du public par tous moyens appropriés.

Pour la mise en œuvre du plan d'urbanisme, les Collectivités territoriales décentralisées concernées doivent transmettre au Ministère en charge de l'urbanisme et de l'habitat le plan d'urbanisme approuvé en vue de la déclaration d'utilité publique.

Le plan d'urbanisme directeur ou de détail approuvé est mis à la disposition du public par tous moyens appropriés et par les soins de la Région et de la ou des Communes concernées.

CHAPITRE V DE LA REVISION

Article 21.- La révision des plans d'urbanisme a lieu dans les formes prescrites ci-dessus pour leur établissement.

L'autorité compétente procède obligatoirement, en liaison avec les Communes concernées, tous les cinq ans, à l'évaluation de l'exécution des orientations des plans d'urbanisme, des investissements et réalisations publics qui en découlent et le cas échéant à la reconduction, ou la révision partielle dudit plan.

Pendant la période de révision, le plan d'urbanisme demeure en vigueur et les mesures de sauvegarde seront appliquées en vue de la réalisation du plan d'urbanisme révisé.

Pendant la même période, l'autorité compétente peut, par dérogation aux dispositions du plan d'urbanisme en cours de révision, accorder des autorisations qui sont demandées pour des travaux publics ou privés non conformes à ces dispositions, s'il estime que les travaux seront compatibles avec les dispositions du plan d'urbanisme révisé.

La décision de la révision du plan d'urbanisme déjà approuvé est prise par délibération du Conseil de la Commune ou de l'organe délibérant du groupement de Communes, après avis de la commission d'urbanisme.

Le plan d'urbanisme doit faire l'objet d'une révision totale à l'issue d'une période de quinze ans.

Article 22.- Les modifications apportées à un plan d'urbanisme déjà approuvé ont lieu dans les formes et procédures prévues pour l'approbation du plan d'urbanisme lui-même et par la même autorité.

Toutefois, lorsque les modifications envisagées sont de faible importance n'entraînant aucune atteinte au droit de propriété, il n'y a pas lieu de procéder à une nouvelle enquête publique.

CHAPITRE VI DES MESURES DE SAUVEGARDE

Article 23.- Des mesures de sauvegarde sont applicables dans le périmètre d'élaboration ou de révision de plan d'urbanisme, entre la date de publication de l'arrêté portant ouverture de l'enquête monographique et la date d'approbation du plan d'urbanisme.

Cette période de sauvegarde ne pourra dépasser un délai de dix huit mois. Passé ce délai, les restrictions imposées pour les transactions immobilières et la délivrance des permis de construire pour les travaux privés et publics tomberont de plein droit. Une nouvelle procédure d'instruction du plan d'urbanisme ne pourra être ouverte qu'un an après l'expiration de cette période de dix huit mois.

Article 24.- Pendant la période de sauvegarde instituée, toutes les transactions immobilières et la délivrance des permis de construire pour les travaux dans le périmètre soumis à l'étude sont subordonnées à une autorisation préalable d'une commission ad hoc dont les membres sont désignés par arrêté du Ministre en charge de l'Urbanisme et de l'Habitat sur proposition du Représentant de l'Etat auprès de la Région concernée.

Article 25.- Dans le cas où une transaction immobilière ou des travaux sont de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du plan d'urbanisme, le Représentant de l'Etat auprès de la Région intéressée, sur proposition du Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat et après avis de la commission ad hoc prévue à l'article précédent,

peut décider par un arrêté motivé qu'il sera sursis à statuer sur la demande. L'arrêté doit être notifié dans les deux mois à compter du jour de dépôt de la demande auprès de la mairie.

Pour les mêmes motifs, il pourra être sursis à statuer sur les demandes d'autorisation d'ouverture des établissements touristiques, industriels et autres établissements classés. Ces dispositions sont applicables aux extensions ou aux modifications apportées dans les conditions d'exploitation des établissements existants.

Article 26.- Pendant la période dite de sauvegarde, tous travaux neufs à exécuter par ou pour les services publics et les concessionnaires de services publics, sont soumis à l'autorisation du service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat après avis de la commission d'urbanisme.

Le Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat dispose d'un délai de trente jours pour statuer sur la demande.

Toutefois, des arrêtés conjoints du Ministère en charge de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et des départements intéressés peuvent déterminer la liste des travaux qui, en raison de leur nature ou de leur faible importance, sont exemptés de l'autorisation prévue à l'alinéa premier du présent article.

Article 27.- Les décisions de sursis à statuer fondées sur les mesures de sauvegarde doivent être motivées.

A compter de la date de la parution du décret ou de l'arrêté d'approbation du plan d'urbanisme, lesdites décisions ne peuvent être motivées que par les dispositions inscrites au plan.

Article 28.- En aucun cas, le sursis à statuer ne peut excéder un délai de dix huit mois.

A l'issue de ce délai, une décision définitive doit, sur simple réquisition de l'intéressé par lettre recommandée, être prise par l'autorité chargée de la délivrance de l'autorisation dans les formes et délais requis en la matière.

CHAPITRE VII DES MESURES D'EXECUTION

Article 29.- Dans le périmètre auquel s'applique le plan d'urbanisme, aucun travail public ou privé ne peut être réalisé que s'il est compatible avec ledit plan.

Si les constructions ne sont pas conformes au plan d'urbanisme, le Maire procède à leur démolition conformément aux dispositions du Titre V de la loi n°2015-052 du 3 février 2016 susvisée.

Article 30.- Au cas où une construction est projetée sur une parcelle comprise dans les alignements d'une voie ou d'une place existante modifiée en application du plan d'urbanisme, le permis de construire est délivré conformément aux nouveaux alignements de cette voie ou de cette place.

Article 31.- Pour toute parcelle de terrain objet de construction d'infrastructure ou équipement public, le propriétaire peut demander à la Commune ou à l'établissement public au profit duquel ledit terrain a été réservé, de procéder à son acquisition avant l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de la date de la décision de refus du permis de construire, ce refus étant supposé notifié dans les délais réglementaires requis.

A défaut d'accord amiable sur la vente ou tout autre mode de compensation, le terrain doit être exproprié dans les mêmes délais.

S'il n'a pas été procédé à l'achat ou à l'expropriation dans ledit délai, le propriétaire peut mettre l'administration ou la Commune qui bénéficiera de la réserve, en demeure d'y procéder dans un délai de trois mois, à l'expiration duquel, il reprend la libre disposition de son terrain.

Article 32.- Si une construction à usage d'habitation doit être édifiée sur une parcelle que l'exécution du plan d'urbanisme rendrait riveraine d'une voie ou place à créer, le permis de construire ne peut être accordé que lorsque cette voie ou cette place a été aménagée conformément au projet de la Commune intéressée, au moins pour le tronçon compris entre la construction à édifier et une des voies publiques avoisinantes de manière que soit aménagé un accès à la construction.

En cas d'inaction de la collectivité publique, les propriétaires intéressés peuvent exécuter à leurs frais les travaux d'aménagement de la voie.

Article 33- Aucune dérogation aux coefficients d'emprise au sol et d'utilisation du sol ne peut être accordée en dehors du cas prévu à l'article 58 de la loi n°2015-052 du 3 février 2016 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat.

Article 34.- Lorsque le dépassement est nécessaire pour satisfaire, soit à des prescriptions d'urbanisme, soit à un impératif d'ordre architectural et économique, le propriétaire peut être autorisé à dépasser le coefficient d'emprise au sol et/ ou le coefficient d'utilisation du sol s'il accepte de participer à un fonds de concours qui devra être ouvert au nom de la Commune pour la réalisation d'espaces libres ou d'espaces verts sur le territoire de la même Commune. Le montant et les modalités de la participation au fonds de concours seront déterminés par arrêté du Ministre chargé des finances pris sur proposition de la Commune.

Le coefficient d'emprise au sol est déterminé par le rapport de la surface de terrain occupée par la construction à la surface de la parcelle.

Le coefficient d'utilisation du sol est défini par le rapport de la surface cumulée des planchers comptée hors œuvre, à la surface de la parcelle.

Article 35.- Dans les propriétés pour lesquelles il aura été constaté que la surface de plancher comptée hors œuvre, déjà construite, excède la capacité maximum de construction résultant du coefficient d'utilisation du sol et du coefficient d'emprise au sol, la délivrance du permis de construire relatif à la rénovation, la réhabilitation ou aux nouvelles constructions est subordonnée à la démolition, dans la même propriété, d'une surface de plancher comptée hors œuvre, au moins égale à celle dont la construction est projetée.

A la demande du permis de construire doit être joint un plan d'ensemble comportant l'indication des démolitions projetées.

La décision est prise par la Commune sur avis conforme du service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat qui doit être émis dans le délai de quinze jours après la réception du dossier.

Le permis de construire est accordé sous réserve de l'exécution des démolitions prévues au plan.

Article 36.- Aucune exploitation de carrière, aucun affouillement ou exhaussement du sol, de nature à modifier sensiblement l'état des lieux, ne peuvent être entrepris qu'après une étude environnementale conformément à la réglementation en vigueur et une autorisation de la Commune après avis conforme du Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat.

Article 37.- Les autorisations de lotissement ne peuvent être accordées que si ces lotissements sont conformes au plan d'urbanisme.

Article 38.- L'autorisation concernant les établissements dangereux, insalubres et incommodes pour l'ouverture des établissements touristiques, industriels ou autres classés, ne peut être accordée que si les installations sont conformes au plan d'urbanisme et ont fait l'objet d'étude environnementale et prévoient des mesures de protection de l'environnement par le traitement sans danger des déchets éventuels, et ce conformément à la réglementation en vigueur.

Article 39.- Les travaux neufs à exécuter par ou pour les services publics et les concessionnaires de services publics, ne peuvent être entrepris que si les projets d'exécution de ces travaux sont revêtus d'un visa du service en charge de l'urbanisme et de l'habitat constatant leur conformité avec le plan d'urbanisme.

Ce dernier dispose d'un délai de trente jours à compter de la date de dépôt du dossier pour accorder ou non le visa.

Article 40.- Pour les besoins des installations ou équipements d'intérêt collectif non prévus dans le plan d'urbanisme, les terrains privés titrés nécessaires pour leur réalisation peuvent

être déclarés d'utilité publique par décret pris en Conseil de Gouvernement, sur proposition du Ministre en charge de l'Urbanisme et de l'Habitat, après enquête publique et dans les formes requises pour les procédures d'expropriation.

Article 41.- N'ouvrent droit à aucune indemnité les servitudes instituées, en matière de voirie, d'hygiène, d'esthétique ou pour d'autres objets, notamment l'utilisation du sol, la hauteur des constructions, la répartition des surfaces bâties et non bâties dans chaque propriété, l'interdiction de construire dans certaines zones et en bordure de certaines voies, la répartition des immeubles entre diverses zones.

Toutefois, une indemnité est due s'il résulte de ces servitudes une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain.

Cette indemnité, à défaut d'accord amiable, est fixée par la juridiction administrative qui doit tenir compte de la plus value donnée aux immeubles par la réalisation du plan d'urbanisme.

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Article 42.- Sans préjudice des dispositions légales en matière forestière, la conservation et création d'espaces boisés prévues par le plan d'urbanisme et tous travaux s'y rapportant sont soumis au régime de l'autorisation préalable du Chef de l'Exécutif de la Région après avis du Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat et celui en charge de l'environnement.

Dans le cas où la sauvegarde ou le développement d'un bois, forêt ou parc classé par le plan d'urbanisme comme espaces boisés à conserver ou à développer nécessite des travaux de boisement, de reboisement ou la réalisation d'équipement, l'acquisition desdits bois, forêt ou parc par voie d'expropriation, à défaut d'accord amiable, peut être déclarée d'utilité publique.

Article 43.- Nonobstant les règlements spéciaux pouvant être édictés pour certaines zones en raison de leurs caractéristiques naturelles, architecturales, esthétiques et de sécurité, et en l'absence d'un plan d'urbanisme ou d'un schéma d'aménagement communal approuvé, il est interdit de construire à une distance inférieure à vingt cinq mètres de largeur le long du rivage de la mer tel que prévu par la législation sur le domaine public et ce, à compter de l'entrée en vigueur du présent décret.

Cette distance peut être augmentée dans les zones menacées d'érosion marine et chaque fois que la nécessité de protection du littoral l'impose et ce, par décret sur proposition du Ministre en charge de l'urbanisme et de l'habitat après avis du Ministre en charge de l'environnement.

Cette distance est également fixée dans les zones couvertes par un plan d'urbanisme approuvé en fonction de la situation particulière de chaque zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux activités économiques à proximité du rivage de la mer, auquel cas, leur implantation est soumise à une autorisation spéciale du Ministre en charge de l'urbanisme et de l'habitat après avis des Ministères concernés.

Les modalités d'application du présent article feront l'objet d'arrêté conjoint du Ministre en charge de l'urbanisme et de l'habitat et des Ministres concernés.

Article 44.- Les dispositions des textes en vigueur concernant la protection des zones lacustres, rivières et étangs sont applicables en matière de délivrance de permis de construire.

Les modalités d'application du présent article feront l'objet d'arrêté conjoint du Ministre en charge de l'urbanisme et de l'habitat et des Ministres concernés.

CHAPITRE IX DE LA MISE EN ŒUVRE

Article 45.- Pour la mise en œuvre du Plan d'Urbanisme, les Collectivités territoriales décentralisées concernées doivent transmettre au Ministère en charge de l'aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat le Plan d'Urbanisme approuvé en vue de la déclaration d'utilité publique.

Article 46.- Le Plan d'Urbanisme Directeur est projeté pour une échéance de 15 ans et révisé tous les cinq ans.

Le Plan d'Urbanisme de Détail est projeté pour une échéance de 10 ans et révisé tous les cinq ans.

La révision du Plan d'Urbanisme peut être instruite après le passage d'un cataclysme majeur.

Article 47.- L'élaboration et l'adoption d'une charte déterminant les responsabilités respectives de chaque instance impliquée dans la mise en œuvre du Plan d'Urbanisme est obligatoire.

Article 48.- Le Plan d'Urbanisme est opposable aux tiers.

CHAPITRE X DISPOSITIONS FINALES

Article 49.- Sont et demeurent abrogées toutes dispositions antérieures contraires à celles du présent décret.

Article 50.- En raison de l'urgence et conformément aux dispositions des articles 4 et 6 alinéa 2 de l'ordonnance n°62-041 du 19 septembre 1962 relative aux dispositions générales de droit interne et de droit international privé, le présent décret entre immédiatement en vigueur dès qu'il aura reçu une publication par émission radiodiffusée et/ou télévisée, ou par voie d'affichage, indépendamment de son insertion au *Journal officiel* de la République.

Article 51.- Le Ministre de l'Economie et des Finances, le Ministre de l'Intérieur et de la Décentralisation, le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Habitat et des Travaux publics et le Ministre de la Communication et de la Culture, sont chargés chacun, en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret.

Fait à Antananarivo, le 09 octobre 2019

Par Le Premier Ministre, Chef du Gouvernement

Christian NTSAY

Le Ministre de l'Économie et des Finances,

Le Ministre de l'Intérieur et de la Décentralisation,

Richard RANDRIAMANDRATO

Tianarivelo RAZAFIMAHEFA

Le Ministre de l'Aménagement, de l'Habitat
et des Travaux Publics,

Le Ministre de la Communication et de la Culture,

Hajo ANDRIANAINARIVELO

Lalâtiana RAKOTONDRAZAFY