

セネガル共和国
零細漁業振興計画
基本設計調査報告書
資料編

セネガル共和国の建設事情

昭和63年2月

国際協力事業団

セネガル共和国の建設事情

JICA LIBRARY



1071940193

18711

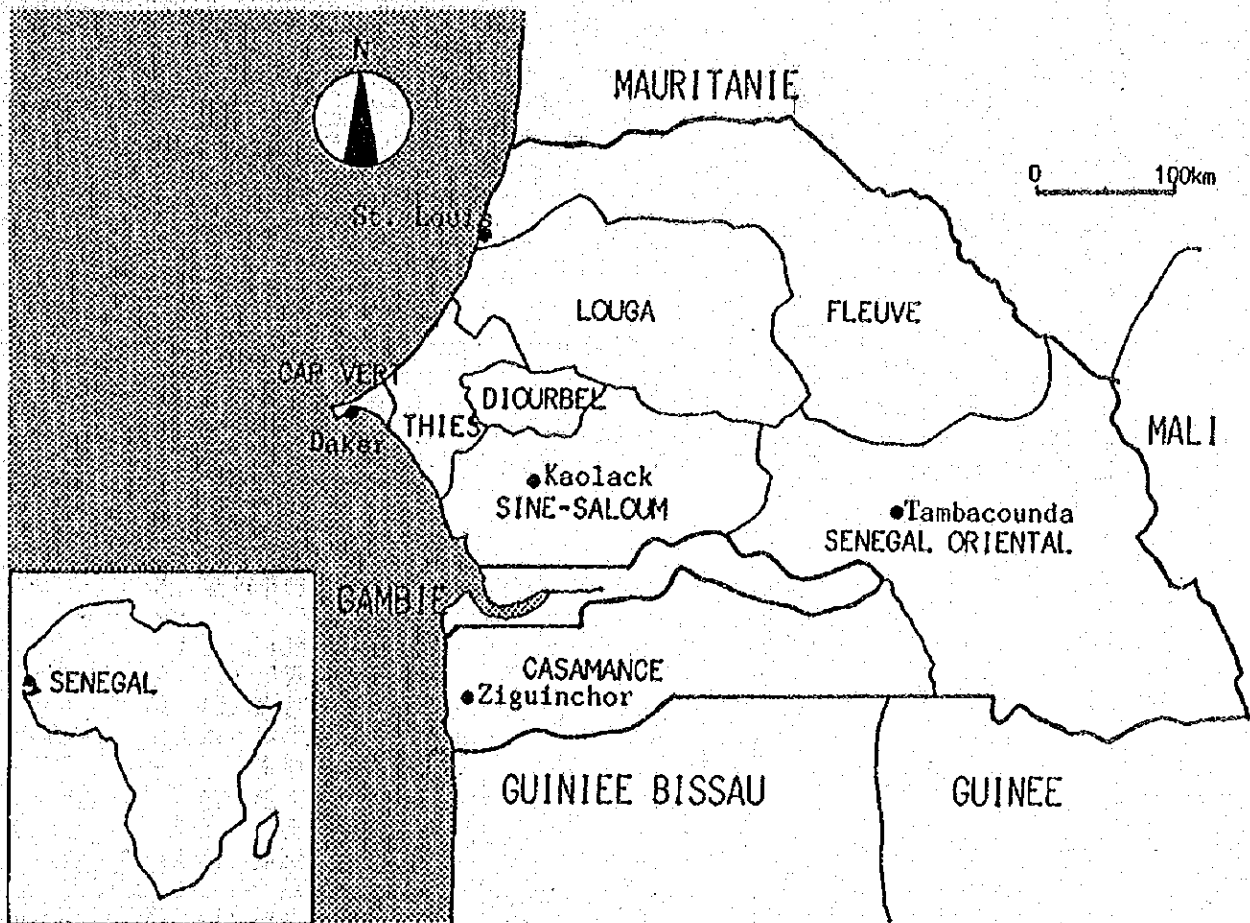
昭和63年 2月

国際協力事業団

国際協力事業団

18711

セネガル位置図



目 次

位置図

1. 一般事情	1
1-1. 人口	1
1-2. 経済	1
1-3. 産業	1
1-4. 通貨	2
1-5. 賃金、物価	2
1-6. 教育	2
1-7. 基盤施設	2
(1) 電力、上下水道事情	2
(2) 道路事情	3
(3) 鉄道事情	3
2. 自然条件	5
2-1. 位置と面積	5
2-2. 地勢	5
2-3. 気候	6
3. 建設事情	8
3-1. 一般事情	8
(1) 建築法規	8
(2) 建設業界	10
3-2. 建設資材	10
(1) 現地生産建設資材	11
(2) 輸入建設資材	11
3-3. 労務、建設機械	11
3-4. 建設単価	12
3-5. 一般建設工法、仕上	17
(1) 構造	17
(2) 仕上工事	17
(3) 設備工事	18
4. 輸送事情	19
4-1. 国際海上輸送	19
4-2. 国内輸送	19

添付資料Ⅰ 都市計画法

添付資料Ⅱ 現地調査写真

1. 一般事情

1-1. 人口

世銀の推定によると、セネガルの人々は1985年末で 647万人となっており、同じく人口増加率は 2.7%/年としている。また、ILOの予測によれば、2000年での人口は 970万人に達するとされている。

人口の都市集中化は西アフリカ諸国の中で最も著しく、約34%に達している。首都ダカールは、その近郊を含めると人口 140万人を有する。

ダカールに次ぐ都市としてディオニス、カオラックが、それぞれ人口10万人以上と推定されている。

1-2. 経済

セネガルは、独立当時より他の近隣西アフリカ諸国に比べて整備されたインフラストラクチャーや比較的多様化した工業部門および教育程度の高い労働力を有しており、アフリカで最も将来性のある国のひとつとされていた。

しかし、独立後の経済成長率は芳しくなく、1979 - 1983 年を通してみると、一人当たりGNPの成長率は年平均 0.35 %と低いものとなっている。

セネガル政府は、根本的な経済再建を図るため、政府補助の削減、増税、緊縮金融対策、公共部門の労働者数と賃金抑制等、すでに公約してきた政策の一層の強化につけ加え、農業部門への国家介入の削減と貿易保護政策をやめ、自由化をはかること等の政策を内容とした中・長期経済財政調整計画 (1985 - 1992)を実施中である。本計画では、期間中 3.2%の経済成長を目指している。

1-3. 産業

セネガル経済の産業別構成は、第一次産業28%、第二次産業26%、第三次産業46%となっているが、基本的には落花生のモノカルチャーによる農業国であり、落花生は輸出額の約25%を占め、セネガル経済の中核として主要な外貨獲得源となっている。しかし、落花生の生産は気候に大きく影響されるため、セネガルの経済は気候状況により不規則な発展を示した。

その他の輸出産品としては、磷鉱石の約 150万トン/年および水産物の約30万トン/年があげられる。

1-4. 通貨

通貨は西アフリカ・フラン圏諸国共通のCFAフラン貨である。50 CFAフランに対し1フランス・フランの固定相場となっている。

1987年11月時点で1 CFAフランは0.48円であった。

1-5. 賃金、物価

最低賃金が決められており、1985年には185.75 CFA/時間であり、週当たりの労働時間は40時間とされている。

近年の経済不況により公務員、民間とも賃金の伸びは少なく、特に都市部生活者にとって生活は苦しいものとなっている。

長期間に渡って消費者物価の安定のためとられてきた物価上昇抑制政策も、1980年より徐々に廃止されたことにより、消費者物価の上昇率は1980年から1985年までの平均で年率11.4%である。

1-6. 教育

独立後、教育に対する関心の高まりから就学率は上昇し、1960年には27%であった初等学校の就学率も、1984年には48%へと、同じく中学校への進学率は3%から12%へ上昇したが、他のアフリカ諸国と比べ未だ低水準である。政府は1995年を目途に就学率を100%に高める目標を掲げている。

1-7. 基盤施設

(1) 電力、上下水道事情

セネガルでの電力供給は、電力公社(SOCIETE NATIONALE D'ELECTRICITE-SENEGAL)により行われている。その消費は、首都ダカールを含むカッブ、ベールと、隣接するティエスの2地域で全消費の約90%を占めている。

セネガル全体ではおよそ14万KWの発電能力を有する、各地域の1987年3月～5月の消費量を以下に示す。

地 域	消 費 量 (1987)		
	3 月	4 月	5 月
カッパール	27,872	35,245	29,674
カザマンス	1,058	1,227	1,375
ディオール	1,177	849	598
フルーベ	1,208	1,332	1,106
セネガリオリエンタル	527	513	370
サン・ルーム	1,287	1,199	1,203
ティエス	12,184	13,920	15,310
ローガ	1,175	583	719
合 計	46,488	54,868	50,353

供給電圧は、3相 380V、単相 220V 50Hz である。

上下水道は、セネガル水開発公社 (SOCIETE NATIONAL D'EXPLOITATION DES EAUX DU SENEGAL - SONEES) によって全国36都市で管理運営されている。

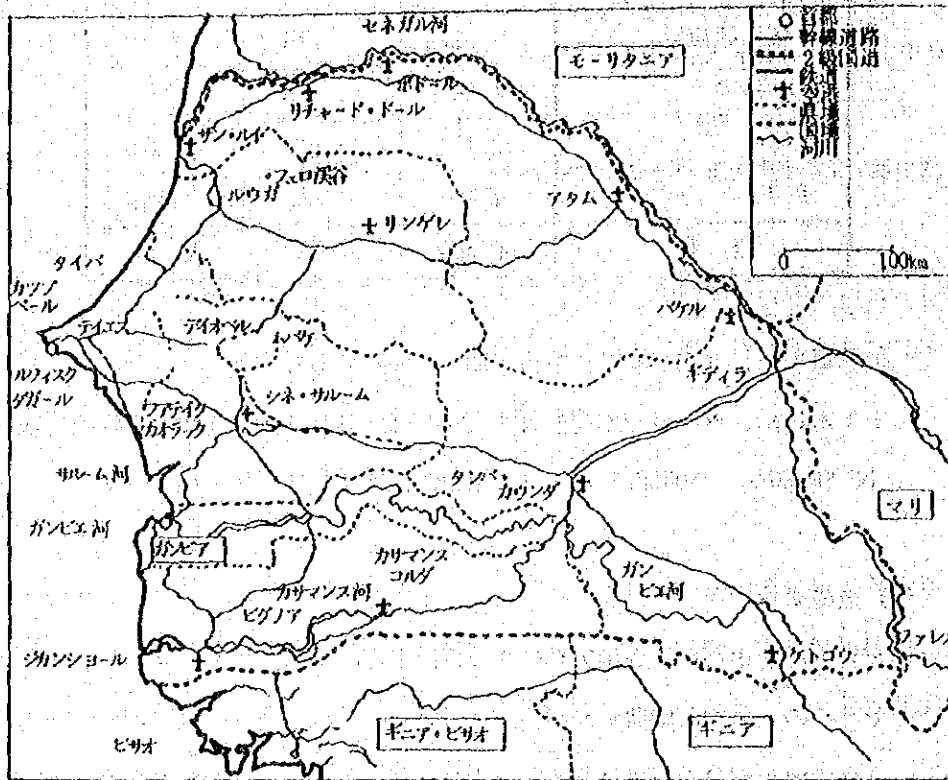
(2) 道路事情

ダカールを中心に、各地方都市まで自動車道は整備されており、総延長は14,700Kmで、そのうち約3,500Kmが舗装されている。幹線道路は、首都ダカールからギディラまで中央部分を東に伸びる国道1号線、ディアムからサン・ルイ、セネガル河に沿ってギディラに至る国道2号線、国道1、2号線の中間を東にティエスからマタムに至る国道3号線、その他国道1号線からカオラック、タンバクンダで分岐し、ジゲンソールに至る4、5、6号線、マタムよりケドウゴウに至る7号線の7系統である。いずれもアスファルト舗装され、比較的メンテナンスも行われていることから、これらの国道であれば陸送運搬については問題はない。

(3) 鉄道

セネガルにおける鉄道は、セネガル鉄道公社(RCFS)が運営している。総延長は本線1,034Km、支線152Kmの合計1,186Kmであり、本線はダカールを中心にティエスまで70Kmを複線で結び、1本は北進してサン・ルイに進み、他の1本は東進してタン

バクンダを経由して国境を越えマリの首都バコマに至っている。しかし、現在は新線の建設、車輛の新規購入等はほとんど行われず低速で故障も多いために増大する輸送需要に応じられず道路輸送にとって代わられつつある。

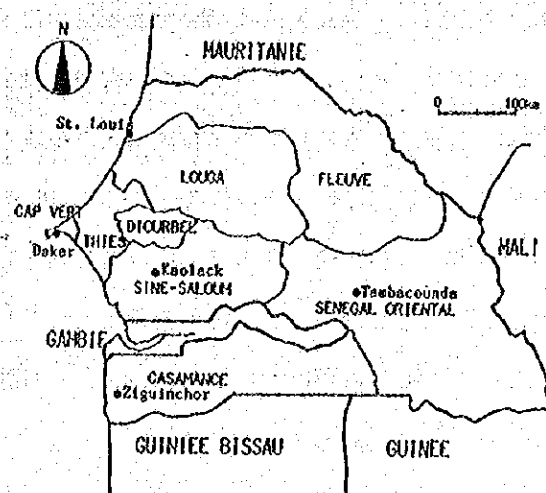


2. 自然条件

2-1. 位置と面積

セネガルは、アフリカ最西端の北緯12度18分から16度41分、西経11度21分から17度32分の間に位置し、西に大西洋を臨み、その海岸線は約600km、北はセネガル河を境にモーリタニアと、東はアレミ河を境にマリと、南はギニア、ギニアビサウと国境を接している。南部にはシンサルーン、カザマンズ両州の間のセネガル河を挟んで、東西におよそ300km、南北に20kmの幅でガンビア共和国に接している。

その面積は196,722平方キロメートルで、日本の約半分の大きさである。



2-2. 地勢

セネガルの地形は、南東部に位置する標高500mの丘陵地帯を除き、大部分が標高100m以下の平原が広がり、海岸沿いの幅100kmの地帯は平均海拔15m前後の低地である。セネガルでは河川は北からセネガル河、サルーン河、ガンビア河、カザマンズ河が流れており、その流域は沖積層地帯を形成している。

セネガルの地形は大きく3つに大別でき、それらの地質の概要は次のとおりである。

(1) 南東部

ギニア国境から石炭岩丘陵がはじまり、国内で最も高い部分(海拔581m)がここに存在する。丘陵地帯は小石まじりの土壌であり、前カンブリア紀の低地まで約200mの標高で続く。低地では南南西から北北東へ小さな褶曲が続く。

(2) 台地

単調な砂質台地が堆積盆地上に広がり、大部分は粘土状砂岩である。東部では標高が100mをやや超えるが、西へ向かうほど低くなり、シンサルーン、バース・カザマンスでは20mとなる。北西部には砂丘が連なり、西部にはティエム台地があり、標高は130mにおよぶ。地形は単調であるが、北から南へ向かって降水量の増加に従って、徐々に地質は変化している。

(3) セネガル峡谷と海岸部

沖積峡谷であるセネガル峡谷はバケルからサン・ルイまで広がっている。長さは600kmあり、セネガル国内での最大幅は20kmである。川のデルタは細砂と泥土からなる。バース・カザマンスとシン・サルーン沿岸部での軟泥の堆積によって形成されたデルタ地帯は、潮汐による侵食を受け複雑に入り組んだ地形となり、いたる所で静穏な小港湾が見られる。汀線表層は灰黒色のマングローブ土があり、マングローブが密生している。これに続くさらに高い位置にある古い軟泥層は、塩分を含むことから全く植物は存在しない。これらのむき出しになった土は、タンヌ(tanne)と呼ばれる。セネガルの海岸部は平であり、ほとんど砂地である。ただし、カプブ・バールでは岩がちの部分もある。

2-3. 気象

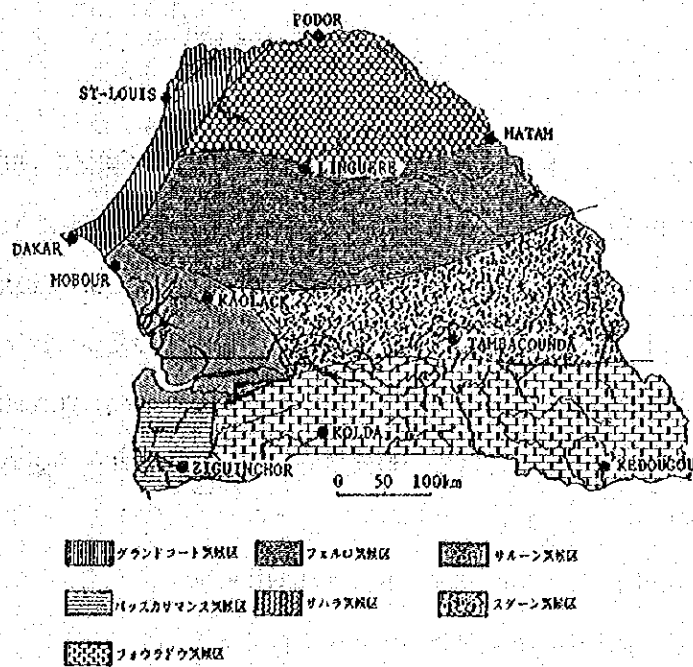
(1) 気候

セネガルの気候は季節的にみると大きく雨期(6月～10月)と乾期(11月～5月)に分けられる。

雨期には湿度の高い南東の季節風が6月から徐々に降雨をもたらす。降雨量は8月をピークとして増大し、9月から減少、その後10月に急激に少なくなる。

一方、乾期においては、カナリア寒流に冷やされた湿度の高い海洋貿易風が北から北西方向に吹き込み、特に沿岸部では最高気温30℃を越えることはまれで、最低気温は15℃位となる。しかし、内陸部ではハマタン(harmattan)と呼ばれる乾燥した熱風が東のサハラから吹き込むので、気温は下がらない。

セネガルの気候を地域的に分類すると下図のとおり7つの気候区に分けられる。



(2) 気温、降雨量

セネガルの気温は乾期の終る5月頃にピークとなる。沿岸部では海流の影響もあり30度を越えることはまれである。しかし、ポドールやマタムなど内陸北東部では40度を越える猛暑となる。一般に沿岸部では穏やかであるが北東の内陸部は日較差も大きく厳しい気候となっている。雨量は北部のサン・ルイでは年間降雨量は約300mm、年間降雨日数は30日程度に比べ南部のジゲンシヨールでは1500mmを越える雨量を示し、年間降雨日数も90日を越えるなど南に下る程多くなる傾向にある。計画対象地ミンジでは気温観測は行われていないが、首都ダカールとウンブールの年間気温と降水量の観測データは下表のとおりである。

ダカールの年間気温と降水量

月別	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	年間
平均気温(°C)	21.2	20.4	20.7	21.6	23.1	26.0	27.2	27.2	27.5	27.4	26.0	23.1	24.3
降水量(mm)	0	2	0	0	1	15	88	249	183	49	5	6	578

注) 1951~1960年統計

ウンブールの年間気温と降水量

月別	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	年間
平均気温(°C)	24.4	25.8	26.6	26.7	26.3	27.0	27.7	27.6	27.4	28.2	26.9	24.7	26.6
降水量(mm)	3	0	0	0	0	26	75	179	142	16	2	0	443

注) 気温・・・1977~1985年統計
 降水量・・・1971~1986年統計

3. 建設事情

3-1. 建設行政

(1) 関連法規

関連法規として、建設行政の指針を定めたセネガル建築指針(PORTANT ORIENTATION DE L'ARCHITECTURE SENEGALAISE, 1976年)、建築基準法に当たる都市計画法(PORTANT CODE DE L'URBANISME, 1975年)および建築士法(ORDER DES ARCHITECTES DE SENEGAL, 1978年)等が定められている。各法規の概要は以下のとおりである。

1) セネガル建築指針 (PORTANT ORIENTATION DE L'ARCHITECTURE SENEGALAISE)

市街地における建築行為の一般的順守規定、用途地域内の必要設備等一般的行政方針を定めている。

2) 都市計画法 (PORTANT CODE DE L'URBANISME)

準拠すべき法規を第1編から第6編に渡って定めている。

第1編から管轄官庁、都市計画マスタープラン、土地分譲、建築許可、土地再統合と続き第6編では各種措置について規定している。さらに第4編建築許可では、行政規則、技術規則から成り、前項では許可申請について、後項では構造、セットバック、高さ制限、階高規定、開口部規定など、細部にわたる規定を行っている。

以下に目次のみを本文に、詳細については添付資料-1に示す。

建設・都市計画・交通省省令 1966年12月31日付 N° 66-1076

都市計画法

第1編 管轄官庁

第1章 実施官庁

第2章 委員会

都市計画国家委員会

都市計画州委員会

第2編 都市計画マスタープラン

第1章 プラン作成条件

第2章 マスタープラン案要綱

地方自治体との協議

関係機関との協議

マスタープラン案の調査

マスタープランの承認

第3章 都市計画案要綱

第4章 詳細計画案要綱

第5章 保護措置

第6章 計画の実施措置

第7章 計画の見直し

第3編 土地分譲

第1章 総則

第2章 許可申請要綱

第3章 許可とその影響

第4編	建築許可	
I	総則、行政規則	
	第1章	総則
	第2章	建築許可申請と指導
	第3章	申請に対する決定とその影響
	第4章	建築が許可される対象
II	技術規則	
	第1章	位置とインフラとの接続
	第2章	建築法
		構造
		建築許可条件
		セットバック
		高さ制限
		階高規制
		開口部規定
	第3章	衛生規則
III	公共建物規則	
	第1章	総則
	第2章	規定される建物のクラス分け
	第3章	適用条件
	第4章	建築許可証の発行
	第5章	実施措置
		総則
		安全委員会
		建物の検査
	第6章	各種措置と罰則
第5編	土地再統合	
第6編	各種措置	

3)建築士法

建築士法は1976年制定された ORDER DES ARCHITECTES DU SENEGAL / CONTRAT POUR TRAVAUX PRIVÉS (民間工事契約)の中の第1部「建築家の作業一般規定と報酬規定」で規定されている。これは建築家の権利、義務、設計報酬等について第1章から第5章に分けて規定している。

第1章から施主の権利と義務、建築家の権利と義務、建築家の使命、建築家の報酬と報酬規定と続き、第5章では支払い方法の順序で規定している。

建築工事の許認可

建築工事認可を含む建築全般に関する監督官庁は、都市計画・住宅・環境省(MINISTERE DE URBANISM DE HABITAT ET DE L'ENVIRONNEMENT)である。

建築許認可は、同省都市計画建築局において、第1段階は基本計画(基本設計図、概略工事案、土地関係書類等)を提出し、都市計画的に建物の用途の適否が審査され、許可されれば、次に実施計画(実施設計図、仕様書等を含む)の提出を行ない、

建築計画的な審査が行われる。施工計画地が地方にある場合には、同省地方事務所
に申請することとなる。通常申請は、施工主から依頼された前挙「建築士法」に定
めた建築士によって行われるが、外国援助工事の場合は、この適用は受けない。ま
た、ここでは構造および設備関係の審査は行われない。

(2) 建設業界

セネガルにおける建設業界は、フランス、イタリア、レバノン等の外国資本の入っ
た大手業者から躯体、防水、木工事など各工種別の請負業者まで各種存在する。
また、これら主力業者の大部分は首都ダカールを中心として活動を行っている。地
方都市における大型建設機械や大型仮設工事を伴う建築工事は、首都圏の大手業者
によって受注されるケースが大半であり、本計画対象地ミンラ近郊の都市では工事
量が少ないこともあり、建設業者数も少なく、またその規模も小さい。

技術的水準は比較的高く、管理能力も備えている。以前は、企業の組織化が進んで
いなかったため、各工種別に分割発注形式を用いることが大半であったが、最近の
特に大規模工事においては、大手ゼネコンの一括受注方式が主流となっている。し
かし、発注側に十分な管理能力がある場合には、一括発注に伴うリスクの分散、労
働力の確保、施工監理の確かさ等を考慮し、建築躯体、仕上げ、さらに電気、衛生、
空調等の設備関係工事毎に3～4の分野に分離し、それぞれ発注した方が良い結果
が期待できると言われている。

3-2. 建設資材

セネガルにおける現地調達可能な建設資材には、現地生産品、原料を輸入し現地で加
工製品としたもの、および輸入製品の3つに大別される。

現地生産材の主なものは、砂、砂利等の一次製品、セメント、コンクリートブロック、
平板ブロック、縁石およびヒューム管等のコンクリート2次製品、PVCの給排水管
および配電管等の化学製品である。

現地加工による代表的な製品は、鉄骨、鋼製建具、型枠、木製品等であり、原材料お
よび半加工材はヨーロッパおよびアフリカ諸国より輸入されている。

その他、鉄筋、仕上材、電気・衛生設備器具、機械等の資機材は、完成品として主と
してヨーロッパ諸国より輸入されている。但し、在庫量は変動が大きいことから、一

定規模を超える工事においては、その調達について計画的な事前準備が必要となる。

(1) 現地生産建設資材

a) 骨材

砂、砂利ともに供給量は充分である。

材質については、砂は山砂、海砂ともに使用されているが、ふるい分け精度が充分でないことから、粒子の細かいものも混入している。コンクリート強度が厳密に要求される構造物の場合は、塩分濃度検査を含む品質管理が必要となる。

b) セメントおよびセメント2次製品

セネガルにおけるセメントの生産量（販売ベース）は、年間40万トン弱であり、生産量の伸びは年率1.2%前後ではほぼ横ばいの状態である。

需給のバランスはほぼ保たれており、大型建設工事等による発注が集中するなどの特殊事情がない限り、調達に問題はない。また、品質的にも特に問題はない。コンクリートブロックは、最も普及している建材の一つであり、手軽に生産できることから単価も安く、中小規模建築の壁材として使用されている。

その他、スレート板、平板ブロック等コンクリート2次製品についても、需給のバランスは保たれている。

(2) 輸入製品

鉄骨、金属建具および木製品等は、原材料を輸入し加工されている。その他、仕上材、衛生器具、電材等必要な資材が完成製品として輸入されている。

工業製品の多くは、フランスを中心としたヨーロッパ諸国から輸入されている。木材については、主としてアイボリーコーストから輸入されている。

輸入建材の市場供給は比較的多品目に渡り、量的にも安定している。しかし、製品を多量にストックしている所はないことから、一次期に多量の調達は困難である。

同一規格製品の多量調達には、業者との十分な打ち合わせが必要と考える。

3-3. 労務、建設機械

労務調達は、一般的には現地建設会社を通じて行なう。普通技能工、いわゆる土工、大工、左官、ブロック工等は、地方でも充分確保可能である。

現地企業でも中規模以上の工事を行なう場合には、大半はダカールの業者が受注する関係から鉄骨工、板金仕上工、電気設備工等の特殊工については、地方での調達に難しいのが現状であり、多くはダカールでの調達が一般的である。

セネガルでは、建設機械は建設会社に所属するものが多く、専門のリース会社は存在しないことから、借上げは所有者との交渉に依る。したがって、施工に大型の機械を必要とするプロジェクトの受注は、地方の中小規模の業者は難しいものとなっている。

一般的に取得価格が高いこと、供用日が少ないことなどから、費用的には割高であること、また、選択機械が少ないことから、場合によっては借上げのできないこともあり、機械によっては日本から持ち込む方が経済的なこともある。

3-4. 建設単価

セネガルの建築コスト、資材単価等の統計資料は、設備省物価局が価格公定委員会報 (BCOP) として毎月発行している。

1983年 1月から1987年 4月までの5年間の建築の種類別平均建築コストの上昇率は、およそ 7.56 %である。

表上数：対前年度比単価上昇率
表下数：1981年を 1.0とした物価上昇指数

年度 種類	1/83	1/84	1/85	9/86	4/87	平均
簡易建築	10.0 1,213	11.6 1,354	8.6 1,470	7.6 1,582	0.1 1,583	7.58 %
一般建築	10.3 1,210	11.6 1,350	9.4 1,477	7.4 1,586	0.4 1,592	7.82 %
特殊建築	10.2 1,208	11.6 1,348	9.9 1,481	6.9 1,583	△ 0.6 1,573	7.60 %
高層建築	10.7 1,210	11.3 1,340	11.1 1,497	5.3 1,576	△ 0.4 1,569	7.60 %
工場建築	9.9 1,226	10.9 1,360	9.6 1,491	7.9 1,609	△ 2.1 1,576	7.24 %
						7.56 %

現地調査では、現地建設会社により基本的な資材、工事および労務の実勢単価調査を行った。収集資料に基づき、日本とセネガルの単価について比較すると、現地生産資材については安価であり、輸入資材には主要輸入対象国であるフランス等比較的距離の近いヨーロッパ諸国からのものが大半であることから若干高くはあるが、しかし、フランスとは通貨がリンクしていることもあり、比較的需見に見合った供給も行われていることから、品不足による物価高の傾向は、他の発展途上国と比べて少ない。

以下に建設業者から入手した建設単価を示す。

業者単価表 (1)

(単価CFA)

工 事 項 目	業 者 名					備 考
	単位	A	B	C	BCOP	
1 労務単価						
1. 土 木 (普通作業員)	H	534	*496	560		
2. 鉄筋工	H	725	*640	*640		
3. 鉄骨工	H	735	*640	960		
4. 大工	H	735	*640	720		
5. 左官	H	*788	808	880		
6. タイル	H	*788	—	880		
7. 塗装工	H	725	—	*720		
8. 設備工	H	735	*640	725		
9. 電 工	H	735	*640	960		
10. 世話役	H	*800	808	960		
工事単価						
1. 仮設足場	m ²	2,500	*1,131	1,600		
2. 根 伐	m ²	*1,702	2,327	3,200		
3. 埋め戻し	m ³	1,702	*1,628	3,800		
4. 鉄筋コンクリート	m ³	*54,386	62,400	65,200		
5. 型 枠	m ²	—	*5,850	—		
6. 鉄 筋	kg	546	*455	654		
7. コンクリートブロック						
t = 100mm	m ²	6,290	*5,260	—		
t = 150mm	m ²	7,950	*7,174	—		
8. エルカ仕上げ						
床	m ²	2,800	*2,470	2,500		
カベ	m ²	—	*1,885	2,750		
9. タイル仕上げ						
床	m ²	10,824	10,855	*8,000		
壁	m ²	11,512	9,783	*9,500		
10. ベン仕上げEP						
OP	m ²	*1,284	4,030	1,400		
OP	m ²	*972	3,770	2,800		
11. 屋根鉄板貼り	m ²	*7,874	9,685	9,000		
スレート貼り	m ²	8,678	8,190	*8,000		
12. ネットフェンス (H=1.8m)	m	*8,510	9,666	—		
3 材料単価						
1. 砂	m ³	2,200	2,275	1,600	*1,391	
2. 砂 利	m ³	11,000	8,450	13,500	*8,056	
3. 栗 石	m ³	20,000	—	*13,500		
4. セメント(50kg)	袋	4,200	2,535	*2,400	2,719	
5. 鉄 筋						
D-10mm	kg	424	—	450	331	
D-13mm	kg	424	—	450	331	
D-19mm	kg	424	—	450	276	
6. コンクリートブロック						
t = 100mm	個	296	254	—	—	
t = 150mm	個	422	367	380	317	

業者単価表(2)

(単価CFA)

工 事 項 目	業 者 名					
	単位	A	B	C	BCOP	備 考
7. ガラス						
4mm (型)	m ²	15,000	--	14,000	12,158	
6mm (透)	m ²	--	--	24,000	18,265	
8. 木材						
仕上材	m ³	220,375	*135,200	180,000	155,253	
構造材	m ³	164,666	* 98,800	130,000	108,692	
9. 建具						
F7-木製 (片開)	本	--	29,900	--	--	
" (両開)	本	80,000	--	85,000	--	
アルミ (片開)	本	143,000	135,600	--	--	
" (両開)	本	300,000	283,000	--	--	
スチール (片付)	本	--	*99,500	--	--	
" (")	本	97,666	*89,320	--	--	
" (両開)	本	--	*199,762	--	--	
スチール枠	kg	--	--	--	*715	
窓 アルミ 1.8X2.0	本	272,000	281,500	--	--	
" 1.2X1.4	本	171,111	--	--	--	
" プラス 複合板	本	49,722	47,350	--	--	
" 0.9X1.8	本	--	--	--	--	
10. ベニア材						
(1.22X2.4) 4mm	枚	7,420	4,088	6,000	5,042	
" 9mm	枚	14,760	13,500	14,000	--	
11. タ イ ル	m ²		5,300	5,800	*5,060	
12. モザイクタイル	m ²		*5,200	6,500	5,202	
13. 塩ビ管						
(給水用) 32mm	m	--	--	*950	--	
" 60mm	m	2,816	--	1,300	*1,256	
" 80mm	m	2,872	--	*1,500	--	
" 100mm	m	2,872	--	*1,800	--	
" 120mm	m	--	--	*2,000	2,055	
(排水用) 200mm	m	--	--	--	*3,668	
14. 洗面器	組	77,000	72,000	85,000	69,146	
15. 大便器	組	84,000	61,000	60,000	* 57,022	
16. 小便器	組	80,000	49,500	*49,000		
17. 電 線						
1×1. 5	m	125	--	--	--	
1×2. 5		211	--	--	129	
1×4. 0		355	--	--	154	
2×1. 5		428	--	--	344	
2×2. 5		794	--	--	--	
2×4. 0		1,896	--	--	--	
18. コンセント	ヶ	1,000	2,002	1,000	--	

業者単価表 (3)

(単価CFA)

工 事 項 目	業 者 名					
	単位	A	B	C	BCOP	備 考
19. スイッチ	ヶ	6,000	2,002	—	*712	
20. ワイヤメッシュ	m ²	—	—	—	*650	
21. 鉄線 2.2mm	kg	—	—	—	389	
22. アスファルト	kg	—	—	—	698	
23. ラテライト	m ²	6,500	*6,000	7,500	—	
24. コンクリート管						
φ 150	3m	—	—	—	*2,051	
φ 300	3m	—	—	—	*4,964	
φ 600	3m	—	—	—	*29,468	
25. アセチレン	kg	—	*2,750	—	—	
26. 酸素	m ³	—	*1,300	—	—	
4 軽油	kg	—	—	—	—	
ガソリン	kg	—	—	—	—	
5 建設機械						
1. ダンプトラック 6t	H	150,000	45,000	—	—	
2. フォルダー 14t	H	450,000	150,000	—	124,165	
3. バックホウ 0.4m ³	H	—	100,000	—	76,666	
4. モーターグレーダー L=1.3m	H	—	120,000	—	83,750	
5. タイヤローダー 10t	H	—	70,000	—	55,832	
6 建設費						
1. 事務所建築	m ²	80,000	150,000	9,500		
2. 住宅建築	m ²	95,000	185,000	115,000		
3. 倉庫建築	m ²	78,000	50,000	87,500		
4. 工場建築	m ²	75,000	75,000	145,000		

*: 最低価格を示す。

3-5. 一般建設工法と仕上

(1) 構造

ダカール周辺に限って言えば、SRC、RC、鉄骨、ブロック造など、ここではあらゆるタイプの構造様式が見られる。これは、セメント、鉄筋、鉄骨等が比較的容易に調達できるためと考えられる。

小規模施設の場合には、最も普及している構造はブロック造である。これは、地震が少ないために簡便な構造でも建設が可能なこと、建設資材の入手が容易で、かつ安価なことによる。中規模を超える施設では、柱、梁を鉄筋コンクリート、壁体をブロック積みとする構造が最も多く使用されている。工場、倉庫等のように大きな空間を必要とする施設では、鉄骨造が多く採用されている。鉄骨材は輸入されているが、加工、組み立ては現地の業者によって行われている。

(2) 仕上工事

i) 床仕上

ここでも材料はテラゾーブロック、タイル、モルタルなど自然材を使用したものから、ビニールタイルなど新建材を使用したものまで、多くの素材が使われている。テラゾーブロック、タイルなどは、現地で生産されていることもあり、最も多く使用されている。

ii) 外壁/屋根

既に述べたように、単価が安いこと、調達が容易なことから、コンクリートブロックが最も多く使用され、その上にモルタル塗、ペンキ仕上が最も普及した仕上となっている。その他、工場、倉庫建物では、スレート、トタン等も使用されている。

鉄筋コンクリートを壁体として使用する方法は、セメント、鉄筋、型枠などの工費がかさむためか、一部の大型公共施設を除いてはあまり使われていない。

古い建物では、素焼瓦葺も使われているが、最近では民家、工場、事務所建物など、建物の種類を問わずスレート、トタン葺が多く使われている。コンクリート系の大型建物では、アスファルト防水による陸屋根形式のものもある。

iii) 内壁/天井

居室や事務所の場合は、規模の大小を問わずモルタル下地ペンキ仕上が大半で

ある。倉庫、工場建物ではモルタル、スレート、ブロックの素地などが使用されている。その他、トイレ、シャワー室、台所など水周りには、タイルなども使用されている。規模の小さい建物では、天井は設けないのが普通である。事務室ではベニヤ、吸音ボード等が使用されている。

天井の高さは、気温が高いこともあって 3m を超える天井高が標準となっているが、建築基準では、居室で 2.8m、台所、浴室等では 2.5m 以上と規定されている。

iv) 建具

小規模民家等では、ドア、窓ともに木製が多く使われている。形式は片、両開きである。中規模以上になるとドアには鉄、アルミなどの素材も使用されている。窓の場合素材は木、鋼材が使われ、形式は伝統的な両開きの他に、最近ではジャロジー形式のものも多く利用されている。これらの材料の大半はフランスから輸入し、現地で組み立てられたものである。

(3) 設備工事

i) 電気設備

現地生産材の配線管（オレンジチューブ）を除くその他の電線類、コンセント、スイッチ、照明器具類は、全てヨーロッパから完成品として輸入されている。照明は蛍光灯、白熱灯ともに使用されている。配線は、小規模建築の場合は直配線も行われているが、多くは配管配線方式で行われている。

ii) 給排水設備

配管材は塩化ビニール管、コンクリート管等が現地生産されている。便器はオリエンタルタイプが一般的であるが、事務所ビル、公共建物などでは洋式のもので使用されている。給排水用の金物、陶器類は全てヨーロッパよりの輸入品である。

4. 輸送事情

4-1. 国際海上輸送

セネガルにはダカール、サン・ルイ、カオラック、ジゲンシヨールの4つの国際港があるが、ダカール港が貨物の取扱量では全体の96%を占め圧倒的に多い。現在、日本からの定期貨物船の運航は同盟船が配船されている。その他にも不定期便であるが教社配船されており、日本からの海上輸送には問題がない。航行期間は途中東南アジア、中近東等の各港を経由することが多く約1.5ヶ月～2.0ヶ月間を要する。日本国内の工場出荷から通関、船積、海上輸送、陸揚げ通関まで約2.0ヶ月～2.5ヶ月位が必要となる。輸送コストを下表に示す。

(立方米当たり単価、*はMT当たり単価)

	機械工具類	鉄骨屋根	杭鉄骨	車 輛
梱包費	¥11,000/M3, ケース	¥8,500/M3, クレート	¥3,800/M3, パネル	¥1,000/台, マーク
国内港湾費	3,900円/M3			41,000円/台
海上運費	247\$ /M3			107\$/台
現地港湾費	15,015 CFA (7,375CFA + 7,640CFA)			3,280CFA
現地陸送費	35,697 CFA (3,853CFA+1,604CFA+112CFAx270km)			—
梱包解体片付	716CFA			—
保険料	C & F × 100 % × 0.005			
C O S E C	C I F × 100 % × 0.003			

注) COSEC (CONSEIL SENEGALAISES DES CHARGEUS) 関税が無税であっても必要な通関手数料

4-2. 国内輸送

ダカール港に陸揚げされた荷物の国内輸送手段はトラック便、鉄道便、海上便、航空便、の組み合わせで行われる。

地方都市への輸送の場合は、河川を利用した国内航路が伝統的な交通手段となっているが現在では国内主要道路が良く整備されており、トラック便を利用して目的地に運ばれる。国内航空路線はダカールを中心にサン・ルイ、タンバクンダ、ジゲンシヨール等15の国内空路がある。

添付資料 - 1
都市計画法

JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE DU SÉNÉGAL

PARAISANT LE SAMEDI DE CHAQUE SEMAINE

ABONNEMENTS ET ANNONCES	TARIF DES ABONNEMENTS				ANNONCES ET AVIS DIVERS
	VOIR NORMAL		PAYS ACHÉRIENS		
	Six mois	Un an	Six mois	Un an	
Pour les abonnements et les annonces s'adresser au Directeur de l'Imprimerie Nationale à Dakar. Les annonces doivent être remises à l'impression au plus tard le mardi. Elles sont payables d'avance. Toute demande de changement d'adresse ainsi que les lettres demandant réponse doivent être accompagnées de la somme de 30 francs.	Sénégal et autres États de l'A. O. F. France et A. E. F., A. E. N. Égypte Espagne Pays du Nord et Arabie saoudite Japon, Corée, Indes, Malaisie, Singapour, Australie, Nouvelle Zélande, Afrique du Sud, Australie occidentale, Australie orientale, Australie méridionale, Australie occidentale	1.700 frs 3.000 frs 3.000 frs 3.000 frs 4.000 frs 78 frs 100 frs 100 frs 100 frs	3.000 frs 3.300 frs 4.000 frs 4.000 frs 4.000 frs 100 frs 100 frs 100 frs 100 frs	2.800 frs 3.300 frs 4.300 frs 4.300 frs 4.300 frs 100 frs 100 frs 100 frs 100 frs	Le titre 75 francs Chaque annonce répétée moitié plus (Ils est inclus le coût moyen de 300 francs pour les annonces) Compte postal : 41-23 — DAKAR

SOMMAIRE

PARTIE OFFICIELLE

MINISTÈRE DES TRAVAUX PUBLICS,
DE L'URBANISME ET DES TRANSPORTS

1966
31 décembre Décret n° 66-1076 portant code de l'urbanisme (partie réglementaire) 141

PARTIE OFFICIELLE

MINISTÈRE DES TRAVAUX PUBLICS,
DE L'URBANISME ET DES TRANSPORTS

DECRET n° 66-1076 du 31 décembre 1966
portant Code de l'Urbanisme (partie réglementaire)

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE,

- Vu la Constitution et notamment ses articles 37 et 65;
- Vu la loi n° 64-66 du 17 juin 1964 relative au domaine national;
- Vu la loi n° 66-01 du 18 janvier 1966 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations foncières d'utilité publique;
- Vu la loi n° 66-49 du 27 mai 1966, abrogeant et remplaçant le Code de l'urbanisme;
- Vu le décret n° 61-658 du 3 février 1961, portant approbation du Plan directeur de la Presqu'île du Cap-Vert, avec son annexe, portant règlement d'urbanisme et d'hygiène;
- Vu le décret n° 61-276 du 28 juin 1961 portant approbation du Plan directeur de la ville de Saint-Louis;
- Vu le décret n° 61-328 du 23 août 1961, portant création d'un Comité régional d'Urbanisme pour le Cap-Vert;
- Vu le décret n° 62-016 du 8 janvier 1962, portant approbation du Plan directeur de la ville de Kaolack;
- Vu le décret n° 63-501 du 17 juillet 1963, portant création du Conseil national de l'Urbanisme et de l'Habitat;
- Vu le décret n° 63-528 du 17 juillet 1963 portant institution des commissions d'urbanisme dans chaque région;
- Vu l'arrêté n° 3767 r.a. du 13 décembre 1959 relatif à l'établissement et aux conséquences juridiques des plans généraux d'extension et d'aménagement, et des plans généraux d'alignement;
- Vu l'arrêté ministériel du 8 août 1916 fixant la liste des régions, agglomérations et sites devant faire l'objet d'un projet d'aménagement d'intérêt général;

Vu l'arrêté n° 2161 r.p.-s.t.a.o.f. du 17 avril 1950 approuvant le plan directeur de la ville de Thiès;
Vu la délibération n° 58-001 c.v. du 20 octobre 1958 portant règlement territorial d'urbanisme pour le territoire du Sénégal; La Cour suprême entendue;
Sur le rapport du Ministre des Travaux publics, de l'Urbanisme et des Transports,

DÉCRÈTE :
TITRE PREMIER
DES AUTORITÉS CHARGÉES DE L'URBANISME

CHAPITRE PREMIER DES AUTORITÉS EXÉCUTIVES

Article premier

Le Président de la République fixe dans le cadre du présent code et des plans de développement, les directives de base de la politique de l'urbanisme et prend les décisions les plus importantes. Il approuve par décret les plans d'urbanisme.

Article 2

Le Ministre chargé de l'Urbanisme coordonne l'action des services qui concourent à l'élaboration et à l'exécution des mesures d'urbanisme. Il exerce les attributions qui lui sont dévolues par le présent code ou par des décrets particuliers.

CHAPITRE II DES CONSEILS ET COMMISSIONS

Section 1

Du Conseil national de l'Urbanisme

Article 3

Le Conseil national de l'Urbanisme est chargé d'assister le Président de la République dans l'élaboration et la mise en œuvre générale de la politique de l'urbanisme et de l'habitat.

Il étudie notamment :

- Les objectifs urbains de l'aménagement du territoire, de la politique de construction, d'entretien ou d'amélioration des immeubles, de la politique du logement, et les moyens d'atteindre ces objectifs;
- L'adaptation des règles d'urbanisme et d'architecture aux besoins sociaux et culturels et à l'évolution des techniques;
- Les mesures tendant à améliorer les procédés de construction;
- Les mesures propres à assurer une action coordonnée entre les ministères, les collectivités publiques et les initiatives privées, ainsi que les simplifications à apporter aux procédures.

Il donne son avis dans les cas prévus par les lois et règlements, et notamment par le titre II ci-après.

Article 4

Le Conseil national de l'Urbanisme, présidé par le Président de la République, comprend :

- Le Ministre chargé de l'Urbanisme, *Vice-Président*;
- Le Ministre de l'Intérieur;
- Le Ministre des Finances;
- Le Ministre chargé du Plan et du Développement;
- Le Ministre chargé de l'Énergie et de l'Hydraulique;
- Le Ministre chargé de l'Industrie, du Commerce et de l'Artisanat;
- Le Ministre chargé de la Santé publique;
- Le Ministre de l'Économie rurale;
- Le Ministre chargé de l'Éducation populaire, de la Jeunesse et des Sports;
- Le Ministre des Forces armées;
- Le Ministre chargé du Tourisme;
- Le Secrétaire général de la Présidence de la République;
- Le Directeur de l'Urbanisme;
- Le chef du service topographique;
- Le Directeur chargé de l'aménagement du territoire;
- Un Député désigné par l'Assemblée nationale;
- Le Président de la Chambre de Commerce de Dakar;
- Un représentant des organisations professionnelles d'architectes;
- L'Urbaniste-Conseil du Gouvernement;
- Le Directeur de l'Office des H. L. M.;
- Le Directeur de la S. I. C. A. P.

Article 5

Le Conseil national de l'Urbanisme se réunit sur convocation de son Président au moins deux fois par an.

Article 6

Pour l'étude de certaines questions particulières, le Conseil national peut s'adjoindre, avec voix consultative, des personnalités choisies en raison de leurs compétences ou de leurs connaissances particulières, et, avec l'autorisation des Ministres dont ils dépendent, des fonctionnaires ou agents des administrations publiques.

Article 7

Les affaires soumises au Conseil national sont l'objet d'un rapport présenté par le Directeur chargé de l'Urbanisme, par l'Urbaniste-Conseil du Gouvernement, ou par tout autre fonctionnaire désigné par le Président de la République.

Ces rapports, ainsi que les avis, vœux ou propositions du Conseil national ou des sections, ne peuvent être divulgués ou publiés qu'avec l'accord du Président de la République.

Article 8

Le secrétariat du Conseil national de l'Urbanisme est assuré par la direction chargée de l'Urbanisme.

Section 2

Des Commissions régionales d'Urbanisme

Article 9

Une commission consultative, dite « Commission régionale d'Urbanisme », fonctionne dans chacune des Régions du Sénégal.

Cette commission est appelée à émettre son avis sur les affaires qui lui sont soumises par le Gouverneur.

Le Gouverneur saisit cette commission soit de son initiative, soit à la demande du Ministre chargé de l'Urbanisme. La commission est consultée dans tous les cas prévus par les lois et règlements, et en particulier par le titre II ci-après. Elle peut être consultée sur toutes les questions intéressant l'aménagement régional au point de vue de l'urbanisme et de l'habitat.

Article 10

La Commission régionale de l'Urbanisme est présidée par le Gouverneur ou, à défaut, par son premier adjoint.

Elle comprend en outre :

- 1° L'adjoint au Gouverneur spécialement chargé des questions de développement;
 - L'ingénieur, chef de l'arrondissement des travaux publics;
 - L'ingénieur du génie rural;
 - Le chef de la circonscription médicale;
 - L'inspecteur régional de la Jeunesse et des sports;
 - Un représentant des forces armées;
 - Un représentant de la direction du tourisme;
 - Le chef de la division topographique;
 - Le responsable régional de l'animation;
 - Le responsable régional de l'aménagement du territoire, lorsqu'il existe;
 - Le chef du service des domaines;
 - Un inspecteur primaire;
 - Le chef de l'agence régionale de l'O.N.C.A.D.;
 - Le Président de la chambre de commerce, s'il en existe une;
 - Le responsable régional de l'industrie et des mines;
 - Le chef de la subdivision mixte de l'énergie et de l'hydraulique.
- 2° Deux membres de l'Assemblée régionale;
 - Deux maires de la Région, dont celui du chef-lieu;
 - Deux personnalités particulièrement qualifiées.

Les membres mentionnés au paragraphe 2 ci-dessus sont désignés pour trois ans par le Gouverneur.

Le responsable régional de l'urbanisme, lorsqu'il en existe, siège à la commission dont il assure le secrétariat.

Article 11

La commission régionale de la Région du Cap-Vert est composée comme suit :

- Le Gouverneur de la Région du Cap-Vert, *président*;
- L'adjoint au Gouverneur spécialement chargé des questions de développement;
- Le représentant du directeur chargé de l'urbanisme;
- Le représentant du directeur chargé des domaines;
- Le représentant du directeur chargé de l'aménagement du territoire;
- Le Directeur du tourisme ou son représentant;
- Le chef du service topographique ou son représentant;
- Un inspecteur de l'enseignement primaire, désigné par le Ministre de l'Éducation nationale;
- Le représentant régional de l'animation;
- Un représentant des forces armées;
- L'inspecteur régional de la jeunesse et des sports;
- Le Président du Conseil municipal et un membre du dit Conseil;
- L'urbaniste-conseil du Gouvernement;
- Un représentant des organisations professionnelles d'architectes;
- Le chef d'arrondissement des travaux publics;
- Le chef du service d'hygiène;
- Le Directeur de l'Office des H. L. M.;
- Le Directeur de la S. I. C. A. P.;
- Un représentant de la Chambre de Commerce de Dakar.

Article 12

Le Directeur chargé de l'urbanisme et le directeur chargé de l'aménagement du territoire ou leurs représentants ont accès aux séances de la commission, ainsi que les délégués des administrations publiques qui ne sont pas représentés en permanence en son sein. Ils ont voix consultative.

La commission peut entendre toute personne qualifiée. Le secrétariat de la commission est assuré par un agent désigné par le Gouverneur.

Article 13

Des rapporteurs peuvent être nommés auprès de la commission par décision du Gouverneur après avis du directeur chargé de l'urbanisme.

Article 14

La Commission régionale de l'Urbanisme se réunit au moins une fois par trimestre, sur convocation du Gouverneur qui fixe le lieu, la date et l'ordre du jour de la réunion.

Article 15

L'ordre du jour est envoyé ainsi que les convocations aux membres de la commission au moins cinq jours avant la date fixée pour la réunion.

L'ordre du jour est adressé avant la séance aux administrations publiques qui ne sont pas représentées en permanence au sein de la commission, afin de leur permettre si elles le jugent utile, de désigner les délégués prévus à l'article 12.

Article 16

La commission ne peut valablement délibérer que si la moitié au moins de ses membres sont présents. En cas d'empêchement, les membres désignés au paragraphe 1^{er} de l'article 10 peuvent se faire suppléer par un de leurs collaborateurs.

Lorsque le quorum n'est pas atteint, la séance est renvoyée à une date que fixe le Gouverneur dans la limite d'un délai maximum de 15 jours; les avis émis sont alors valables quel que soit le nombre des présents.

Les avis sont émis à la majorité des voix. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Article 17

Lorsque le Gouverneur le juge utile, il confie les affaires soumises à l'examen de la commission à un ou plusieurs rapporteurs qui sont choisis, soit parmi les membres de la commission, soit parmi les rapporteurs prévus à l'article 13.

Article 18

Le Gouverneur peut créer des sous-commissions spécialisées dont il fixe la composition et la compétence.

Article 19

Les procès-verbaux des séances sont signés par le Gouverneur et le secrétaire. Ils sont communiqués aux membres de la commission et au directeur chargé de l'urbanisme.

Article 20

Les commissions régionales d'urbanisme peuvent, à l'initiative du Ministre chargé de l'Urbanisme, ou du Ministre chargé du Plan, être réunies en une commission interrégionale pour l'étude de questions intéressant plusieurs régions. Le Ministre fixe la date, le lieu et l'ordre du jour de la réunion qui est présidée par le Gouverneur de la Région où elle se tient.

TITRE II**DES PLANS DIRECTEURS, D'URBANISME ET DE DETAIL****CHAPITRE PREMIER****CONDITIONS D'ETABLISSEMENT DES PLANS****Article 21**

Les techniciens chargés d'établir les plans directeurs sont désignés conjointement par le Ministre chargé de l'Urbanisme et par le Ministre chargé de l'Aménagement du territoire.

Les techniciens chargés d'établir les plans d'urbanisme ou de détails sont désignés par le directeur chargé de l'urbanisme.

Article 22

Les crédits nécessaires à l'établissement des plans sont inscrits au budget d'équipement.

Les contrats relatifs à l'établissement des plans ou des documents nécessaires pour l'exécution de ces plans sont conclus par le Ministre chargé de l'Urbanisme, conformément à la réglementation des marchés de l'Etat.

Article 23

Les plans sont élaborés en liaison avec le Gouverneur de la Région, les maires et tous les services publics intéressés. Ceux-ci expriment leurs programmes et leurs besoins ainsi que les dispositions techniques qu'ils proposent d'insérer dans les plans.

Lorsque ces plans portent sur des groupements d'urbanisme et s'il n'existe pas entre les communes intéressées un syndicat de communes dont l'objet porte sur l'étude des questions d'urbanisme, les maires de ces communes prennent part à des réunions dont le lieu et la périodicité sont fixés par le Gouverneur de la Région.

Article 24

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. Les infractions seront poursuivies et réprimées conformément au Code pénal.

CHAPITRE II**INSTRUCTION DES PROJETS DE PLANS DIRECTEURS****Article 25**

Lorsque le plan directeur intéresse des territoires situés dans plusieurs régions, le Ministre chargé de l'Urbanisme et le Ministre chargé de l'Aménagement du territoire désignent conjointement l'un des Gouverneurs pour organiser la procédure d'instruction de ce plan. Cette désignation est faite en accord avec le Ministre de l'Intérieur.

Section I**Consultation des collectivités intéressées****Article 26**

Le projet de plan directeur est soumis à l'avis du ou des conseils municipaux intéressés, qui se prononcent par voie de délibération.

Article 27

Si les collectivités intéressées n'ont pas fait connaître leur avis dans un délai de trois mois à dater du jour où la demande leur en est faite par le Gouverneur, il est passé outre.

Section II**Conférences entre services****Article 28**

Le projet de plan directeur est, après consultation des collectivités intéressées, soumis à une conférence entre services intéressés.

La conférence entre services est ouverte par un chef de service désigné par le Gouverneur qui désigne également les autres chefs de service intéressés, appelés à prendre part à cette conférence.

Article 29

Chaque chef de service appelé en conférence reçoit 15 jours avant l'ouverture de la conférence, les pièces du dossier qui lui sont nécessaires.

Article 30

La conférence est close dans le délai maximum d'un mois à dater de son ouverture. Toutefois, le chef de service désigné pour ouvrir cette conférence peut, sur la demande d'un chef de service proroger ce délai pour une durée qui ne peut dépasser un mois.

Article 31

Tout chef de service dont l'avis n'est pas parvenu malgré une mise en demeure, dans le délai imparti à l'article 30 ci-dessus est réputé avoir donné un avis favorable.

Article 32

Les résultats de la conférence sont consignés dans un procès-verbal signé par le chef de service qui a ouvert la séance. Ce procès-verbal et le dossier de la conférence sont transmis par ce fonctionnaire au Gouverneur.

Section III

Enquête publique sur les projets de plans directeurs

Article 33

Après la consultation des collectivités intéressées ou à l'expiration du délai prévu pour cette consultation, et au vu du procès-verbal de la conférence inter-services, le projet est soumis à l'enquête publique par décision du Gouverneur s'il ne subsiste pas entre les services publics intéressés de désaccord qui ne puisse être réglé à cet échelon; dans le cas contraire, les Ministres chargés de l'Urbanisme et de l'Aménagement du territoire arrêtent conjointement le projet qui sera soumis à l'enquête, éventuellement après consultation du Conseil national de l'Urbanisme.

Article 34

L'enquête a lieu dans les formes prévues en matière d'expropriation. Le projet de plan est mis à la disposition du public dans les mairies et dans les services du Gouverneur de la Région.

La décision de mise à l'enquête indique les lieux où le plan est mis à la disposition du public et fixe sa durée qui ne peut être inférieure à 15 jours. Elle fait l'objet d'une insertion au *Journal officiel* et dans un journal au moins mis en vente dans la Région.

Section IV

Approbation des plans directeurs

Article 35

Mis en possession du dossier du plan directeur complété par les résultats de différentes enquêtes et consultations, le ou les conseils municipaux délibèrent à nouveau sur les dispositions du plan directeur.

Faute d'avis dans un délai d'un mois, il est passé outre.

Article 36

Après avis de la ou des commissions régionales de l'Urbanisme et du Conseil national de l'Urbanisme, le plan directeur est soumis à l'approbation du Président de la République en vue d'être rendu exécutoire par décret, conformément à l'article 3 du présent Code (partie législative).

Article 37

Dans le mois de la publication du décret rendant exécutoire le plan directeur, ce plan est mis à la disposition du public dans les mairies et dans les services du Gouverneur de la Région.

CHAPITRE III

INSTRUCTION DES PROJETS DE PLANS D'URBANISME

Article 38

Le Préfet du département où est situé le périmètre intéressé par le projet de plan d'urbanisme est chargé de la procédure d'instruction de ce projet.

Article 39

Le projet de plan d'urbanisme est soumis à l'avis des conseils municipaux et des conseils ruraux intéressés. Il est également soumis à l'avis des services intéressés auxquels sont communiquées les pièces nécessaires. Si un conseil municipal ou un conseil rural n'a pas fait connaître son avis dans un délai de trois mois à dater du jour où la demande lui en est faite par le Préfet sur proposition du directeur de l'Urbanisme, il est passé outre.

Les services intéressés doivent faire connaître leur avis dans un délai d'un mois à dater du jour où la demande leur en est faite, faute de quoi ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

Article 40

Le plan d'urbanisme est ensuite soumis à l'enquête publique dans les conditions fixées à l'article 34.

Les collectivités et organismes intéressés sont consultés sur les résultats de cette enquête.

Article 41

Après avis de la commission régionale de l'Urbanisme le plan d'urbanisme est soumis à l'approbation du Président de la République.

Article 42

Dans le mois de la publication du décret rendant exécutoire un plan d'urbanisme, ce plan est mis à la disposition du public à la mairie et dans les locaux de la préfecture.

CHAPITRE IV

INSTRUCTION DES PROJETS DE PLANS DE DÉTAILS

Article 43

Le plan de détails, dispensé de l'enquête publique est, s'il y a lieu, soumis à l'avis des conseils municipaux et des conseils ruraux intéressés avant d'être rendu exécutoire par décret.

CHAPITRE V

MESURES DE SAUVEGARDE

Article 44

Un décret fixe, conformément à l'article 5 du présent Code (partie législative) les mesures de sauvegarde applicables pendant la période d'élaboration des plans directeurs, d'urbanisme et de détails.

Article 45

Dans le cas où le décret prévu à l'article précédent ouvre la possibilité de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation de construire, et si un projet de construction est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du plan, le Ministre chargé de l'Urbanisme peut, par un arrêté motivé, notifié au pétitionnaire dans le délai maximum de trois mois à compter de la demande, décider qu'il sera sursis à statuer sur ladite demande.

Article 46

Dans le cas où il est décidé de soumettre à autorisations administratives les travaux publics ou privés, aucune exploitation de carrière, aucune affouillement ni exhaussement de nature à modifier sensiblement l'état des lieux ne peuvent être entrepris qu'un mois après le dépôt au Ministère chargé de l'Urbanisme d'une déclaration indiquant la nature des travaux projetés et d'un plan de situation des terrains intéressés par lesdits travaux.

Le Ministre chargé de l'Urbanisme peut, dans le même délai décider qu'il sera sursis aux travaux projetés.

Article 47

Lorsque la création ou le développement d'un lotissement est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du plan, le Ministre chargé de l'Urbanisme peut décider qu'il sera sursis à statuer sur la demande d'autorisation.

Article 48

Lorsque cette faculté est prévue par le décret visé à l'article 44 pour les mêmes motifs que ceux qui sont indiqués à l'article précédent, le Ministre chargé de l'Urbanisme peut requérir l'autorité compétente de surseoir à statuer sur les demandes d'ouverture des établissements classés de première, deuxième ou troisième catégorie.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables aux extensions ou aux modifications apportées dans les conditions d'exploitation des établissements existants.

Article 49

Les travaux neufs à exécuter par ou pour les services publics et les concessionnaires de services publics et pour lesquels n'est pas exigé le permis de construire, ne peuvent être entrepris sans que le Ministre chargé de l'Urbanisme en ait été préalablement informé. En cas d'opposition dudit Ministre dans le délai d'un mois, les travaux sont suspendus jusqu'à décision du Président de la République.

Toutefois, des arrêtés concertés du Ministre chargé de l'Urbanisme et des Ministres intéressés peuvent déterminer la liste des travaux qui, en raison de leur nature ou de leur faible importance, sont exemptés de la déclaration prévue à l'alinéa précédent.

Article 50

Les décisions de sursis à statuer fondées sur les mesures de sauvegarde mentionnées au présent chapitre doivent être motivées.

A dater de la décision par laquelle le projet de plan d'urbanisme a été mis à l'enquête par application des articles 33 et 40 ci-dessus, les décisions de sursis ne peuvent être motivées que par des dispositions inscrites au projet de plan.

Article 51

En aucun cas, le sursis à statuer ne peut excéder trois ans.

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. L'autorisation ne peut être refusée pour des motifs tirés des prévisions du plan directeur ou du plan d'urbanisme non encore rendu exécutoire à moins que celui-ci ait été mis à l'enquête et comporte des dispositions qui s'opposent expressément à la réalisation du projet envisagé.

Article 52

Si aucune des dispositions du plan rendu exécutoire n'est de nature à justifier le refus opposé dans les conditions prévues à l'article précédent sur la base du plan rendu public, une indemnité peut être allouée au propriétaire intéressé. Cette indemnité est fixée, à défaut d'accord amiable, par le Juge des expropriations. Il n'est tenu compte pour la détermination du préjudice éventuel que de la période écoulée depuis l'expiration du sursis.

CHAPITRE VI

MESURES D'EXECUTION DES PLANS

Article 53

L'approbation des plans directeurs ou d'urbanisme dispense de l'enquête publique préalable aux classements et déclassements des voies publiques qui sont prévus auxdits plans, sous réserve que ceux-ci président la catégorie dans laquelle elles doivent entrer.

Pour les routes nationales, le classement dans la voirie et le déclassement des parties de routes nationales est opéré conformément au plan, par le Ministre chargé des routes.

Pour les autres, voies et places, le classement ou le déclassement est opéré conformément au plan par les autorités compétentes en vertu de la réglementation en vigueur.

Article 54

Aucun travail public ou privé à entreprendre dans le périmètre auquel s'applique le plan ne peut être réalisé que s'il est compatible avec ce plan.

En cas de difficultés sur la portée exacte des dispositions contenues dans un plan, les services intéressés informent le Ministre chargé de l'Urbanisme et l'appellent à émettre son avis.

Article 55

Dans le cas où une construction doit être édifiée sur une parcelle comprise dans les alignements d'une voie ou d'une place existante modifiée en application du plan, l'autorisation de construire est délivrée conformément aux nouveaux tracés de cette voie ou place.

Dans le cas où une construction doit être édifiée sur un emplacement réservé par un plan exécutoire pour une voie, un espace libre ou un service public, l'autorisation de construire est refusée.

Article 56

La disposition d'un plan portant réserve d'un terrain au profit d'une collectivité ou d'un établissement public devient caduque si, dans le délai de cinq ans à dater de la publication du décret rendant ce plan exécutoire, il n'a pas été procédé à l'acquisition dudit terrain ou si l'expropriation n'a pas été demandée.

Le présent article ne fait pas obstacle à l'application des dispositions des plans prévoyant l'aménagement différé d'une zone et interdisant toute construction sur cette zone jusqu'à une date donnée.

Article 57

Aucune exploitation de carrière, aucun affouillement ni exhaussement du sol de nature à modifier sensiblement l'état des lieux, ne peuvent être entrepris sans un visa du Ministre chargé de l'Urbanisme constatant que ces travaux sont compatibles avec le plan.

Article 58

Les demandes d'autorisation concernant les lotissements ne seront accordées que si ces lotissements sont conformes aux différents plans.

Article 59

L'autorisation ministérielle prévue par les prescriptions concernant les établissements dangereux insalubres et incommodes pour l'ouverture des établissements classés de première et deuxième classe ne peut être accordée que si les installations envisagées sont conformes aux différents plans.

Article 60

Les travaux neufs à exécuter pour ou par les services publics et les concessionnaires de services publics et pour lesquels il n'est pas exigé de permis de construire, ne peuvent être entrepris que si les projets d'exécution de ces travaux sont revêtus d'un visa constatant leur compatibilité avec les différents plans.

Ce visa est délivré par l'autorité compétente pour approuver les projets après avis du Ministre chargé de l'Urbanisme.

CHAPITRE VII

REVISION DES PLANS

Article 61

La révision des plans a lieu dans les formes prescrites pour leur établissement. La révision est ordonnée par décret. Elle peut porter sur tout ou partie des dispositions du plan.

Pendant la période de révision, le plan demeure en vigueur; les mesures de sauvegarde prévues au chapitre 5 ci-dessus peuvent toutefois être édictées en vue de la réalisation du plan révisé.

Pendant la même période, le Ministre chargé de l'Urbanisme peut, par dérogation aux dispositions du plan en cours de révision, accorder les 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 révisé.

Les opérations qui n'auraient pas été entreprises dans le délai de dix ans à compter de l'approbation du plan, feront obligatoirement l'objet d'un nouvel examen.

Article 62

Les modifications d'un plan déjà en vigueur sont instruites et rendues exécutoires dans les mêmes formes que le plan modifié.

Toutefois, lorsque les modifications sont de faible importance, il n'y a pas lieu de procéder à une nouvelle enquête.

TITRE III

DES LOTISSEMENTS

CHAPITRE PREMIER

GÉNÉRALITÉS

Article 63

Constituent un lotissement au sens du présent titre, l'opération et le résultat de l'opération ayant pour objet ou ayant pour but ou pour effet, la division en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières par ventes ou locations simultanées ou successives.

Article 64

La séparation en deux lots d'un immeuble d'un seul tenant, lorsque le propriétaire initial conserve la propriété de l'un des deux lots et en dehors de tout objectif de mise en valeur systématique, constitue une simple division; son autorisation est soumise à une procédure simplifiée au chapitre II ci-après.

Peut être admise au bénéfice de la même procédure la division d'un immeuble en deux, trois ou quatre lots ou plus si elle est rendue nécessaire par le partage d'une succession entre les cohéritiers.

Article 65

Les lotissements peuvent être entrepris :

-- Soit en vue de l'implantation de maisons d'habitation, avec ou sans équipements commerciaux et administratifs;

-- Soit en vue de l'implantation d'établissements industriels;

-- Soit en vue de la création de jardins ou de cultures maraichères;

Dans le dernier cas, toute construction à usage d'habitation, d'industrie, de commerce ou d'artisanat est interdite dans la zone lotie.

Article 66

La création ou le développement de lotissements est subordonnée, sur le territoire des communes, ainsi que dans les agglomérations groupant 5.000 habitants ou plus et les autres agglomérations désignées par décret, à une autorisation délivrée par le Ministre chargé de l'Urbanisme. Les autorisations de division sont accordées par le Gouverneur.

Article 67

L'autorisation visée à l'article précédent ne pourra être accordée que si le projet de lotissement est conforme aux prescriptions des plans directeurs, d'urbanisme ou de détail rendus exécutoires, ou éventuellement des plans dits « d'aménagement et d'extension » maintenus en vigueur en vertu de l'article 16 du présent Code (partie législative).

A défaut de tels plans, le projet ne peut être autorisé que sur avis favorable de la Commission régionale de l'Urbanisme.

CHAPITRE II

INSTRUCTION DES DEMANDES D'AUTORISATION

Article 68

La demande d'autorisation de lotissement est adressée au Préfet du département dans lequel se trouve le terrain à lotir.

Elle est signée par le propriétaire dudit terrain ou par son mandataire.

Elle comporte un dossier en quatre exemplaires comprenant les documents indiqués à l'article 60 ci-après et le cahier des charges prévues pour les ventes ou locations.

La demande d'autorisation est soit adressée au Préfet par lettre recommandée avec avis de réception, soit déposée directement à la Préfecture, auquel cas le Préfet doit en délivrer immédiatement récépissé.

Un des quatre exemplaires peut être adressé directement par le pétitionnaire, qui en avise le Préfet, au directeur de l'urbanisme.

Article 69

Le dossier à soumettre à l'appui de la demande d'autorisation de lotissement comporte :

1° Un plan de situation;

2° Des plans faisant apparaître :

-- Les lots prévus;

-- La voirie, les espaces libres, les aires de stationnement, l'alimentation en eau et électricité, l'évacuation des eaux et matières usées, l'éclairage et tous ouvrages d'intérêt collectif;

-- L'implantation et le volume des constructions qui pourront être édifiées sur les lots;

-- Les emplacements réservés à la mise en place des établissements commerciaux et artisanaux répondant aux besoins des habitants telle qu'une étude jointe au dossier en aura révélé l'utilité et servi à en déterminer les caractéristiques;

-- Dans le cas de lotissements industriels, les raccordements s'il y a lieu, aux voies ferrées ou aux voies d'eau, l'alimentation énergétique et tous ouvrages d'intérêt collectif.

3° Un programme de travaux indiquant : les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation;

4° Un règlement ou cahier des charges fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement et concernant notamment les caractères et la nature des constructions à édifier, la tenue des propriétés, les plantations et les clôtures;

5° Les statuts de l'association syndicale constituée entre les acquéreurs des lots en vue de la gestion et de l'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif qui ne seraient pas classés dans le domaine communal ou le domaine de l'Etat;

6° Eventuellement les conditions dans lesquelles le lotissement pourra être réalisé par tranches, sous réserve de l'engagement du lotisseur d'exécuter la totalité du programme prévu;

7° Un certificat délivré par le conservateur de la propriété foncière depuis moins de deux mois, attestant la propriété du terrain à lotir.

Article 70

Dès réception du dossier, le Préfet examine les conséquences qui peuvent résulter de la réalisation du lotissement en ce qui concerne l'hygiène, la salubrité, le caractère ou l'intérêt des lieux avoisnants, la protection des sites ou paysages naturels ou urbains ainsi qu'en ce qui concerne la circulation, les équipements publics, les services publics et les finances communales.

Le Préfet peut demander l'avis du Conseil municipal intéressé, notamment si la création ou le développement du lotissement implique pour la commune des dépenses supplémentaires.

En tout état de cause et dans le délai d'un mois à dater de sa réception, le Préfet transmet la demande avec son avis motivé au Gouverneur.

Article 71

Le Gouverneur soumet la demande à l'avis de la commission régionale de l'Urbanisme; il transmet le dossier au Ministre chargé de l'Urbanisme, accompagné de l'avis de la commission et de son avis propre.

Article 72

Le Ministre chargé de l'Urbanisme fait procéder à l'instruction technique, administrative et financière du projet de lotissement. Il peut ordonner, s'il l'estime utile, une enquête publique dans les formes applicables en matière d'expropriation.

Article 73

Les demandes d'autorisation de simple division doivent être accompagnées d'un dossier comprenant :

- (a) Un plan de situation;
- (b) Un plan des lots prévus;
- (c) Le projet d'acte translatif de propriété, indiquant éventuellement les servitudes imposées à l'acquéreur du lot cédé ou aux co-partageants.

Le dossier est adressé au Préfet et transmis au Gouverneur qui statue après avis du représentant local du Ministre chargé de l'Urbanisme. En cas d'avis défavorable de ce dernier, le Gouverneur ne peut accorder l'autorisation de division sans en avoir référé au Ministre.

Lorsqu'une autorisation de division a été accordée en vertu de l'article 61 ci-dessus et selon la procédure du présent article, aucune autre autorisation concernant le même immeuble ne peut être accordée selon la même procédure dans la période de trois ans suivant l'octroi de la première autorisation.

CHAPITRE III

DE L'OCTROI DE L'AUTORISATION ET DE SES CONSÉQUENCES

Article 74

Le Ministre chargé de l'Urbanisme se prononce par arrêté sur la demande d'autorisation. En cas de refus, cet arrêté doit être motivé.

Un exemplaire de l'arrêté d'autorisation et du projet autorisé est déposé et mis à la disposition du public à la mairie de la commune où se trouve la partie principale du lotissement; mention en sera faite au titre foncier.

Article 75

L'autorisation est refusée si le terrain est impropre à l'habitation ou si le lotissement n'est pas conforme aux dispositions des plans directeurs, d'urbanisme ou de détails intéressant le périmètre où se trouve le terrain à lotir.

Elle peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si le lotissement est de nature à porter atteinte à la salubrité publique ou s'il implique la réalisation par la commune ou l'Etat d'équipements nouveaux non prévus.

Elle peut également être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots ou si par l'implantation, le volume ou l'aspect des constructions projetées l'épuration 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 également être refusée pour tout autre motif d'intérêt public.

Article 76

L'arrêté d'autorisation énonce les prescriptions auxquelles le lotisseur et les bénéficiaires des lots doivent se conformer et fixe les règles et servitudes d'intérêt général instituées dans le lotissement. Il peut subordonner la validité de l'autorisation aux modifications qu'il prescrit aux conditions techniques présentées par le demandeur, ou au projet de règlement visé à l'article 69, 4° ci-dessus.

Article 77

L'arrêté d'autorisation impose :

L'exécution par le lotisseur de tous travaux nécessaires à la viabilité du lotissement en ce qui concerne notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux usées, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantations. L'exécution des travaux par branches peut être autorisée.

— Une participation du lotisseur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant au besoin du lotissement et rendus nécessaires par sa création. Le Ministre chargé de l'urbanisme peut exiger que cette participation soit réalisée, en tout ou partie, sous forme de cession gratuite aux collectivités publiques ou à l'Etat de terrains qu'il désigne;

— L'affectation de certains emplacements, suivant un plan d'ensemble, à la construction de bâtiments destinés à la mise en place de l'équipement commercial et artisanal nécessaire au lotissement ainsi qu'à l'installation de locaux professionnels compatibles avec l'habitation;

— La constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif;

— La suppression ou la modification des clauses du cahier des charges qui seraient contraires au caractère du lotissement.

Article 78

La décision du Ministre chargé de l'Urbanisme doit être notifiée au lotisseur dans un délai de quatre mois à dater du dépôt de la demande à la Préfecture ou, dans le cas où des pièces ou renseignements complémentaires ont été demandés au lotisseur, à dater du jour de leur réception constatée par un récépissé ou par un avis de réception postal.

Le délai ci-dessus est porté à six mois lorsque le Ministre a prescrit une enquête publique.

Faute par le Ministre de notifier sa décision dans le délai fixé ci-dessus, l'autorisation est réputée refusée.

Article 79

Un exemplaire du dossier du lotissement approuvé est adressé au lotisseur.

Un exemplaire est déposé à la Préfecture ou à la mairie de la commune où se trouve la partie principale du lotissement pour rester à la disposition du public.

Les deux autres exemplaires sont déposés au bureau de la région et à la direction de l'urbanisme.

Une ampliation de l'arrêté autorisant le lotissement et un exemplaire du cahier des charges sont joints à chacun de ces quatre exemplaires.

L'arrêté d'autorisation est publié au livre foncier à la diligence du Ministre chargé de l'Urbanisme aux frais du demandeur.

Article 80

L'arrêté d'autorisation du lotissement devient caduc si les travaux d'aménagement ne sont pas commencés dans un délai que fixe ledit arrêté et qui ne peut être supérieur à deux ans.

Article 81

Le Gouverneur, le directeur de l'urbanisme ou leurs délégués peuvent à tout moment visiter les lieux et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

Article 82

La vente ou location des terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement, ainsi que l'édification des constructions ne peuvent être effectuées qu'après l'autorisation prévue à l'article 66 ci-dessus et l'exécution de toutes les prescriptions imposées au lotisseur par l'arrêté d'autorisation.

Aucune vente ou location de parcelle ou de lot ne sera admise et aucune autorisation de construire ne sera délivrée avant l'exécution complète des travaux d'aménagement autorisés ou imposés. En cas d'inobservation des dispositions du présent article, la nullité des actes de vente ou de location concernant les terrains ou construction compris dans un lotissement, peut être prononcée par l'autorité judiciaire compétente, à la requête de l'acquéreur, du locataire ou de l'administration, aux frais et dommages du vendeur ou du bailleur et ce, sans préjudice des réparations civiles s'il y a lieu.

Article 83

Pour toutes ventes ou locations de terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement, le Ministre chargé de l'Urbanisme délivre sur papier libre, sans frais et en double exemplaires, à la requête du lotisseur ou de son notaire, un certificat mentionnant l'accomplissement des formalités prévues par le présent chapitre et l'exécution des prescriptions imposées dans l'arrêté d'autorisation. Mention de ce certificat doit obligatoirement figurer dans l'acte de vente ou de location. Un exemplaire demeure annexé à cet acte; l'autre est adressé au bénéficiaire du lot.

La délivrance de ce certificat ne décharge pas le lotisseur de ses obligations et de sa responsabilité vis-à-vis des bénéficiaires des lots, notamment en ce qui concerne l'exécution des travaux.

Article 84

En cas de lotissement à usage de jardins ou à usage maraîcher, l'interdiction d'édifier les constructions visées à l'article 65 ci-dessus doit être rappelée de façon claire et en caractères apparents dans les affiches, tracts, et annonces et tous moyens de publicité, ainsi que dans les actes de vente ou de location. De plus, cette interdiction doit faire l'objet d'une mention spéciale insérée au bas des actes de vente ou de location et signée par le ou les acquéreurs ou locataires successifs. Cette mention doit également figurer de façon apparente sur chaque reçu de versement et, en général, sur tout acte souscrit par des bénéficiaires d'une promesse de vente ou de location.

Article 85

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

Article 86

Le Ministre chargé de l'Urbanisme peut autoriser la transformation de lotissements à usage de jardins et à usage maraîcher, en lotissements à usage d'habitation dans le cas où ils se trouvent à l'intérieur d'une zone affectée à l'habitation par un plan approuvé. Il peut subordonner cette autorisation à un rattachement des parcelles intéressées.

Il est en ce cas constitué une association syndicale des propriétaires groupant les propriétaires des lots intéressés en vue de faire autoriser par le Ministre chargé de l'Urbanisme le projet de transformation du lotissement et de réaliser les travaux.

TITRE IV

DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE

SOUS TITRE I

Dispositions générales et administratives

CHAPITRE PREMIER

GÉNÉRALITÉS

Article 87

Sur le territoire des communes, ainsi que dans les agglomérations groupant 5.000 habitants au plus et les autres agglomérations désignées par décret, et sous réserve des exemptions prévues au chapitre IV ci-après, quiconque désire entreprendre une construction à usage d'habitation ou non, doit au préalable obtenir une autorisation de construire. Cette obligation s'impose aux administrations, aux services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat, des départements et des communes comme aux personnes privées.

La même autorisation est exigée pour des clôtures, les modifications extérieures apportées aux constructions existantes, les reprises de gros-œuvre, les surélévations, ainsi que pour les travaux entraînant une modification importante de la distribution intérieure des bâtiments existants.

En outre il ne sera plus délivré d'autorisation de construire certaines installations aux endroits où elles seraient susceptibles de présenter des inconvénients pour l'esthétique, l'hygiène, la sécurité ou la tranquillité publique telles que : bars, dancings, clubs, etc...

Les stations service et points de vente de produits pétroliers ou similaires ne peuvent être implantés sur les places publiques. Ceux qui y sont installés devront être repliés dans un délai de quatre (4) ans à compter de la promulgation du présent décret.

L'autorisation de construire se substitue à toutes les autorisations exigées par les règlements ou usages intérieurs au présent Code à l'exception du visa de localisation lorsque celui-ci est exigible.

Article 88

L'instruction de l'autorisation de construire porte sur :
1° La localisation, la nature, l'importance, le volume, l'implantation, l'aspect général des constructions projetées et leur harmonie avec les lieux environnants, compte tenu des plans directeurs, d'urbanisme et de détail s'ils existent, des prescriptions et des servitudes administratives de tous ordres applicables à l'emplacement considéré, ainsi que des équipements publics et privés existants ou prévus.

2° Le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière de sécurité, d'hygiène, de construction et d'esthétique.

Article 89

L'autorisation de construire est délivrée par délégation permanente du Ministre chargé de l'Urbanisme par le Gouverneur de la Région. Toutefois, un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme pourra déterminer les constructions qui en raison de leur importance, de leur destination, ou de la localité où elles sont prévues, devront être autorisées par ledit Ministre.

CHAPITRE II

DE LA DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE ET DE SON INSTRUCTION

Article 90

La demande d'autorisation de construire est établie en quatre exemplaires.

Elle est signée par la personne qui fait construire, par son mandataire ou par toute autre personne intéressée aux travaux, agissant au nom de la personne qui fait construire et avec son autorisation.

Tous plans, croquis, dessins, notes de calculs et autres pièces techniques, devront être signés par leurs auteurs réels, avec l'indication de leur qualité (architecte, dessinateur, métreur, etc...).

Les travaux d'un montant supérieur à dix (10) millions de francs devront obligatoirement être étudiés et présentés par un homme de l'art.

Article 91

Le requérant doit joindre à sa demande, soit un certificat délivré par le conservateur de la propriété foncière, depuis moins de deux mois, attestant la propriété, soit un titre administratif comportant le droit d'occupation soit un bail, accompagné de l'accord écrit du propriétaire concernant la ou les parcelles sur laquelle ou lesquelles la construction est projetée.

Article 92

Le dossier joint à la demande comprend les pièces suivantes, en quatre exemplaires :

1° Une notice descriptive détaillée indiquant la nature des travaux à exécuter. Cette notice devra indiquer la nature la qualité des matériaux employés, les couleurs des façades, afin de juger de l'aspect de la construction projetée;

2° Le plan de situation à l'échelle du plan d'urbanisme ou à défaut de plan d'urbanisme, à une échelle égale ou inférieure au 1/5000^e sur lequel sera figuré l'emplacement destiné à recevoir la ou les constructions avec indication du numéro du titre foncier, du lot ou de la parcelle.

Ce plan de situation devra, sous peine de rejet du dossier permettre d'identifier le terrain sans ambiguïté.

3° Le plan de masse à l'échelle 1/500° (un cinq centième) au minimum ou si possible 1/200° (un deux centième).

Ce plan devra comporter l'orientation et les indications suivantes :

- Indications cadastrales des parcelles limitrophes;
- Nivellement du terrain après les travaux;
- Tracé des voies publiques ou privées en bordure du terrain appelé à recevoir les constructions avoisnantes, hauteur, longueur et nature. Lorsque celles-ci sont implantées en contiguïté, hauteurs et profils d'hébergés;
- Tracé des canalisations de toute nature (eau, électricité, téléphone, gaz), si elles existent;
- Tracé et cote de niveau des canalisations d'évacuation d'eaux usées, ménagères ou de pluie, s'il en existe;
- Implantation des arbres existants sur la parcelle;

4° Les plans à l'échelle 1/100° (un centième) des fondations, du sous-sol s'il en est prévu un, du rez-de-chaussée, de tous les étages et couvertures ou terrasses.

Le plan du rez-de-chaussée devra comporter les indications précises et exactes des lignes séparatives de fonds de l'alignement, du nivellement fini et le cas échéant, des servitudes réglementaires d'isolement ou de reculement prévues au plan d'urbanisme s'il en existe.

Les plans de situation, de masse, de nivellement et d'alignement devront porter le visa de contrôle du service topographique;

5° Les dessins à l'échelle de 1/100° (un centième) de toutes les façades de la construction projetée;

6° Les projets et coupes complets à l'échelle de 1/100° (un centième) nécessaires à la parfaite compréhension du projet avec indication des gabarits des prospects et des saillies;

7° a) Les plans, coupes et élévations des installations sanitaires des immeubles à l'échelle de 1/100° (un centième) ces dessins comporteront l'indication du tracé des alimentations des évacuations, l'emplacement et la nature des appareils.

Le tracé des conduites d'évacuation comportera l'indication des coupes, raccords, regards, etc...

b) Un profil en long des conduites à poser sous terre ou sous dallage à l'échelle de 1/500° (un cinq centième) pour les longueurs et de 1/50° (un cinquantième) pour les hauteurs et, en général des plans nécessaires pour justifier l'observation des règlements sanitaires en vigueur.

c) S'il y a lieu une note faisant ressortir les possibilités de branchement aux canalisations d'égouts existants.

8° L'indication des tracés et caractéristiques de toutes canalisations publiques (eau potable, eaux vannes, eaux pluviales, électricité, transmissions, etc...) pouvant exister sur la propriété;

9° Si les travaux à exécuter peuvent intéresser les appareils des services publics, tels que fils téléphoniques, conducteurs d'énergie électrique, conduite d'eau, d'égouts, poteaux et conducteurs d'éclairage, etc..., il en sera fait mention sur la demande;

10° Le cas échéant, une description des aménagements destinés à la défense civile;

11° Le visa de localisation lorsque celui-ci est exigible.

Un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme pourra autoriser la production d'un dossier simplifié pour certains types de constructions ou dans certaines zones.

Article 93

Lorsque la demande se rapporte à une transformation d'immeuble existant, les plans devront être présentés avec les teintes conventionnelles suivantes :

- Partie existante à conserver : teinte neutre;
- Partie à construire : teinte rouge;
- Partie à démolir : teinte jaune.

En cas de surélévation, une coupe générale de l'immeuble sera présentée teintée comme indiquée ci-dessus et comprenant la partie édifiée avec référence de l'arrêté d'autorisation du permis de construire, et la partie faisant l'objet de la demande en instance.

Article 94

La demande de permis de construire et le dossier visé aux articles 90 et 92 ci-dessus sont déposés en cinq exemplaires pour les constructions relatives aux établissements classés ou destinés à recevoir du public.

Article 95

La demande est adressée au Préfet du département sur le territoire duquel la construction est envisagée (au Gouverneur dans les communes de Dakar, Saint-Louis et Thiès).

La date du dépôt de la demande est constatée par un récépissé délivré par le Préfet ou le Gouverneur ou par un avis de réception postal consécutif à l'envoi de la demande par lettre recommandée.

Article 96

Dans les quinze jours de sa réception, le Préfet transmet la demande, accompagnée de son avis sommaire, au Gouverneur. Le Gouverneur fait immédiatement procéder à l'instruction par les services compétents.

Si le Gouverneur estime qu'il y a lieu d'appliquer les mesures de sauvegarde prévues par l'article 6 du présent Code (partie législative), il transmet le dossier au Ministre chargé de l'Urbanisme avec ses propositions et en avise immédiatement le demandeur.

Article 97

Le constructeur peut obtenir un accord préalable sur les conditions générales d'utilisation du terrain, la densité de construire admise, au vu d'un dossier comprenant :

- Un plan de situation établi dans les conditions précisées à l'article 92, 2° ci-dessus;

- Un plan à l'échelle de 1/500° faisant apparaître les limites du terrain sur lequel la construction est projetée;

- Un programme sommaire faisant ressortir la nature de la construction envisagée, (habitation, commerce, industrie) et précisant notamment dans le cas d'industrie, le classement au regard de la législation aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

Article 98

Le constructeur peut, en outre, obtenir un accord préalable sur l'implantation et le volume des bâtiments projetés au vu d'un plan de masse établi dans les conditions fixées à l'article 92, 3° ci-dessus.

Article 99

L'accord visé aux articles 97 et 98 ci-dessus est délivré par l'autorité compétente pour accorder l'autorisation de construire.

Il ne préjuge nullement de l'octroi ou du refus de celle-ci. Toutefois l'autorisation de construire ne peut être refusée en considération des caractéristiques du projet qui ont fait l'objet dudit accord préalable.

CHAPITRE III

DE LA DÉCISION PRISE SUR LA DEMANDE ET DE SES CONSÉQUENCES

Article 100

La décision doit être notifiée au demandeur dans le délai de deux mois à compter de la date du dépôt de la demande.

Le délai peut être porté à quatre mois par décision du Gouverneur notifiée à l'intéressé lorsqu'il y a lieu à consultation de la commission régionale de l'urbanisme ou de la

commission régionale de sécurité, lorsqu'il paraît opportun de procéder à une enquête publique sur le projet ou lorsque par application du dernier alinéa de l'article 98 ci-dessus le dossier a été transmis au Ministre chargé de l'Urbanisme en vue de l'application éventuelle des dispositions de sauvegarde.

Le délai est également de quatre mois lorsque la décision sur l'autorisation relève du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 101

Dans le cas où la décision n'a pas été notifiée dans les délais prévus à l'article 100 ci-dessus, le demandeur peut saisir le Ministre chargé de l'Urbanisme par lettre recommandée avec avis de réception.

Faute par le Ministre ou le Gouverneur de notifier sa décision dans le délai de trente jours à dater de la réception de ladite lettre, l'autorisation de construire est réputée accordée pour les travaux décrits dans la demande sous réserve toutefois que le demandeur se conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Article 102

La décision revêt la forme d'un arrêté du Ministre ou du Gouverneur. Si elle rejette totalement ou partiellement la demande ou si elle est assortie de conditions ou réserves, elle doit être motivée.

Article 103

L'autorisation de construire ne peut être accordée que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires et notamment aux règles fixées par les sous-titres II et III ci-après, ainsi qu'à l'alignement et, s'il y a lieu au nivellement fixés par l'autorité compétente.

L'autorisation de construire ne peut être accordée pour la modification de bâtiments situés sur un terrain où la construction est interdite, ou de bâtiments frappés de servitudes particulières et notamment d'alignement.

En ce qui concerne ces derniers, elle peut toutefois être accordée pour la modification de la partie qui n'est pas située en saillie sur l'alignement, lorsqu'il est reconnu par l'autorité compétente que le rescindement de ces bâtiments demeurera possible. Elle peut être accordée, d'autre part nonobstant les règles applicables en matière d'alignement, pour l'exécution des travaux destinés à conforter temporairement des bâtiments frappés de servitudes de reculement, s'il résulte des avis exprimés par les services compétents que l'élargissement de la voie ne pourra être effectivement réalisé au droit de l'immeuble considéré, avant au moins cinq ans à compter de l'échéance de ladite autorisation. Dans les deux cas, l'avis de la commission régionale de l'Urbanisme est obligatoire.

En cas d'expropriation prononcée après l'expiration de ce délai, la plus-value résultant des travaux ainsi autorisés n'est pas prise en considération pour le calcul de l'indemnité.

Article 104

La délivrance de l'autorisation de construire peut être subordonnée à la prévision d'aménagements à réaliser aux frais de l'intéressé permettant d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Article 105

La délivrance de l'autorisation de construire peut être subordonnée à la prévision d'aménagement de jardins ou d'espaces verts à réaliser et à entretenir aux frais de l'intéressé et correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Article 106

L'autorisation doit être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature

à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou à caractère historique d'un quartier. Elle peut être refusée ou subordonnée à l'observation de conditions spéciales si ces constructions impliquent la réalisation par une collectivité publique d'équipements nouveaux non prévus.

Article 107

En cas de constructions d'immeubles à usage d'habitation groupés ou non, dont l'implantation suppose soit des aménagements, des réserves d'emplacements publics ou des servitudes particulières d'utilisation, soit une division parcellaire ainsi qu'en cas de construction de bâtiments ou d'installations industriels, l'autorité qui délivre l'autorisation de construire peut subordonner la validité de celle-ci :

1° A la réalisation par le constructeur, des travaux de viabilité notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux usées, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres, ou de plantations;

2° A la participation du constructeur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins des constructeurs et rendus nécessaires par leur édification, dans les conditions fixées au titre III du présent Code;

3° A la construction selon un programme approuvé par l'Administration de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaires aux besoins des occupants des immeubles projetés;

4° A la constitution d'une association syndiquée chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

Ces diverses obligations sont stipulées dans l'arrêté portant autorisation de construire qui fixe en outre les délais de réalisation des conditions mentionnées ci-dessus et, si besoin est, les règles et servitudes d'intérêt général inscrites.

Article 108

L'autorisation de construire est périmée si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai d'un an à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant au moins une année.

Cette autorisation est atteinte de caducité dans le cas d'une construction dont le certificat de conformité ne serait pas demandé dans les trois ans qui auront suivi la délivrance de cette autorisation, sauf dérogation expresse stipulée dans ladite autorisation.

Article 109

Le Ministre chargé de l'Urbanisme, le Gouverneur, le Préfet, ou leurs délégués, les agents assermentés des services publics peuvent à tout moment, visiter les constructions en cours et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

L'autorité compétente pour la conservation du domaine public en bordure duquel la construction est en cours peut, dans les mêmes conditions, s'assurer que l'alignement et, s'il y a lieu, le nivellement ont été respectés.

Article 110

Dans le délai de trente jours à dater de l'achèvement des travaux le bénéficiaire de l'autorisation ou son mandataire dépose à la Préfecture ou dans les bureaux du Gouverneur une déclaration attestant cet achèvement. Ce dépôt est effectué au Ministère chargé de l'Urbanisme (division de l'Urbanisme) dans le cas où l'autorisation a été accordée par le Ministre.

Dans le cas où les travaux ont été dirigés par un architecte, soit exécutés sous le contrôle d'un fonctionnaire public, ceux-ci certifient la conformité des travaux.

A défaut d'architecte, cette certification est faite par l'entrepreneur.

Le Ministre chargé de l'Urbanisme, le Gouverneur, le Préfet, ou leur délégué s'assure de la conformité des travaux avec les dispositions de l'autorisation de construire. Il délivre un certificat de conformité.

Un récolement des travaux peut être effectué d'office, notamment lorsque la déclaration n'a pas été effectuée, dans le délai de trente jours, impartis au premier alinéa du présent article. Si le récolement fait apparaître que les travaux n'ont pas été effectués dans les conditions réglementaires ou que les travaux d'aménagements mis à la charge du constructeur n'ont pas été réalisés, l'intéressé est avisé par le Ministre chargé de l'Urbanisme, le Gouverneur ou le Préfet que le certificat de conformité ne pourra pas lui être accordé. Cet avis rappelle les sanctions encourues.

Article 111

Les infractions au présent titre sont constatées et poursuivies. Elles font l'objet de procès-verbaux dressés par tous agents de la force publique ou par les fonctionnaires et agents assermentés à cet effet.

Article 112

L'interruption des travaux peut être ordonnée jusqu'à un jugement définitif sur les poursuites, par le tribunal compétent saisi par le fonctionnaire à la requête duquel sont engagées les poursuites.

Le tribunal statue après avoir entendu le bénéficiaire de l'autorisation ou l'avoir dûment convoqué à comparaitre dans les quarante huit heures ainsi que le représentant de l'Administration et s'il y a lieu, un expert spécialement désigné.

La décision du tribunal est exécutoire sur minute et nonobstant opposition ou appel.

Le Ministre chargé de l'Urbanisme, le Gouverneur ou le Préfet peut prendre toutes mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application de la décision du tribunal en procédant à la saisie des matériaux approvisionnés et du matériel de chantier.

Le Ministre chargé de l'Urbanisme, le Gouverneur ou le Préfet peut également, en cas d'urgence, ordonner l'interruption des travaux. Il saisit dans le délai de huit jours le tribunal compétent; la décision portant interruption des travaux demeure valable jusqu'à ce que soit intervenue la décision du tribunal.

CHAPITRE IV

Article 113

Sont exemptés de l'autorisation de construire sur l'ensemble du territoire :

1° Les travaux courants d'entretien, de réparation ou de ravalement de constructions existantes, à condition que ces travaux n'apportent aucune modification extérieure au caractère desdites constructions et qu'il ne s'agisse pas de peinture ou d'habillage de façade dans un but publicitaire;

2° Les travaux de constructions de clôture d'une hauteur inférieure à deux mètres autres que celles qui bordent les agglomérations, les voies ou places existantes ou projetées;

3° Les travaux urgents de caractère conservatoire, prescrits par l'autorité compétente pour la réparation ou la démolition des murs bâtiments ou édifices quelconques longeant la voie ou la place publique lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité.

Article 114

Peuvent également être exemptés sur tout le territoire, ou dans certaines zones seulement, par arrêtés concertés du Ministre chargé de l'Urbanisme et éventuellement des autres Ministres intéressés, pris après avis conforme du conseil national de l'Urbanisme, certains types de constructions ou de travaux déterminés en raison de leur nature ou de leur faible importance à condition qu'ils ne soient pas soumis par ailleurs à des dispositions législatives ou réglementaires spéciales.

Cette exemption pourra, notamment, s'appliquer aux travaux entrepris par les services publics ou les concessionnaires de services publics.

Article 115

L'obtention de l'autorisation de construire reste exigée pour les constructions qui bénéficient d'une participation financière de l'Etat à quelque titre que ce soit.

SOUS-TITRE II

Dispositions techniques

CHAPITRE PREMIER

RÈGLES CONCERNANT L'EMPLACEMENT ET LA DESSERTE DES TERRAINS

Article 116

La construction sur des terrains exposés à un risque naturel tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, peut si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

Article 117

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées ou situés à proximité de places ou parkings dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article 118

L'autorisation de construire ne peut être accordée pour une construction destinée à l'habitation si elle est édifiée à moins de :

1° Cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes;

2° Vingt-cinq mètres de part et d'autre des routes d'intérêt général.

Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées de villes et bourgs, pour dépendre, s'il en existe, des prévisions des plans directeurs ou d'urbanisme. Sera tenue comme limite des parties agglomérées, la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée par le plan ou à défaut, par la photographie aérienne.

Article 119

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de cinquante mètres et de vingt-cinq mètres étant réduites respectivement, à vingt-cinq et vingt mètres à moins que le plan directeur ou d'urbanisme en dispose autrement.

Article 120

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues par les plans.

Article 121

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées, à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la possibilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées, ainsi

que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel, ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article 122

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié. L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recevant les eaux résiduaires industrielles après qu'elles aient subi éventuellement un prétraitement approprié et les conduisant soit au réseau public d'assainissement si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article 123

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article 124

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que des constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écran de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Article 125

La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures pour la construction desquelles le permis de construire est exigé peuvent être soumis à des règles qui sont fixées par les plans directeurs, d'urbanisme ou de détail et leur règlement.

CHAPITRE II

RÈGLES RELATIVES À LA CONSTRUCTION

Article 126

Les dispositions des articles 127 à 141 ci-après sont applicables à la construction de nouveaux bâtiments d'habitation, à la transformation de bâtiments d'habitation existants, lorsque cette transformation affecte le gros-œuvre ou l'économie générale des bâtiments et intéresse les parties susceptibles d'être aménagées conformément à ces dispositions.

En ce qui concerne les constructions économiques, des dérogations pourront être apportées à certaines dispositions techniques.

Constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent Code les locaux qui servent à l'habitation de jour ou de nuit, à l'exclusion des habitations destinées à la vie en commun, tels que : hôtels, usines, internats, hôpitaux, écoles et locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale.

Ces bâtiments d'habitation peuvent comprendre :

— Des pièces principales destinées au repos, à l'agrément, aux repas des occupants habituels et, sous la réserve indiquée ci-dessus, à la vie professionnelle;

— Des pièces de service telles que cuisines, cabinets de toilette, salles de bain, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderie, séchoirs;

— Des dégagements tels que hall d'entrée, vestibules, escaliers, dégagements intérieurs;

— Des dépendances telles que caves, greniers, débarras, garages.

Article 127

Les constructions soumises à l'autorisation de construire doivent être conçues et réalisées pour une période d'au moins trente ans dans les conditions normales d'entretien.

Les structures retenues et les matériaux utilisés doivent résister avec une marge de sécurité convenable aux efforts et attaques qu'ils peuvent normalement subir et présenter un degré suffisant de résistance au feu.

La construction doit pouvoir permettre aux occupants en cas d'incendie soit de quitter l'immeuble sans secours de l'extérieur, soit de recevoir, le cas échéant, un tel secours.

Les pièces d'habitation doivent être isolées des locaux qui par leur nature ou leur destination sont une source de danger d'incendie, d'asphyxie ou d'insalubrité pour les occupants.

Les constructions doivent être protégées de l'humidité ainsi que des effets des variations de températures et des conditions atmosphériques.

Un isolement sonore suffisant compte tenu de leur destination doit être assuré aux pièces de l'habitation.

Article 128

Les parcelles de terrain devront, pour être admises à recevoir une construction, satisfaire aux conditions énumérées ci-après :

— Lorsque le terrain est attenant à une voie publique, disposer d'une façade d'au moins 10 mètres sur cette voie;

— Être de forme et dimensions convenables pour qu'il soit possible d'y inscrire, après retranchement des marges d'isolement ou de reculement pouvant être réglementairement prévues aux plans, un quadrilatère d'une superficie de soixante-dix mètres carrés (70 m²) au moins et dont la plus petite des largeurs moyennes mesure au moins sept mètres (7 m);

— Ne pas comporter de lignes séparatives de fonds faisant moins de dix mètres de longueur (10 m) à partir de l'alignement et un angle d'une ouverture inférieure à soixante degrés (60°) avec ce dernier;

— Avoir une superficie au moins égale à celle exigée par les plans pour la zone où se trouve la parcelle considérée.

Article 129

Sauf règles particulières à certaines zones ou emprises les terrains doivent en principe, être clos à l'alignement.

Lorsque l'établissement de clôtures à l'alignement n'est pas exigé, un dispositif agréé par l'administration matérialisera la limite des parcelles riveraines de la voie.

Lorsque les constructions sont édifiées en retrait de l'alignement, que ce soit par convenance du propriétaire ou en exécution d'une prescription réglementaire, la partie de terrain demeurant libre sera, si elle n'est pas close, revêtue soit en mêmes matériaux que le trottoir s'il en existe un, soit en matériaux durs (dalage, chape ou carrelage) ou aménagée en jardin.

Elle devra être parfaitement entretenue. Les frais d'établissement du revêtement ou du jardin, ainsi que ceux d'entretien, incomberont au propriétaire du terrain.

Dans certains cas et pour des raisons d'esthétiques, l'administration pourra exiger la construction à l'alignement théorique ou à l'alignement des humbles voisins, si ceux-ci sont construits en retrait et ce pour former un ensemble homogène dans les zones à ordre continu.

Article 130

Indépendamment des indications particulières portées aux articles suivants, les plans peuvent exiger, le long de certaines voies publiques ou privées, le respect de marges de reculement par rapport à l'alignement.

Dans ce cas, les constructions profitent, pour le calcul du prospect de la largeur du reculement exigé par le règlement.

Tous les immeubles ou clôtures situés à l'angle de deux voies publiques devront être implantés de telle sorte que la vue soit dégagée jusqu'à la hauteur du premier plancher, sur un angle correspondant à un pan coupé théorique de cinq mètres (5 m) de longueur minimum à l'exclusion des immeubles frappés d'un règlement spécial de servitudes de portiques.

Article 131

Dans les secteurs où aucune disposition restrictive n'est imposée quant à l'implantation à donner aux constructions, les faces latérales de celles-ci pourront être établies soit à toucher la limite séparative des fonds, soit en aménageant une marge d'isolement par rapport à cette limite. Dans ce dernier cas, chaque construction devra se trouver à 2 m, 50 minimum de la limite de la propriété.

La largeur de cette marge ne pourra en aucun cas être inférieure à 2 m, 50. Toutefois chaque bâtiment d'habitation devra avoir ses deux façades parallèles prenant air et jour directement.

Article 132

Le prospect « P » en un point — d'un périmètre de construction — est la mesure de l'horizontale normale au périmètre en ce point jusqu'à sa rencontre avec la limite opposée où des constructions sont ou peuvent être édifiées.

En aucun cas cette distance « P » ne pourra être inférieure :

- 1° Sur une rue ou ruelle à 10 mètres;
- 2° Sur cour à 5 mètres.

Le prospect d'une façade est mesuré perpendiculairement à celle-ci et dans son axe lorsque cette façade n'exède pas vingt mètres (20 m) de longueur.

Lorsqu'une façade mesure plus de vingt mètres (20 m) de longueur, elle est fictivement divisée en partant de son milieu en sections de 20 m dans l'axe desquelles les prospects élémentaires sont mesurés.

Article 133

Sauf prescriptions édictées par les plans ou par des servitudes aériennes ou d'ordonnance architecturale, la hauteur maximum des façades des constructions est déterminée conformément aux articles 134 et 135 suivants.

Article 134

La hauteur de la façade sur rue est définie,

— Par une ligne verticale élevée à l'alignement de la voie publique ou à la limite de servitude s'il y a lieu, coupée par une ligne oblique inclinée à 45° sur horizontale, naissant à l'alignement opposé sur un plan horizontal sis à 1 mètre au dessus du niveau du trottoir, pris au droit de la verticale dans l'axe de la façade intéressée :

$$\text{Soit : } H = L \cdot \frac{1}{2} + 1 \text{ m}$$

$$\text{Ou : } H = P \cdot \frac{1}{2} + 1 \text{ m}$$

Au dessus de cette hauteur autorisée à l'alignement, des étages compris dans un seul retrait pourront être construits, s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une oblique de pente de 75°.

Cette prescription s'applique à l'édification de tout bâtiment de service sur terrasse (réservoirs, cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs, etc...).

Article 135

La hauteur de la façade sur cour est définie :

$$\text{Par une ligne verticale de hauteur } H = 2 L \cdot \frac{1}{2} + h$$

« L » représente la distance libre séparant la façade considérée de la ligne séparative de fonds. Cette distance ne pourra être inférieure à 5 mètres.

« h » mesure prise du niveau du sol de la cour au niveau réel du plancher du premier étage.

— Au dessus de la hauteur prévue H, des étages en un seul retrait pourront être construits s'ils s'inscrivent dans un gabarit déterminé par une oblique de pente de 75° partant du sommet de cette hauteur.

Article 136

Sur les voies déclives, la hauteur des constructions sera mesurée au milieu de la façade, mais ne pourra dépasser de plus de 2 mètres la limite de la hauteur fixée pour l'axe de la façade.

Article 137

a) Tout bâtiment construit à l'angle de deux rues d'inégale largeur, peut, par exception, être élevé du côté de la rue la plus étroite, jusqu'à la hauteur permise pour la plus large sur une longueur de façade en retour égale à une fois la largeur de la rue la plus étroite.

Cette longueur de façade sera mesurée à partir du point d'intersection de l'alignement du plan coupé théorique avec l'alignement de la voie la plus étroite ou, pour les immeubles sur portiques, à partir du fond de portiques.

b) Dans certains cas, une étude de volume pourra être exigée.

Article 138

Les façades latérales ou postérieures, aveugles ou non, les pignons ou parties de pignons apparents devront être traités avec soin et en harmonie avec les façades principales.

Les matériaux ne présentant pas un parement fini convenable, tels que les parpaings ordinaires ou les briques creuses ne pourront être laissés apparents en façade, quelle que soit la nature de celle-ci (principale, postérieure ou latérale).

L'utilisation de matériaux de réemploi ou récupération tels que les briques, bidons développés, tôles usagées, etc... est formellement interdite quelle que soit la nature de la construction et sous réserve des dispositions de l'article suivant.

Article 139

Les constructions à usage d'habitation ainsi que les locaux annexes et communs tels que cuisines, débarras, bureaux, ateliers, hangars, etc... auront leurs parois et toitures en matériaux durs : maçonnerie, briques, fer, agglomérés, fibre-ciment, acier inoxydable, aluminium, tuiles, etc... Le bois pourra également être utilisé à condition d'avoir été traité et subi une préparation anti-termites; ses conditions d'emploi devront correspondre aux spécifications techniques fixées par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

L'usage de l'amiant ciment et de la tôle ondulée en bon état et peinte, peut être autorisé pour la couverture :

1° Des bâtiments industriels en zone industrielle ou artisanale ainsi que des habitations de service situées dans ces zones;

2° Des habitations économiques sous réserve que ces bâtiments à usage d'habitation, comportent obligatoirement une sous-toiture ou plafonnage en matériaux isolants.

Dans toute l'étendue des zones soumises à l'obligation de l'autorisation de construire et à l'exception des secteurs réservés aux lotissements d'occupation provisoire, sont interdites toutes constructions et clôtures en torchis, planches de récupération, carton bitumé, pisé, paille, clayonnage, tôle, douves ou cercles de briques, etc...

Tous les bois qui seront utilisés dans les constructions en caves ou à rez-de-chaussée devront être imprégnés avant pose d'un produit anti-termites, non toxique, insoluble dans l'eau et d'action permanente prolongée (genre solignum, xylophène, ou similaire).

Article 140

Les colorations adoptées pour les façades des maisons seront de préférence de tons clairs, à l'exclusion du blanc naturel.

Dans certains secteurs l'autorisation de construire peut imposer, pour des raisons d'esthétique et d'ensemble, des tonalités déterminées.

Le nettoyage des façades ou le renouvellement des pelatures doit avoir lieu tous les huit ans pour les peintures à l'huile ou à base de silicate et tous les trois ans pour les badigeons à la chaux.

Article 141

Pour les rues dont l'emprise est inférieure à 10 mètres aucune saillie sur l'alignement n'est autorisée.

Pour les rues dont l'emprise est égale ou supérieure à 10 mètres et sauf dispositions contraires des plans, il peut être autorisé sur l'alignement une saillie de :

a) quinze centimètres jusqu'à 2 m 50 de hauteur à partir du trottoir;

b) de vingt-cinq centimètres à partir de 2 m 50 et jusqu'à 3 m 50;

c) à partir de 3 m 50 de hauteur une saillie égale à 8/100 (huit centième) de la largeur de la voie avec un maximum de six mètres cinquante (6 m 50).

Les balcons en saillie devront s'arrêter à une distance égale à leur propre largeur et au minimum à soixante (60) centimètres de la limite de la propriété.

Sont interdits : les portes, jalousies, persiennes qui s'ouvrent directement vers l'extérieur à une hauteur inférieure à 3 mètres au-dessus du trottoir.

Article 142

Dans les voies frappées de servitude de portiques les restrictions suivantes sont apportées aux prescriptions de l'article 141 précédent :

a) Aucune saillie n'est autorisée sur la hauteur des portiques;

b) Aucun balcon n'est autorisé sur les voies d'une largeur inférieure à 12 mètres.

Article 143

L'installation des tuyaux de chute de W.C. sur les façades sur rue est interdite; il en est de même des conduits de fumée ou de ventilation à moins qu'il en soit tiré un parti décoratif dont l'Administration reste seule juge.

Article 144

Les dispositions des articles 141, 142 et 143 inclus concernant les saillies sont applicables aux façades bâties en retrait de l'alignement à la limite d'une servitude de reculer.

Article 145

Les étendoles destinées au séchage du linge, installées sur les terrasses, ne devront pas être visibles de la rue.

Article 146

Nul ne pourra placer une enseigne sans autorisation. A cet effet, le pétitionnaire adressera une demande à l'autorité qui est chargée de la délivrance des autorisations de construire. Cette demande sera visée par le propriétaire de l'immeuble sur lequel devra être placée l'enseigne.

A proximité d'un port ou, lorsqu'il s'agit d'enseignes lumineuses très élevées cette acceptation sera subordonnée pour chaque cas à l'avis favorable du directeur de ce port ou du directeur de l'aviation civile.

Les enseignes lumineuses à occultation devront être munies du côté de la mer d'un écran les rendant invisibles d'un point quelconque du large.

Article 147

Les enseignes placées perpendiculairement à la façade des immeubles devront être parfaitement fixées et leur point le plus bas se trouver à une hauteur minimum de 3 m, 50 au-dessus du trottoir; leur débordement sur l'alignement ne sera pas supérieur à 1/10^e de la largeur d'emprise de la rue avec maximum de 2 mètres.

Article 148

Les auvents à rez-de-chaussée protégeant les boutiques ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 3 m, 00 au-dessus du point haut du trottoir, support compris.

Leurs saillies ne pourront en aucun cas, excéder 3 m 00. La distance entre ces saillies et l'aplomb de l'arête du trottoir ne pourra jamais être inférieure à 0 m, 50.

Leur hauteur ne pourra excéder 1 mètre, supports non compris. Ils seront disposés de façon à ne masquer ni les appareils d'éclairage public, ni les plaques indicatrices des noms des voies publiques, ni les signaux lumineux de la circulation.

L'Administration se réserve le droit d'exiger la réfection ou le remplacement de ces ouvrages lorsque leur mauvais état peut nuire à la sécurité publique ou l'esthétique.

Article 149

Le maximum de saillie de banquettes et stores à rez-de-chaussée est de 3 mètres.

La distance entre la saillie de banquettes et stores à rez-de-chaussée et l'aplomb de l'arête du trottoir ne doit pas être inférieure à 0 m, 50.

Toutes les parties accessoires des banquettes doivent être arrêtées à 2 m, 50 au moins au-dessus du trottoir.

Les banquettes doivent être essentiellement mobiles et ne peuvent, en aucun cas, être établies à demeure. En outre, elles doivent être disposées de façon à ne masquer ni les appareils d'éclairage public, ni les plaques indicatrices des noms des voies publiques ni les signaux lumineux de la circulation.

Article 150

Les propriétaires de constructions édifiées en bordure d'une voie publique ne pourront s'opposer à la fixation sur leur immeuble des consoles nécessaires au transport de l'énergie électrique, conformément aux dispositions du cahier des charges de la compagnie concessionnaire.

Article 151

Les caves ne pourront servir à l'habitation ni de jour ni de nuit. Elles devront être convenablement ventilées dans les conditions fixées par les instructions techniques du Ministère chargé de l'Urbanisme ou par les plans.

Le sol et les parois devront être rendus imperméables.

L'écoulement des eaux devra être assuré et toutes les précautions prises en vue d'empêcher leur stagnation.

La hauteur libre sous solive ne devra pas être inférieure à 2 m, 10. Toutes les portes ou trappes de communication directe entre les caves et les pièces d'habitation sont interdites.

Article 152

Les pièces en sous-sol destinées à l'usage de buanderie, cuisine des maisons d'habitation particulières, etc., doivent émerger au-dessus du sol du tiers au moins de leur hauteur, être suffisamment ventilées et éclairées, et défendues contre l'humidité.

La hauteur minimum du plancher au plafond ne devra pas être inférieure à 2 m, 20.

Article 153

Dans toute construction à usage d'habitation, bureau, atelier, etc., le sol du rez-de-chaussée devra être séparé des caves ou terre-pleins par une couche isolante de quinze centimètres minimum en contre haut du point le plus élevé du sol autour de l'immeuble à l'exception du sol des magasins, boutiques qui pourra être à cinq centimètres au-dessus du trottoir.

S'il n'existe pas de cave, le rez-de-chaussée sera séparé du sol par un massif de maçonnerie ou de sable recouvert d'une forme en béton de ciment d'au moins six centimètres, ou mortier de ciment de deux centimètres sur maçonnerie et située au moins à quinze centimètres au-dessus du niveau du sol défini comme plus haut.

L'usage des planchers en bois, posés directement sur le sol est interdit.

Article 154

1° Pour les locaux à usage d'habitation, la hauteur minimum des pièces entre le plancher et le plafond est de 2 m, 80.

Lorsque les études de ventilation montreront une recherche particulière et garantissant une parfaite ventilation transversale, ce minimum pourra être abaissé à 2 m, 50.

2° Pour les cuisines, salles d'eau, la hauteur minimum est de 2 m, 40;

3° Pour les buanderies, garages et dépendances installés au rez-de-chaussée ou sous-sol de plein pied, la hauteur minimum est de 2 m, 40;

4° Pour les boutiques et magasins à rez-de-chaussée la hauteur minimum est de 3 m, 50;

5° La hauteur minimum du rez-de-chaussée sur les voies à portiques est égale à celle des hauteurs imposées des portiques dans le cas où il est impossible d'y incorporer une mezzanine ou soupenle;

6° Dans le cas d'immeubles entièrement climatisés, la hauteur minimum des pièces entre le plancher et le plafond sera de :

- ... 2 m, 80 au rez-de-chaussée;
- ... 2 m, 50 aux étages.

Toutefois, ces hauteurs ne seront admises que si le dossier de demande d'autorisation de construire comporte l'étude complète d'une installation de climatisation générale et permanente, et non d'appareils individuels.

Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après constatation de la bonne marche de l'installation.

Article 155

Les boutiques et magasins auront une surface minimum de 12 mètres carrés. Les boutiques dans lesquelles seront vendus et conservés des produits alimentaires tels que poissons frais, volailles, gibier, fromage, boucherie, charcuterie, etc..., ainsi que les drogueries doivent être disposées de telle sorte que l'air y soit constamment renouvelé.

Le sol sera disposé de manière à permettre de fréquents lavages et à diriger les eaux de lavage vers un orifice muni d'un siphon de cour conduisant les eaux par une canalisation souterraine à l'égout.

La plus petite dimension admise pour les boutiques ne pourra être inférieure à la hauteur sous plafond soit 3 m, 50.

En aucun cas ces boutiques et magasins ne peuvent servir à l'habitation.

Les arrière boutiques doivent présenter les mêmes caractéristiques que les pièces habitables en ce qui concerne la surface et l'éclairage, faute de quoi l'interdiction de les utiliser autrement que comme entrepôts ou réserves, est absolue.

Il est interdit d'installer dans les dépendances des villas ou dans les locaux à usage de garages dépendant de ces constructions, des épiceries, des boucheries, charcuteries ou tout autre commerce.

Article 156

Quand une boutique sera recoupée dans sa hauteur par un plancher intermédiaire formant ainsi une dépendance utilisable pour le commerce, cette dépendance ne sera pas comptée comme étage dans l'ensemble de l'immeuble, si elle satisfait aux conditions suivantes :

1° Elle devra être seulement accessible de l'intérieur de la boutique;

2° Elle n'occupera comme surface que la moitié au maximum de la superficie de la boutique;

3° Elle devra avoir un minimum de 2 m, 25 de hauteur sous plafond et ne pas être utilisée comme habitation.

Les soupenles ne sont autorisées que pour les boutiques ayant au minimum 5 m, 25 de hauteur sous plafond.

Article 157

Tout local d'habitation permanent doit avoir au minimum 12 m² (mètres carrés) de surface et comprendre au moins une fenêtre s'ouvrant directement à l'air libre et dont le débouché ne peut jamais être inférieur au 1/6^e de la surface de la chambre.

Les pièces dites salles communes ou de séjour auront 15 m² de surface minimum.

Les appartements de trois pièces et plus peuvent comporter une pièce de 9 m² de surface minimum.

Les cuisines doivent avoir une surface de 6 m² au minimum et être éclairées et aérées par une ouverture d'une superficie égale ou supérieure au 1/6^e de la surface du plancher avec minimum de 1 m² s'ouvrant directement à l'air libre. Le sol des cuisines sera en matériaux imperméables; elles seront pourvues d'un conduit indépendant de la ventilation d'une surface minimum de 4 dm², d'un évier siphonné, et d'un robinet d'eau potable là où il y aura addition d'eau.

Dans les appartements constitués par une seule pièce et dits studios ou garçonnières, la cuisine pourra avoir 4 m² de surface minimum et une ouverture au moins égale à 1 m² minimum.

Les cuisines destinées aux hôtels ou aux restaurants auront une surface minimum de 18 m².

La plus petite dimension des pièces habitables ne pourra être inférieure à la hauteur.

Article 158

Sous réserve des dispositions de l'article 160, les salles d'eau auront une surface d'au moins 4 m² et seront éclairées et aérées par une ouverture d'au moins 80 dm² s'ouvrant directement à l'air libre. Le sol sera en matériaux imperméables, les murs et plafonds seront peints avec une peinture résistant aux buées.

Les salles de douches pourront avoir une largeur minimum de 0 m, 80 et une longueur minimum de 1 m, 40; elles seront ventilées soit directement soit par des gaines de ventilation ou des cheminées d'aération.

Article 159

Sous réserve des dispositions de l'article 160, tout cabinet d'aisance doit être installé dans un local aéré et éclairé directement par une ouverture d'au moins 10 dm² en contact direct avec l'air extérieur.

La porte d'entrée ne peut s'ouvrir ni dans une cuisine ni dans aucune pièce d'habitation. Les cuvettes des water-closets et urinoirs doivent être en parfait état d'imperméabilité et raccordées au tuyau de descente par un siphon hydraulique formant une occlusion permanente.

Les conduites des W.C. doivent être imperméables, leur diamètre intérieur ne peut être inférieur à 94 mm.

Le tuyau de chute des W.C. doit être muni d'un tuyau de ventilation étanche de 6 cm au moins de diamètre intérieur, prolongé jusqu'à un mètre au-dessus du point le plus élevé du bâtiment et des bâtiments voisins, et éloigné des réservoirs d'eau potable d'au moins 1,00 mètre.

Le tuyau de ventilation sera recouvert à son orifice supérieur d'un grillage métallique inoxydable, à mailles assez fines pour interdire le passage aux mouches et aux moustiques. Les chutes desservant des cabinets d'aisance seront entièrement distinctes des descentes pour les eaux ménagères.

Dans les appartements constitués par une seule pièce, dits studios ou garçonnières, ainsi que dans les hôtels, le W.C. pourra être installé dans la salle d'eau, à la condition que celle dernière soit éclairée en jour direct.

Article 160

Dans le cas où les salles de bains, salles d'eau, W.C. n'ont pas un éclairage direct ni de ventilation directe, ces locaux peuvent être ventilés par des gaines de ventilation. Ces

dernières auront une section minimum de 0 m, 80 x 1 m, 00 elles seront visitables et revêtues intérieurement en matériaux lavables, en outre, elles comporteront obligatoirement un appel d'air frais dans leur point bas.

Article 161

Tout local d'habitation sous toiture doit comporter une isolation thermique. Les combles seront ventilés par des châlières, lucarnes ou œil de bœuf, d'une superficie totale au moins égale au cinquantième (1/50^e) de la surface couverte.

Article 162

Les cours intérieures sur lesquelles s'ouvrent des pièces pouvant servir à l'habitation, soit de jour, soit de nuit, auront une superficie minimum de 30 m².

Article 163

Les escaliers qui desservent plus de deux étages doivent être éclairés et ventilés au moyen de fenêtres s'ouvrant directement à l'air libre. Ils peuvent être éclairés soit en second jour sous galeries convenablement ventilées aux deux derniers étages, ou par le haut au moyen de lanternaux assurant une ventilation efficace.

Aucune pièce d'habitation ne peut prendre jour sur un escalier. L'embranchement d'escalier principal d'un immeuble ne peut être inférieur à 1 m, 00 pour les immeubles de plus de 2 étages et celui des escaliers de services à 0 m, 70.

Dans le cas d'immeubles desservis uniquement par des ascenseurs et monte-charges le ou les escaliers de service ou de secours obligatoires auront un embranchement minimum de 1 m, 00.

En règle générale, la largeur d'un escalier doit être fonction du nombre de personnes à évacuer dans le moindre temps en cas de sinistre.

Le revêtement intérieur doit être établi de manière à pouvoir être maintenu en état constant de propreté.

Tous les embois ou escaliers donnant accès aux caves soit à partir du rez-de-chaussée, soit au sous-sol, doivent être munis de portes maintenues fermées.

Article 164

Les immeubles comportant plus de 4 étages devront comporter un ascenseur par groupe d'escaliers principaux. L'installation devra être conforme aux prescriptions des normes applicables, notamment en matière de sécurité.

Article 165

Aucun conduit de fumée, échappement de vapeur ou de gaz ne peut déboucher sur la voie publique ou à quelque niveau que ce soit dans les cours. Ils devront dépasser d'au moins 1 mètre la partie la plus élevée de tout bâtiment situé dans un rayon de 10 mètres.

Pour le cas où l'évacuation des fumées porterait une gêne aux occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins, un dispositif spécial doit être mis en place pour supprimer ces inconvénients (fumoir).

Article 166

Les conduits de fumée ne doivent avoir aucune communication entre eux, ils seront constitués par des éléments de ciment, briques, terre cuite parfaitement échantés.

Les cheminées doivent être construites de manière à éviter les dangers d'incendie et à permettre les ramonages.

On ne peut adosser ni manteau de cheminée, ni tuyau de cheminée contre des cloisons dans lesquelles il entre du bois. Tout conduit de fumée doit avoir au moins une section de 4 dm².

La direction des tuyaux ne doit jamais former avec la verticale un angle de plus de trente degrés, il est interdit d'incorporer des conduits ou des foyers de fumée dans les murs en moellons ayant moins de 0 m, 40 d'épaisseur.

Les cheminées de cuisines et de tous les locaux destinés à l'exercice de professions dans lesquelles on fait usage du feu doivent être pourvues de hottes ou de manteaux.

Article 167

Les tuyaux des cheminées de boulangerie auront au moins en section horizontale, une surface de 30 dm². Ils s'élèveront de 2 mètres au moins au-dessus du faite le plus élevé compris dans le périmètre de 10 mètres de rayon. Ils seront munis dans la partie inférieure d'une soupape ou d'un registre en tôle destiné à intercepter le passage de l'air en cas d'incendie. Ils seront isolés au minimum de 0 m, 15 de toute paroi des immeubles voisins. En cas de nuisance pour le voisinage le service d'hygiène pourra imposer toute mesure de nature à la faire cesser.

Article 168

Les cheminées d'usine devront s'élever à 10 mètres au moins au-dessus des toitures voisines et dans un rayon de 100 mètres.

Article 169

Les immeubles comportant plus d'un étage au-dessus du rez-de-chaussée devront obligatoirement comporter :

a) A l'usage exclusif du service des postes et télécommunications, une ou plusieurs gaines, de 0 m, 30 de large sur 0 m, 15 de profondeur, pour les colonnes montantes téléphoniques. Cette gaine sera accessible à tous les étages par des panneaux démontables.

A défaut de gaine, les architectes ou propriétaires devront faire poser sur toute la hauteur de la construction un tuyau d'acier ou d'amiante ciment de section variable suivant l'importance de l'immeuble, interrompu à tous les étages sur une hauteur suffisante pour permettre la pose d'organes de coupures et la construction de lignes individuelles. Dans le cas d'immeubles très importants, il sera nécessaire de prévoir plusieurs gaines.

b) A l'usage de la compagnie concessionnaire de la distribution d'électricité :

— Une gaine destinée aux canalisations de distribution d'énergie électrique, de dimensions appropriées au nombre de logements desservis et conforme aux normes adoptées par le concessionnaire. Cette gaine sera accessible à tous les étages par des panneaux démontables ;

— Des emplacements pour compteur d'énergie accessible en l'absence du propriétaire ou locataire.

Article 170

Les gaines d'évacuation des ordures ménagères seront faites en fonte en grès vernissé ou autres matériaux à parois lisses et devront être lasonnées et ventilées dans leur partie haute. Elles devront comporter à la partie inférieure un local à pochettes suffisamment ventilé et garanti contre l'accès des mouches, des moustiques et des rats.

Article 171

Les locaux à usage de bureaux et à usage industriel ou commercial, devront répondre, en outre, aux spécifications du Code du travail et de ses textes d'application en matière d'hygiène et de sécurité.

Article 172

Les locaux destinés aux animaux devront répondre aux spécifications techniques édictées par le Ministre chargé de l'Urbanisme et le Ministre de l'Economie rurale.

CHAPITRE III

RÈGLES SANITAIRES

Article 173

Toutes les parties des constructions habitées ou non, les toitures, les terrasses, chénaux, gouttières, cours et passages, dépendances, etc... doivent présenter des dispositions de nature à assurer l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales ou des eaux d'infiltration.

Il est interdit de laisser sur la voie publique des eaux pluviales des terrasses ou toitures.

Les eaux pluviales seront recueillies par des gouttières ou chéneaux, de dimensions suffisantes, et conduites jusqu'au sol par des tuyaux qui devront être étanches et toujours en bon état.

Les chutes devront être visitables et comporter à chaque changement de direction au sol des tampons de visite hermétiques avec chambre à sable. Dans tous les cas, l'écoulement direct sur rue, soit des terrasses, toitures, balcons et vérandas, soit des gargouilles des terrasses, des balcons ou vérandas, est interdit.

Les eaux de lavage des pièces, vérandas et terrasses ainsi que celles d'arrosage des fleurs situées en bordure, ne pourront être évacuées sur la voie publique et seront considérées comme eaux ménagères.

Article 174

Les immeubles construits à moins de 60 mètres des rues parcourues par des canalisations d'eau potable, seront reliés à celles-ci par un branchement spécial.

Chaque logement individualisé, de une ou plusieurs pièces, devra être pourvu d'un poste d'eau.

Toutefois, les plans pourront se borner à imposer dans les zones d'habitat économique, la réalisation des postes d'eaux communs à un groupe d'habitations aux frais des propriétaires.

Article 175

Les réservoirs et les citernes auront leurs parois étanches et formées de matériaux qui ne pourront causer l'altération des eaux. L'utilisation du bois sera prohibée. Les réservoirs en fer seront goudronnés intérieurement ou traités par tous autres procédés susceptibles d'empêcher la corrosion du fer.

Les réservoirs enterrés ou partiellement enterrés ne pourront être distants de moins de 5 mètres des écuries, dépôts de fumier ou d'immondices, water-closets; les bassins d'ornementation ne seront autorisés qu'avec un système de vidange et de trop plein siphonné relié à l'égout s'il y a lieu.

Ils seront tenus en état constant de propreté et désinfectés. Leur suppression pourra être prescrite par le service d'hygiène. Les puits et citernes interdits à titre définitif seront comblés jusqu'au niveau du sol.

Tous les orifices de ventilation ou de puisage des puits, citernes ou réservoirs devront être munis de grillage moustiquaire.

Les bassins et réservoirs à air libre, lavoirs, abreuvoirs réceptifs destinés à l'arrosage, devront être munis d'un radier d'écoulement décliné permettant l'évacuation complète de l'eau sans stagnation extérieure persistante, ni écoulement sur la rue.

Article 176

Les puits restent soumis à la réglementation particulière édictée en la matière.

Article 177

Les ouvrages destinés à recevoir les matières usées avec ou sans mélange d'eaux ménagères ou tout autre liquide, tels que : égouts, fosses, etc., auront leurs revêtements intérieurs lisses et imperméables et seront hermétiquement fermés.

Les immeubles construits à proximité des canalisations d'eaux vannes y seront reliés par des conduits convenablement établis si la longueur de raccordement n'exécède pas 60 mètres.

Les autres immeubles devront être pourvus d'installations devant satisfaire aux prescriptions de l'article 178 ci-après.

Dans le délai de 6 mois qui suivra la mise en service de nouveaux collecteurs d'égouts, les propriétaires seront tenus d'y relier les immeubles qui en seront éloignés de moins de 60 mètres, soit par suppression de la fosse septique, soit par branchement de l'effluent sur l'égout.

Passé ce délai, les ouvrages provisoirement tolérés, fosses, tinettes, etc., seront absolument interdits.

Les propriétaires dont les immeubles construits remplissent les conditions de distance indiquées ci-dessus pour le branchement à l'égout et qui n'y sont pas reliés, sont tenus de se mettre en règle dans un délai de 2 ans, à partir de la date de publication du présent Code.

Article 178

Il doit y avoir au moins deux cabinets d'aisance par immeuble ou villa, sauf en ce qui concerne les habitations économiques.

Si l'immeuble contient plusieurs studios ou logements distincts, chaque studio ou logement doit avoir un cabinet d'aisance. En outre, il doit y avoir un W.C. pour le personnel par groupe de 6 logements maximum.

Dans le cas des pièces habitables isolément ou par groupe de deux, il doit y avoir un cabinet d'aisance par six pièces habitables. Les locaux à usage de magasins ou bureaux, situés au rez-de-chaussée, doivent avoir des W.C. dans leurs annexes ou dans les cours où ils ont accès directement à raison de 2 W.C. pour 150 m².

Les locaux où se réunissent un grand nombre de personnes (cafés, brasseries, restaurants, etc...) seront pourvus de W.C. et urinoirs remplissant les conditions d'aération prévues pour les habitations. Ils doivent être précédés d'un sas les isolants des salles de consommation. Le nombre de ces installations sera fixé par les prescriptions techniques édictées par le Ministre chargé de l'Urbanisme et le Ministre chargé de la Santé.

Article 179

Tout cabinet d'aisance sera installé dans un local aéré et éclairé directement. Il devra comporter un poste d'eau et un dispositif d'écoulement et satisfaire pour le surplus aux prescriptions techniques édictées par le Ministre chargé de l'Urbanisme et le Ministre de la Santé.

Article 180

Les évacuations des postes d'eau, éviers, baignoires et douches placées dans les immeubles seront obligatoirement raccordées aux conduites d'égouts par des tuyauteries ayant un diamètre intérieur minimum de 25 m/m pour les lavabos, postes et bidets; 30 m/m pour les douches et baignoires; 35 m/m pour les éviers avec interposition de siphons. Les trop-pleins devront comporter les mêmes dispositions d'occlusion hydraulique.

Les siphons dits « à cloche » seront absolument proscrits à l'intérieur des locaux. Ils pourront être utilisés pour les postes d'eau établis à l'extérieur.

Article 181

Les installations sanitaires pourront comporter des vidoirs à la condition qu'ils soient traités comme des W.C. avec siège à l'anglaise (chasse et siphon).

Ces appareils ne pourront recevoir que des eaux ménagères à l'exclusion de matières fécales. Ils ne devront en aucun cas se déverser dans les fosses septiques.

Article 182

Les fosses d'aisance et les fosses septiques installées dans les parties des villes non pourvues d'égouts publics, devront respecter la réglementation suivante :

Il est interdit de mettre en service des fosses d'aisance, des fosses septiques ou tous autres appareils reposant sur les principes de solubilisation et de désintégration des matières excrémentielles par voie biologique, si ces appareils ne sont pas pourvus de dispositifs d'épuration capables de produire des effluents inaptes à l'usage et inodores.

Les fosses d'aisance étanches peuvent être installées dans toutes les parties des villes non pourvues d'égouts publics.

Les fosses d'aisance et les fosses septiques devront être conformes aux prescriptions techniques édictées par le Ministre chargé de l'Urbanisme et le Ministre de la Santé.

Seront comblées à première vidange après avoir été vidées, curées et désinfectées, toutes les fosses ne répondant pas aux conditions imposées ci-dessus et notamment :

- 1° Les fosses sans communication avec l'air extérieur (ventilations);
- 2° Sans ouverture d'extraction réglementaire;
- 3° Établies en cave ou seconde cave et dont la vidange se fera par des soupiraux ou tuyaux;
- 4° Qui comporteront des saillies de maçonnerie;
- 5° Non étanches;
- 6° Établies sans contre-mur contre un mur mitoyen;
- 7° Établies à petite distance des puits (10 mètres minimum);
- 8° Celles supprimées par suite du branchement ultérieur à l'égout.

Les matériaux infectés provenant de réparations ou de constructions de fosses d'aisance seront enlevés immédiatement. En aucun cas, ces fosses étanches ne recevront directement les eaux et matières des cabinets d'aisance.

Article 183

Les raccordements au réseau de la ville, des installations sanitaires régulièrement autorisées et acceptées, seront exécutés conformément au cahier des charges de la compagnie ou du service gérant ou concessionnaire.

Article 184

Toute réparation à la partie d'un branchement particulier comprise dans les limites de la voie publique sera assurée dans les conditions fixées par le cahier des charges de la compagnie gérante ou concessionnaire.

Article 185

Lorsqu'un collecteur d'égout appartenant au réseau de la ville aura une partie de son parcours compris dans les limites d'une propriété privée, il résultera de sa situation, conformément aux dispositions du décret du 29 septembre 1928, et de l'arrêté d'application du 24 novembre 1928, une servitude permanente d'utilité publique.

Le propriétaire du terrain, dans ce cas, établira un branchement particulier jusqu'à une distance horizontale d'au moins un mètre du collecteur. Il lui est interdit de mettre à nu le collecteur et de s'y raccorder directement.

Le propriétaire ne pourra s'opposer à l'exécution par la compagnie concessionnaire de tous travaux se rapportant au collecteur situé sur son terrain, mais il sera en droit de réclamer la réparation des dommages anormaux qui pourraient résulter de l'exécution des travaux.

Article 186

Il est interdit d'apporter aucune modification aux installations autorisées, sans le dépôt préalable d'une soumission et des plans des modifications projetées.

Article 187

Il est interdit d'introduire dans les égouts des corps solides, ordures; d'y écouler des eaux chaudes dont la température serait supérieure à 45° à leur arrivée dans les collecteurs ou des eaux avides, résidus ou déchets de fabrication; d'y déverser des matières, queltes qu'elles soient, susceptibles de causer des dégradations quelconques au collecteur et aux ouvrages accessoires ou d'y donner naissance à des gaz incommodes, dangereux, inflammables.

Les propriétaires seront directement responsables envers l'Administration ou la compagnie concessionnaire et envers les tiers de tous les dommages auxquels pourraient donner lieu soit les appareils de vidange, soit l'écoulement des liquides en provenant.

Ils seront responsables des obstructions qui pourraient se produire dans les égouts du fait des occupants de leur immeuble.

Article 188

Le personnel de l'Administration spécialement habilité à cet effet pourra, après préavis de 24 heures, sauf le jour de la visite hebdomadaire fixée par le dépistage des gîtes et la protection anti-amaryle, se présenter dans les maisons, mêmes habitées, en justifiant de sa qualité et effectuer les investigations strictement nécessaires pour contrôler l'observation des règlements relatifs aux installations sanitaires. Ces agents devront être porteurs d'une carte d'identité spéciale dont la production pourra être exigée par l'occupant de l'immeuble.

SOUS TITRE III

Prescriptions spéciales imposées aux établissements recevant du public

CHAPITRE PREMIER DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 189

Le présent sous-titre a pour objet d'assurer la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

Les conditions imposées dépendent du nombre de personnes admises dans l'établissement, de la nature de son exploitation, de ses dimensions, de son installation et du mode de construction des bâtiments.

Elles font l'objet d'un règlement de sécurité établi par arrêté conjoint des Ministres chargés de la Protection civile, de l'Urbanisme, des Travaux publics et de l'Aménagement du territoire. Ce règlement comprend des dispositions générales communes et des dispositions particulières propres à chaque type d'établissement.

Les mesures prescrites sont applicables, sous les réserves formulées au chapitre III, à tous les établissements dans lesquels l'effectif du public, tel que défini aux articles 191 et 192 ci-après, atteint le chiffre indiqué pour chaque type d'exploitation par le règlement y afférent.

Article 190

Pour l'application du présent sous-titre, sont considérés comme établissements recevant du public, tous ceux dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation payante ou non.

Sont considérées comme faisant partie du public, toutes personnes admises dans l'établissement en plus du personnel, à quelque titre que ce soit; spectateurs, acheteurs, consommateurs, clients, voyageurs, malades, visiteurs, élèves ou étudiants, sportifs, etc...

Article 191

L'effectif du public est déterminé, suivant le cas, d'après le nombre de places assises, la surface réservée au public, la déclaration contrôlée du chef de l'établissement ou enfin, par l'ensemble des indications fournies par ces divers éléments.

Les règles à appliquer sont celles du règlement de sécurité.

Article 192

Il y a toujours lieu, pour l'application des règles de sécurité édictées, de majorer l'effectif du public de celui du personnel n'occupant pas de locaux indépendants possédant leurs propres dégagements.

CHAPITRE II CLASSEMENT DES ÉTABLISSEMENTS SOUMIS À LA RÉGLEMENTATION

Article 193

Les établissements assujettis au présent sous-titre sont répartis, selon la nature de leur exploitation, en types soumis chacun aux dispositions générales et communes et aux dispositions particulières qui lui sont propres.

Ces établissements sont d'autre part, quel que soit leur type, classés en quatre catégories, d'après l'effectif total des personnes reçues en additionnant l'effectif du public et celui du personnel visé à l'article 104 :

- 1^{re} catégorie : au dessus de 1.500 personnes;
- 2^e catégorie : de 701 à 1.500 personnes;
- 3^e catégorie : de 301 à 700 personnes;
- 4^e catégorie : de 51 à 300 personnes.

Article 104

Les établissements recevant du public ne figurant pas dans un des types mentionnés restent, néanmoins, assujettis aux prescriptions du présent sous-titre à l'exception des établissements pour lesquels une dérogation est prévue à l'article 190, paragraphe 2 ci-après.

Les mesures de sécurité à y appliquer seront déterminées par le Gouverneur en prenant comme directives celles imposées aux types d'établissements dont la nature d'exploitation se rapproche le plus de celle considérée, après avis de la commission régionale de la protection civile.

Article 105

La répartition en types d'établissements prévue à l'article 103 ne s'oppose pas à l'existence, dans un même bâtiment, de plusieurs exploitations de types divers ou similaires ne répondant pas individuellement aux conditions d'implantation et d'isolement prescrites au règlement de sécurité. Toutefois, un tel groupement ne doit être autorisé que si les exploitations sont placées sous la responsabilité d'une personne unique en ce qui concerne les demandes d'autorisation de construire et l'observation des conditions de sécurité tant pour l'ensemble des exploitations que pour chacune d'elles.

Un tel groupement doit faire l'objet d'un examen spécial de la commission régionale de la protection civile qui, selon la catégorie, le type et la situation de chacune des exploitations composant le groupement, doit déterminer les dangers que présente pour le public l'ensemble de l'établissement et proposer au Gouverneur les mesures de sécurité jugées nécessaires.

Tout changement de structure dans la direction ou l'affectation, qu'il s'agisse ou non d'un démembrement de l'exploitation, doit faire l'objet d'une déclaration au Gouverneur qui imposera, après l'avis de la commission régionale de la protection civile, les mesures complémentaires rendues éventuellement nécessaires par les modifications résultant de cette nouvelle situation.

Article 106

Les locaux dépendant des établissements visés par le présent texte et soumis à une réglementation particulière restent assujettis à ladite réglementation en même temps qu'aux dispositions du présent sous-titre.

CHAPITRE III

CONDITIONS D'APPLICATION

Article 107

Les présentes dispositions ainsi que le règlement de sécurité sont applicables à tous les établissements ou locaux à construire, aux aménagements à effectuer dans les bâtiments existants ou aux modifications à apporter aux exploitations déjà autorisées. Dans ce dernier cas, l'application des prescriptions édictées sera exigée dans les parties modifiées et, éventuellement, dans les autres parties de l'établissement intéressées par ces modifications.

Article 108

Les établissements existants conformes aux dispositions de la réglementation antérieure demeurent assujettis à ladite réglementation, sous réserve des dispositions prévues à l'article 109 ci-dessous.

Il en est de même pour les projets de construction ou de mise en conformité déposés et acceptés par le Gouverneur à la date de publication du présent Code.

Article 100

Les établissements existants ne répondant pas aux dispositions de la réglementation antérieure, sont assujettis aux prescriptions du présent Code et au règlement de sécurité compte tenu des dispositions figurant à ce sujet dans ce règlement. Toutefois, lorsque l'application de cette réglementation entraînera des transformations immobilières importantes, un délai ne pouvant excéder dix ans pourra être accordé pour leur réalisation s'il n'y a pas de danger sérieux pour la sécurité du public.

Dans ce cas, le Gouverneur détermine après avis de la commission régionale de la protection civile, les conditions spéciales qui seront fixées par dérogation aux prescriptions du règlement de sécurité ainsi que les délais de réalisation de ces conditions.

Les mesures imposées peuvent faire l'objet, dans un délai de six mois à dater de leur notification, d'un recours auprès du Ministre de l'Intérieur, transmis avec l'avis motivé du Gouverneur.

Article 200

Certains établissements peuvent, en raison de leurs dispositions particulières, donner lieu à des prescriptions spéciales ou exceptionnelles; de même, des mesures d'exception peuvent être imposées, selon les cas, pour assurer la sécurité du public, du personnel et du voisinage.

Ces mesures spéciales ou exceptionnelles peuvent viser soit un établissement déterminé, soit un type ou une catégorie d'établissements. Elles sont prescrites par le Gouverneur après avis de la commission régionale de la protection civile.

Des dérogations exceptionnelles au règlement de sécurité peuvent être accordées pour des manifestations temporaires dans les formes prévues au paragraphe précédent. Toutefois, si l'effectif du public est supérieur à 5.000, la commission supérieure de la protection civile doit être consultée. Dans tous les cas, des mesures compensatoires pourront être imposées.

CHAPITRE IV

DÉLIVRANCE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE

Article 201

Le respect de la présente réglementation est assuré par l'autorisation de construire instituée par le présent Code dans tous les cas où les travaux à exécuter sont assujettis à ce texte. Cette autorisation ne peut être délivrée qu'après consultation de la commission régionale ou de la commission auxiliaire de la protection civile compétente.

Article 202

La demande d'autorisation de construire doit être établie dans la forme prescrite par le sous-titre I ci-dessus.

La demande et les documents joints doivent comporter, en outre, l'indication de toutes les conditions relatives à la sécurité prévues par le présent sous-titre et le règlement de sécurité notamment en ce qui concerne le mode de construction du gros-œuvre et des toitures.

En outre, ces plans ou des plans annexes indiqueront les largeurs de toutes les circulations affectées au public, telles que dégagements, escaliers, sorties. Ils seront accompagnés d'une notice descriptive précisant les matériaux utilisés tant pour le gros-œuvre que pour la décoration et les aménagements intérieurs et seront complétés par des renseignements sommaires ou des tracés schématiques concernant : les organes généraux de production et de distribution d'électricité haute et basse tension, l'emplacement des compteurs de gaz et le cheminement des canalisations générales d'alimentation, l'emplacement des machineries de climatisation, leurs dimensions, leurs caractéristiques principales compte tenu de leur encombrement, l'emplacement des gaines d'amenée de l'air frais et d'évacuation de l'air vicié, ainsi que les dispositions afférentes aux moyens particuliers de défense et de secours contre l'incendie.

Le règlement de sécurité peut imposer, en outre, des indications propres à chaque type d'établissement.

Lesdits plans, tracés divers et leur présentation seront conformes aux normes fixées par le sous-titre I, ou à défaut par arrêté du Ministre chargé de la Protection civile.

Article 203

L'exécution dans les établissements visés par le présent sous-titre, d'aménagements non soumis à l'autorisation de construire, mais entraînant des modifications des conditions de sécurité telles qu'elles sont définies ci-dessus, ne pourra avoir lieu qu'après autorisation du Gouverneur donnée sur avis de la commission régionale ou de la commission auxiliaire de protection civile.

Ces aménagements ne peuvent commencer qu'après approbation des plans définitifs établis dans les mêmes conditions que celles fixées à l'article 202 et aucune modification ne peut être apportée si elle n'a, au préalable, reçu l'agrément du Gouverneur, sur avis de la commission régionale ou de la commission auxiliaire de la protection civile.

Article 204

Dans tous les cas, les renseignements de détail intéressants les installations électriques, de gaz, d'éclairage, de climatisation et de secours contre l'incendie sont adressés au Gouverneur dans les délais et conditions fixés par le règlement de sécurité.

En l'absence de réponse de l'Administration, ces installations peuvent être commencées à l'expiration du délai d'un mois qui suit le dépôt du dossier complet.

CHAPITRE V MESURES D'EXECUTION

Section I Généralités

Article 205

Le Gouverneur assure, sous sa responsabilité et en ce qui le concerne, l'exécution des dispositions du présent sous-titre et du règlement de sécurité.

Article 206

Le Gouverneur peut, par arrêté pris après avis conforme de la commission régionale de sécurité :

1° Prendre pour tous les départements de sa Région ou un seul d'entre eux, des règlements d'application du présent titre et du règlement national de sécurité;

2° Prescrire, pour un établissement présentant des dangers particuliers, des mesures plus sévères que celles qui sont prévues par ledit règlement national.

Section II

Commissions de sécurité

Article 207

La commission supérieure de la protection civile donne son avis sur toutes les questions relatives à la protection du public dans les établissements visés par la présente réglementation et sur les conditions d'application de celle-ci.

Article 208

La commission supérieure de la protection civile peut constituer des sous-commissions spécialement chargées des questions techniques ou administratives soulevées par l'application des dispositions du présent sous-titre. Ces sous-commissions désignent elles-mêmes leur président.

Article 209

La Commission régionale de la protection civile constitue l'organe technique d'étude, de contrôle et d'information du Gouverneur qu'elle assiste dans l'application des mesures de police et de surveillance qu'ils sont appelés à prendre, compte tenu des présentes dispositions, en vue d'assurer la protection du public dans les établissements visés au présent sous-titre.

Elle est chargée notamment :

— D'examiner les demandes d'autorisation de construire, d'aménagements et de transformations des établissements visés au présent sous-titre;

— De procéder aux visites de réception desdits établissements;

— De countersigner la délivrance du certificat de conformité prévu par l'article 110 du sous-titre I du présent Code et d'autoriser l'ouverture de l'établissement;

— De procéder ou faire procéder à des contrôles périodiques ou inopinés sur l'observation des dispositions réglementaires, soit de sa propre initiative, soit à la demande du Gouverneur ou du Préfet;

— De proposer au Gouverneur le renvoi au Ministre de l'Intérieur des dossiers pour lesquels il apparaît opportun de demander l'avis de la commission supérieure de la protection civile;

— Elle peut déléguer tout ou partie de ses attributions pour une opération déterminée à un ou plusieurs de ses membres.

Article 210

Le Gouverneur peut créer, dans la Région, une ou plusieurs commissions auxiliaires de sécurité comprenant :

— Un officier de sapeurs-pompiers;

— Un représentant du service des mines;

— Un ingénieur des travaux publics ou un technicien qualifié.

La présidence est assurée par le Préfet du département.

A chacune de ces commissions, il peut être adjoint, en tant que de besoin, toute personne qualifiée par sa compétence ainsi qu'un ou plusieurs membres de la commission régionale de la protection civile. La décision de nomination doit préciser si ces membres ont voix consultative ou délibérative.

Les membres de la commission auxiliaire sont désignés par le Gouverneur pour une durée qui ne peut excéder trois ans.

La commission se réunit sur convocation de son président ou à la demande du Gouverneur.

Article 211

Le Gouverneur fixe par arrêté, les circonscriptions et les attributions des commissions auxiliaires de sécurité. Il peut notamment charger chacune d'elles :

— D'effectuer des contrôles ayant pour but de vérifier si les dispositions du règlement de sécurité ou des arrêtés pris en vue de son application sont observés;

— D'examiner les questions soumises par des Préfets de la Région ou des Maires;

— D'étudier certaines catégories d'affaires qui relèvent normalement de la compétence de la commission régionale.

Article 212

Sur présentation d'une carte d'identité qui leur est spécialement délivrée, les membres permanents de la commission supérieure de la protection civile ont accès à toute heure dans chaque établissement soumis à la présente réglementation.

Les membres permanents de la commission régionale et les membres de la commission auxiliaire ont accès dans les établissements qu'ils sont appelés à visiter sur présentation d'une commission spéciale délivrée à cet effet par le Gouverneur.

Section III

Contrôle des établissements

Article 213

Au cours de la construction ou des aménagements des établissements, des visites peuvent être faites sur place, par des membres de la commission supérieure, de la commission régionale, ou de la commission auxiliaire.

Article 214

Avant toute ouverture des établissements au public, il est procédé à une visite de réception soit par la commission régionale de la protection civile ou des membres délégués, soit sur la commission auxiliaire ayant procédé à l'étude des dossiers. La commission doit s'assurer de la concordance des plans et de l'exécution. Elle propose les modifications de détail reconnues nécessaires.

Article 215

L'autorisation d'ouverture est donnée par le Gouverneur, après avis de la commission compétente. Elle est retirée dans les mêmes formes.

Article 216

La liste des établissements soumis aux dispositions du présent sous-titre, est établie et mise à jour chaque année par le Gouverneur, après avis de la commission régionale de la protection civile.

Article 217

Ces établissements doivent faire l'objet, dans les conditions fixées au règlement de sécurité, de visites périodiques de contrôle effectuées soit par un ou plusieurs membres de la commission régionale désignés par le Gouverneur, soit s'il en existe, par les commissions auxiliaires de sécurité. Ces visites ont pour but notamment :

— De vérifier si les prescriptions du présent sous-titre et du règlement de sécurité sont observées et, notamment, si les appareils de secours contre l'incendie, ainsi que les appareils d'éclairage de sécurité, fonctionnent normalement. A cette occasion, des épreuves des moyens de secours sont effectuées par les soins de la direction;

— De suggérer les améliorations ou modifications qu'il y a lieu d'apporter aux dispositions et à l'aménagement desdits établissements dans le cadre de la présente réglementation;

— D'étudier dans chaque cas d'espèce, les mesures d'adaptation qu'il y a lieu d'apporter éventuellement aux établissements existants.

Article 218

Une visite de contrôle doit être effectuée préalablement à la réouverture de tout établissement assujéti aux prescriptions du présent règlement, ayant été fermé pendant plus de six mois. A cet effet, le responsable de l'établissement doit notifier au Gouverneur, un mois à l'avance, son intention de procéder à la réouverture.

Article 219

Les dates des visites sont notifiées aux responsables au moins huit jours à l'avance à moins qu'elles n'aient lieu à des dates arrêtées une fois pour toutes, d'après un tableau communiqué aux chefs d'établissements.

Les responsables sont tenus d'assister à la visite de leur établissement ou de s'y faire représenter par une personne qualifiée.

Article 220

A l'issue de chaque visite, il est dressé un procès-verbal. Le Gouverneur notifie le résultat de ces visites et ses décisions aux responsables soit par voie administrative, soit par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 221

Des visites inopinées peuvent être effectuées pendant les heures d'ouverture de l'établissement par des délégués qualifiés des commissions de la protection civile munis des cartes ou commissions prévues à l'article 212. Ces visites ont pour objet de vérifier si les mesures de sécurité édictées par la présente réglementation sont respectées au cours de l'exploitation.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES ET SANCTIONS

Article 222

Dans tout établissement soumis aux prescriptions du présent sous-titre, il doit être tenu un registre de sécurité sur lequel sont reportés les renseignements indispensables à la bonne marche du service de sécurité et, en particulier :

— L'état nominatif du personnel chargé du service de sécurité;

— Les diverses consignes (générales et particulières) établies en cas de sinistre;

— Les dates des divers contrôles et vérifications ainsi que les observations auxquelles ceux-ci ont donné lieu.

TITRE V

LE REMEMBREMENT URBAIN

Article 223

Conformément à l'article 7 de la partie législative du présent Code, peuvent être définies, soit par le plan d'urbanisme, soit par un décret particulier pris sur avis de la commission régionale d'urbanisme, des zones spéciales d'aménagement foncier. Le plan d'urbanisme ou le décret institutif fixeront les limites desdites zones.

Article 224

Les zones spéciales d'aménagement foncier sont dotées d'un plan d'urbanisme de détail, élaboré et approuvé dans les conditions prévues au titre II ci-dessus.

Article 225

Le plan d'urbanisme de détail, ou, à défaut un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme pris après l'approbation de ce plan, fixe la date d'ouverture des opérations de remembrement.

Cette date est publiée au *Journal officiel* et dans un journal d'annonces légales, affichée à la mairie de la commune et éventuellement dans les bureaux du délégué du Gouverneur, et fait l'objet d'un communiqué radiophonique répété au moins cinq fois.

Mention de l'ouverture des opérations est portée au livre foncier à la réquisition du fonctionnaire visé à l'article suivant.

Article 226

Les opérations de remembrement sont placées sous l'autorité d'un fonctionnaire désigné par arrêté conjoint du Ministre chargé de l'Urbanisme et du Ministre chargé des Domaines, après avis du Gouverneur de la Région. Ce fonctionnaire peut être assisté d'agents mis à sa disposition par les mêmes Ministres.

Article 227

Toutes les parcelles comprises dans la zone spéciale doivent faire l'objet d'une demande d'immatriculation dans le délai de trois mois suivant la date fixée à l'article 225.

Dans le cas où un occupant du domaine a antérieurement sollicité dans les délais prescrits, le bénéfice des dispositions du 2^e alinéa de l'article 3 de la loi n° 64-40 du 17 juin 1964, les constats de mise en valeur prévus à l'article 18 du décret n° 64-574 du 30 juillet 1964 doivent être effectués dans les deux mois de la date prévue à l'article 225, le délai de trois mois pour demander l'immatriculation prévu à l'alinéa précédent court à compter de la date du constat; il est substitué au délai prévu à l'article 19 du décret sus-mentionné.

Faute de demande d'immatriculation dans les délais prévus aux alinéas 1 et 2 du présent article, le terrain est incorporé au domaine national et immatriculé comme tel au nom de l'Etat. Les immatriculations prévues au présent article seront poursuivies d'extrême urgence.

Article 228

Dans le délai d'un an suivant la date fixée à l'article 225, le fonctionnaire chargé du remembrement de la zone établit :

-- Un dossier foncier de la situation existante, faisant ressortir les parcelles avec l'indication de leurs surfaces et de leurs propriétaires ainsi que les droits réels qui les affectent;

-- Un dossier de remembrement comprenant :

a) Un projet du nouveau plan parcellaire conforme au plan d'urbanisme de détail, avec l'indication des surfaces réservées aux voies publiques existantes ou à établir, aux espaces verts ou aux aménagements collectifs, ainsi que des servitudes d'urbanisme à imposer;

b) Un état faisant ressortir l'attribution aux propriétaires des parcelles anciennes des lots résultant du nouveau plan parcellaire, avec l'indication de la surface attribuée;

c) Une estimation financière faisant ressortir, pour chaque propriétaire autre que l'Etat, à la date de l'ouverture des opérations :

-- La valeur estimée du lot qui lui est attribué et de tout ce qu'elle comportait;

-- La valeur estimée du lot qui lui est attribué et tout ce que ledit lot peut comporter, compte tenu de la plus-value résultant du remembrement;

d) Un calcul des surfaces réservées pour les aménagements publics.

Article 229

Le dossier visé à l'article précédent est soumis à l'enquête publique par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme. L'enquête est menée dans les conditions fixées à l'article 34. Elle est annoncée dans les conditions de publicité prévues à l'article 225.

Article 230

A l'issue de l'enquête le dossier, accompagné des observations recueillies, est soumis à l'avis d'une commission désignée par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme comprenant :

- Le Préfet ou le cas échéant le Gouverneur, Président;
- Trois représentants du conseil municipal;
- Le représentant du service des domaines;
- Le représentant du service de l'Urbanisme;
- Le représentant du service des travaux publics;
- Un représentant des propriétaires de la zone;
- Le représentant du service topographique.

Le fonctionnaire chargé du remembrement exerce les fonctions de rapporteur devant ladite commission.

Article 231

Après l'avis de la commission visée à l'article précédent, le dossier de remembrement est soumis à l'avis de la commission régionale ou du conseil national de l'urbanisme.

Article 232

Le nouveau plan parcellaire et l'état nominatif annexé, éventuellement modifiés, sont arrêtés au vu de l'enquête et des avis, conjointement par le Ministre chargé de l'Urbanisme et le Ministre chargé des Domaines.

Ils sont ensuite déposés au greffe du tribunal de première instance. Ce dépôt est publié dans les conditions prévues à l'article 226 en mentionnant que les oppositions pourront être reçues à ce greffe dans le délai de trois mois à compter du dépôt. Les oppositions ne peuvent être fondées que sur l'omission ou la violation d'une des formalités prévues au présent titre.

Article 233

Après l'expiration du délai prévu à l'article précédent, le tribunal de première instance rend un jugement en dernier ressort, rendant exécutoire le nouveau plan parcellaire et l'état nominatif annexé après avoir vérifié que les formalités prévues par le présent Code, ont été respectées, et statué sur les oppositions.

Article 234

Si aucun recours n'est intervenu dans le délai de quinze jours, ou après le jugement des recours formulés, le jugement est publié par extrait au Journal officiel.

Article 236

Le jugement du tribunal entraîne transfert de propriété conformément au plan parcellaire et à l'état nominatif annexé. Ce transfert intervient un jour franc après la publication de l'extrait du jugement au Journal officiel.

Article 236

Les contestations sur la propriété d'un immeuble compris dans le remembrement, sur son immatriculation ou sur les droits ne font pas obstacle au déroulement de la procédure prévue aux articles 228 à 235 ci-dessus.

Article 237

A compter de la date d'ouverture des opérations jusqu'à la publication du jugement rendant exécutoire le plan parcellaire, tout travail susceptible de modifier l'état des lieux ou tout morcellement de ces parcelles incluses dans la zone spéciale est interdit.

Tous les actes relatifs à ces parcelles doivent mentionner l'existence d'une procédure de remembrement, faute de quoi la responsabilité du propriétaire ou du locataire est engagée vis-à-vis du co-contractant de bonne foi.

Article 238

Les titres fonciers concernant la zone spéciale sont annulés à la date du transfert de propriété. De nouveaux titres fonciers sont établis dans les plus brefs délais aux frais du trésor. Ils reproduisent toutes les mentions figurant sur les titres qu'ils remplacent sous réserve de l'application des articles 241 et 242.

Article 239

Le jugement rendant exécutoire le plan parcellaire vaut, selon le cas, classement et déclassement dans le domaine public.

Article 240

Les droits réels autres que les servitudes s'exercent de plein droit sur les parcelles attribuées en remplacement des anciennes parcelles, ou sur la soule attribuée éventuellement.

Article 241

Les servitudes existant au profit ou à l'encontre des fonds compris dans le remembrement subsistent sans modification, à l'exception de celles qui cessent lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut en user, et de celles qui affectent un fonds incorporé au domaine public.

Il en est tenu compte pour l'estimation des valeurs des nouveaux lots.

Article 242

Le locataire d'une parcelle atteinte par le remembrement a le choix d'obtenir les effets du bail sur les parcelles nouvelles acquises par le bailleur, ou d'obtenir la résiliation du bail sans indemnité. Il doit notifier ce choix au bailleur et, le cas échéant, au conservateur de la propriété foncière sur simple réquisition dans les trois mois suivant le transfert de propriété, faute de quoi le bail est réputé se poursuivre sur la nouvelle parcelle.

Article 243

Tout propriétaire, titulaire de droit réel, locataire qui estimerait avoir subi un préjudice du fait du remembrement, soit du fait de la diminution de valeur de ses droits, doit introduire une demande d'indemnité dans le délai de six mois suivant le transfert de propriété.

Il est statué sur cette demande comme en matière d'expropriation, compte tenu de la plus-value résultant du remembrement.

Tout travail exécuté en violation de l'article 237 n'entre pas en ligne de compte pour le calcul de l'indemnité éventuelle.

Article 244

Dans le cas où une parcelle n'est plus constructible du fait de sa surface ou des servitudes qui pèsent sur elle, le propriétaire peut demander à la délaissier et à percevoir une indemnité correspondant à la valeur de la parcelle qu'il possédait avant le remembrement.

Cette demande est instruite comme en matière d'expropriation.

TITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 245

Les dispositions des articles 26 à 36 du présent Code ne sont pas applicables au plan directeur de Dakar en cours d'instruction, qui demeure régi par le décret n° 00-850 du 5 novembre 1966. Après accomplissement des formalités prévues par ce texte, il sera mis en vigueur par décret et produira tous les effets prévus par le présent Code.

Article 246

Sont abrogés toutes dispositions contraires au présent Code et notamment :

— Les articles du décret n° 61-050 du 3 février 1961 portant approbation du plan directeur de la presqu'île du Cap-Vert, avec son annexe, portant règlement d'urbanisme et d'hygiène, en tout ce qui est contraire au présent décret.

— Les articles du décret n° 61-270 du 28 juin 1961 portant approbation du plan directeur de la ville de Saint-Louis, en tout ce qui est contraire au présent Code.

— Le décret n° 61-328 du 23 août 1961 portant création d'un comité régional d'urbanisme pour le Cap-Vert.

— Les articles du décret n° 62-040 du 8 janvier 1962 portant approbation du plan directeur de la ville de Kaolack en tout ce qui est contraire au présent Code.

— Le décret n° 63-528 du 17 juillet 1963 portant création du conseil national de l'urbanisme et de l'habitat.

— Le décret n° 63-528 du 17 juillet 1963 portant institution des commissions d'urbanisme dans chaque région.

— L'arrêté n° 3767 T.P. du 13 décembre 1959 relatif à l'établissement et aux conséquences juridiques des plans généraux d'extension et d'aménagement et des plans généraux d'alignement.

— L'arrêté ministériel du 8 août 1946 fixant la liste des régions, agglomérations et sites devant faire l'objet d'un projet d'aménagement dit « d'intérêt général ».

— L'arrêté n° 2101 T.C.-S.T.A.O.D. du 17 avril 1960 approuvant le plan directeur de la ville de Thiès en tout ce qui est contraire au présent Code.

— La délibération n° 68-061 C.P. du 20 octobre 1958 portant règlement territorial d'urbanisme pour le territoire du Sénégal.

Article 247

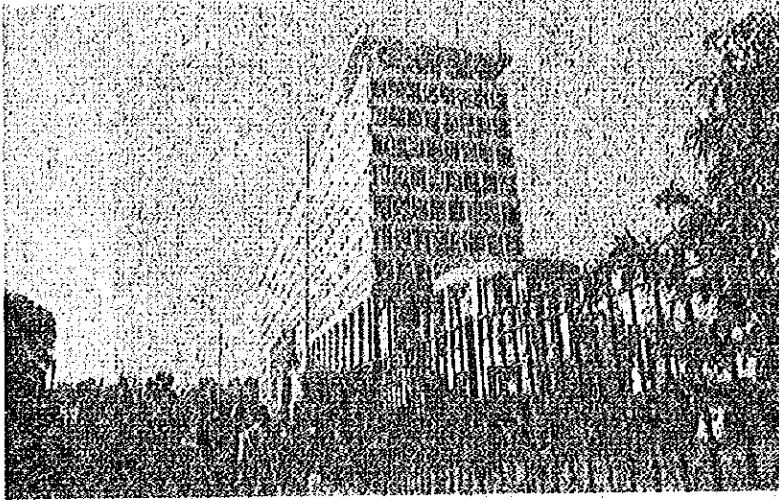
Le Ministre des Travaux publics, de l'Urbanisme et des Transports, le Ministre de l'Intérieur, le Ministre de la Justice, le Ministre des Finances, le Ministre du Plan et du Développement, le Ministre de la Santé sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui prendra effet à partir du 1^{er} janvier 1967 et qui sera publié au *Journal officiel*.

Fait à Dakar, le 31 décembre 1966.

LÉOPOLO SÉDAR SENGHOR.

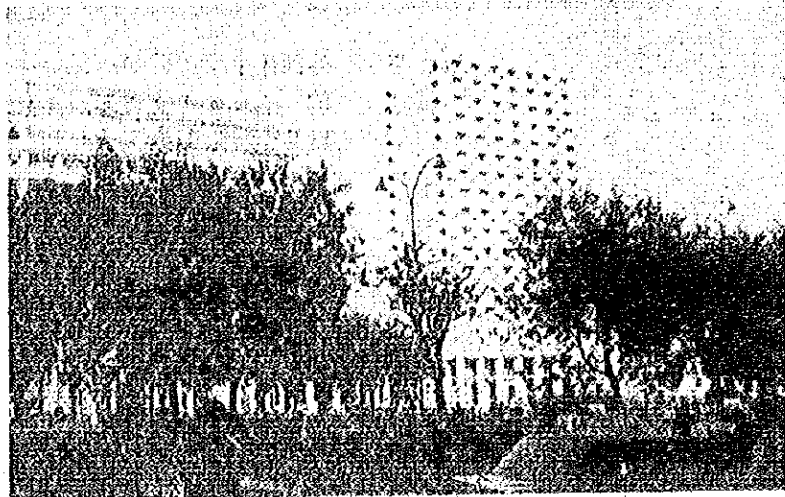
添付資料 一 II
現地調査写真

メカール市内の大規模建築



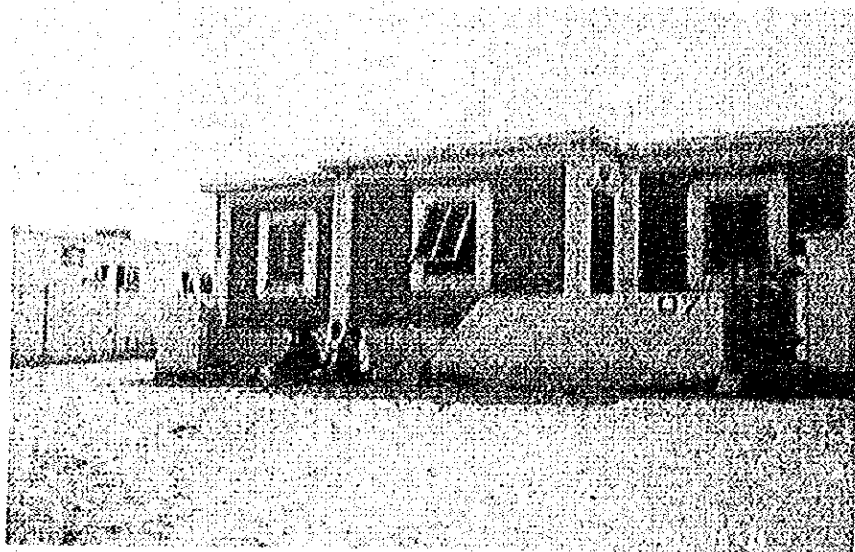
合同庁舎

オフィスビル

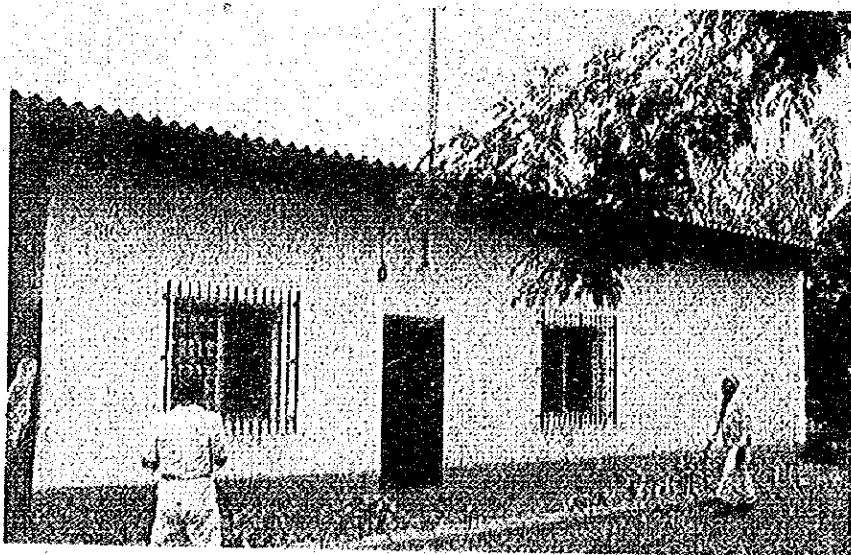


ホテル

小規模建築



一般住宅 外部仕上
壁：モルタルペンキ仕上
建具：木製



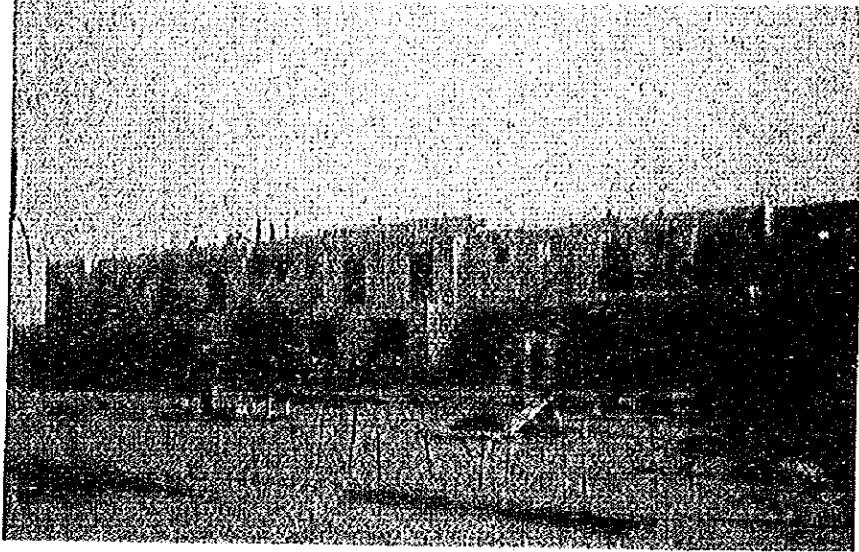
一般的倉庫 外部仕上
壁：モルタルペンキ仕上
屋根：トタン仕上
建具 扉：木製
窓：ジャロジー



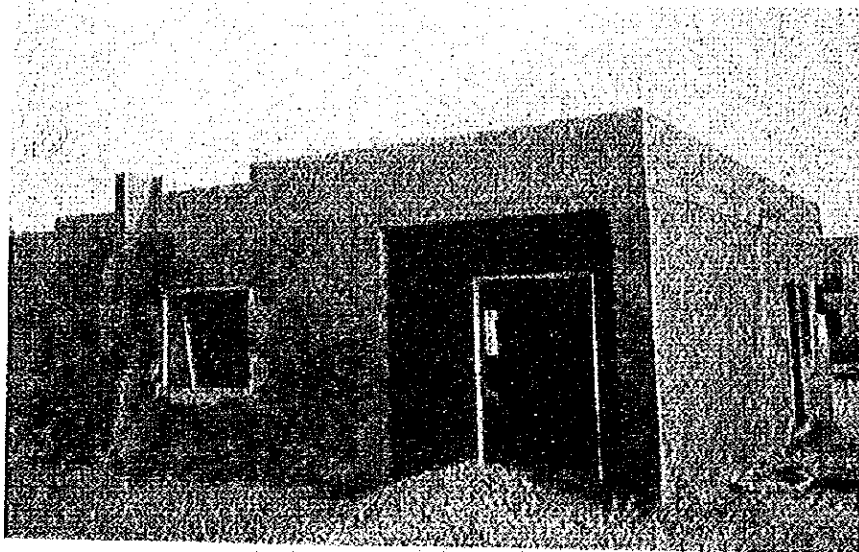
事務所建物 外部仕上
壁 : モルタルペンキ仕上
建具 窓 : ジャロジー (上)
アルミサッシュ (下)



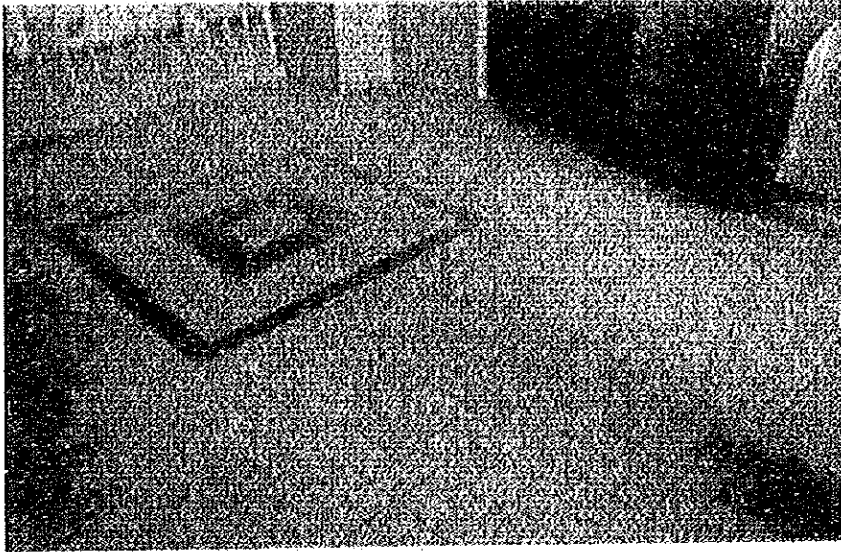
伝統的なセネガル様式で造られた
ホテルのバンガロー



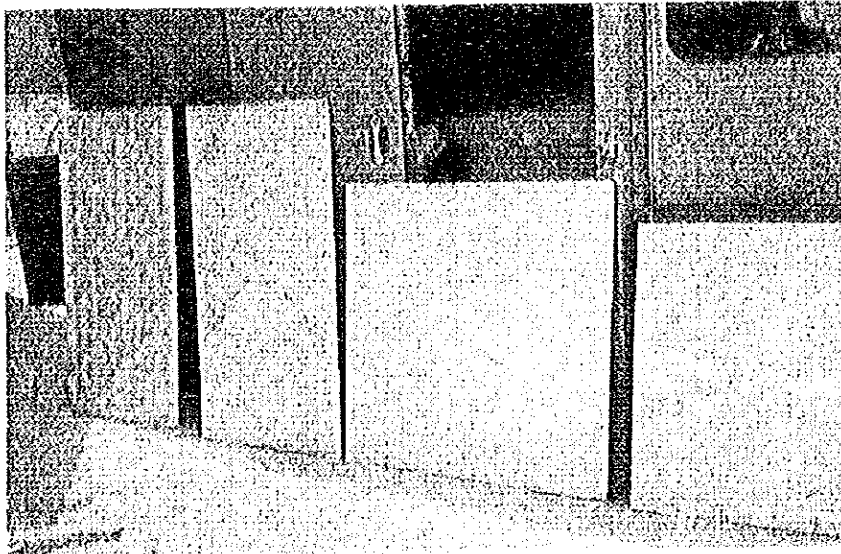
建設工事現場風景 構造躯体



建設工事現場風景



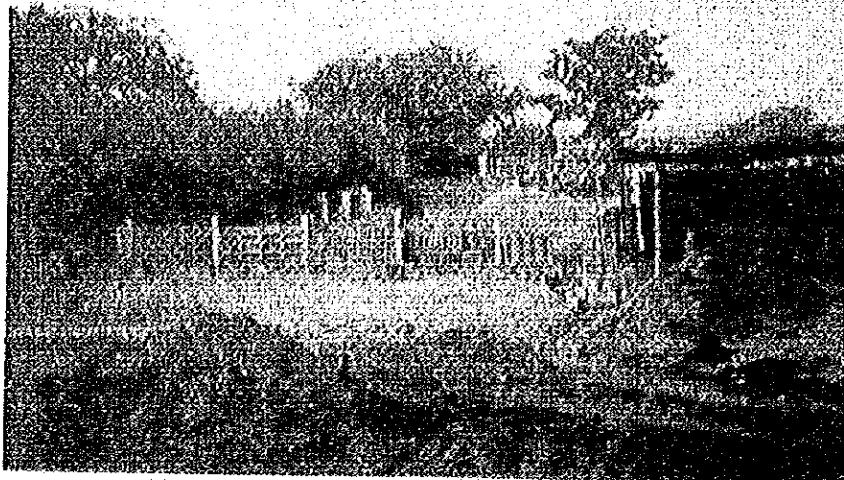
床仕上材 (タイル仕上)



天井仕上材 (化粧石膏ボード)

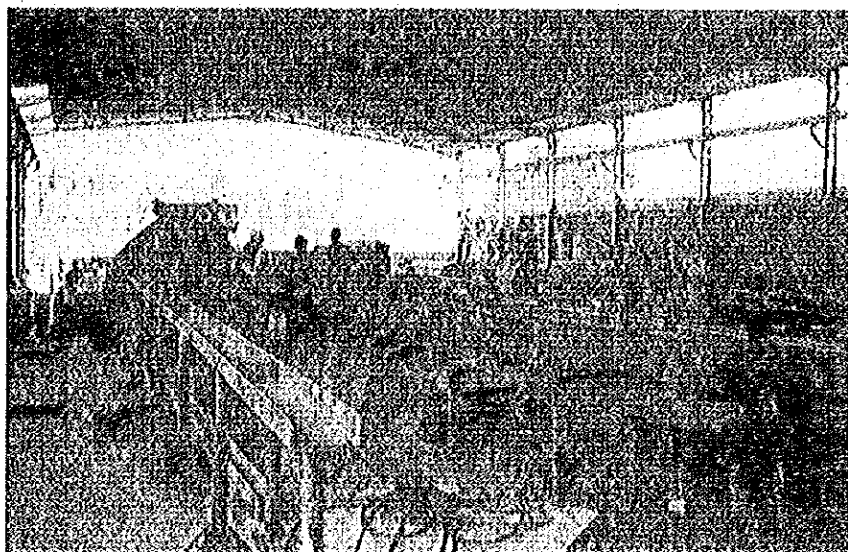


ダカール市内の店頭
衛生陶器および洗面器（輸入品）

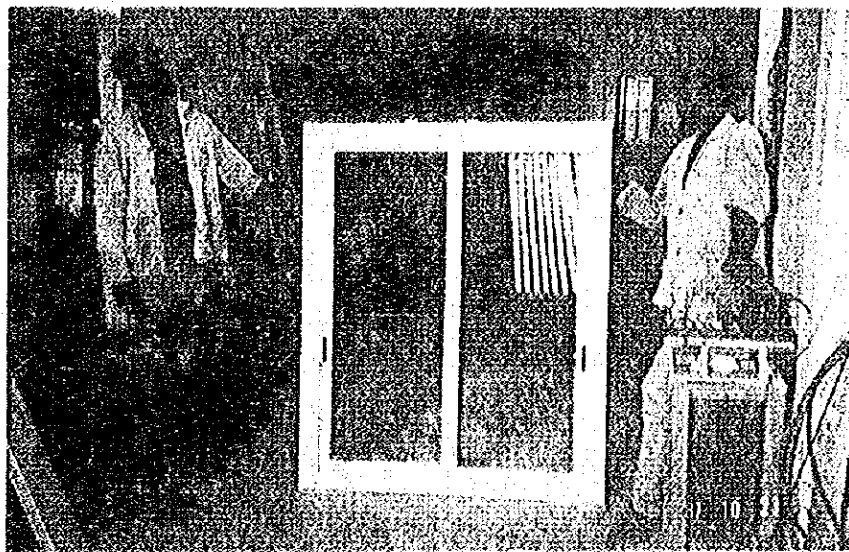


小規模コンクリートブロック生産場

輸入資材の加工・組立工場



鋼材加工場



アルミサッシュ (組立工場)

JICA