

DECRET N° 2005-261 DU 21 JUILLET 2005 FIXANT LES MODALITES D'APPLICATION EN MATIERE D'URBANISME ET D'HABITAT, DE LA LOI N° 2003-308 DU 07 JUILLET 2003 PORTANT TRANSFERT ET REPARTITION DE COMPETENCES DE L'ETAT AUX COLLECTIVITES TERRITORIALES

CHAPITRE PREMIER : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er : Les collectivités territoriales exercent les compétences qui leur sont dévolues en matière d'urbanisme et d'habitat selon les conditions et modalités prévues par le présent décret.

Article 2 : Les domaines public et privé de l'Etat, tels que définis par la législation en vigueur, sont gérés exclusivement par les services compétents de l'Etat en la matière. La gestion des zones industrielles et touristiques ainsi que celle des réserves foncières d'intérêt national relève de la compétence du ministère en charge de la construction et de l'urbanisme, en liaison avec les ministères techniques concernés.

Un décret pris en conseil des ministres, sur rapport conjoint des ministres en charge de la construction et de l'urbanisme, des collectivités territoriales, de l'industrie, du commerce, du tourisme et de l'artisanat, détermine selon le cas, les conditions d'attribution et de retrait des lots à usage industriel, commercial, touristique et artisanal du domaine privé des collectivités territoriales.

Article 3 : Chaque collectivité territoriale dispose d'un domaine qu'elle se constitue conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur en la matière, notamment les articles 202, 203, 204 et 205 de la loi n°2003-489 du 26 décembre 2003 portant régime financier, fiscal et domanial des collectivités territoriales.

Article 4: La collectivité territoriale assure la gestion de son domaine. Elle peut notamment, dans le cadre de la gestion de son domaine public, accorder des autorisations d'occupation temporaire, à titre précaire et révocable, gratuit et onéreux, sur les terrains non occupés de ce domaine.

Article 5 : L'arbitrage de l'autorité de tutelle est requis, pour le règlement de tout litige né entre deux ou plusieurs collectivités territoriales dans l'exercice des compétences en matière d'urbanisme et d'habitat.

L'autorité de tutelle avant toute décision, devra obtenir l'avis technique du ministre en charge de la construction et de l'urbanisme.

Lorsque l'exercice d'une compétence transférée est subordonné à approbation, avis ou autorisation préalable du ministère en charge de la construction et de l'urbanisme ou d'une collectivité territoriale, il est prescrit un délai à l'issue duquel, l'approbation, l'avis ou l'autorisation est réputé acquis.

Un arrêté conjoint du ministre en charge de la construction et de l'urbanisme et du ministre en charge de la tutelle des collectivités territoriales fixe ce délai et en définit les modalités.

Article 6 : Le ministère en charge de la construction et de l'urbanisme fixe par arrêté ministériel, le modèle des documents relatifs à l'attribution des terrains, à l'octroi de la concession ainsi qu'aux autorisations de construire et d'ouverture des chantiers.

Article 7 : Les normes et les procédures en matière de planification spatiale sont conçues et élaborées par le ministère en charge de la construction et de l'urbanisme et font, selon le cas, l'objet de lois, de décrets ou d'arrêtés.

Article 8 : L'exercice et la gestion de toutes les compétences transférées aux collectivités territoriales doivent strictement se conformer aux orientations et prescriptions de la politique nationale en matière d'urbanisme et d'habitat, ainsi qu'aux lois et règlements en vigueur.

CHAPITRE II : LES COMPETENCES TRANSFEREES

Section 1 : Les compétences transférées à la commune

Article 9 : Pour l'exercice de sa compétence en matière d'urbanisme et d'habitat, la commune a en charge :

- l'élaboration et la mise en œuvre de ses plans directeurs d'urbanisme et de ses plans d'urbanisme de détail, après avis consultatif de la ville, du département ou du district dont elle relève ;
- la proposition de déclassement des réserves administratives et du domaine privé communal au ministre en charge de la construction et de l'urbanisme, seule autorité compétente en la matière ;
- l'élaboration et la mise en œuvre de ses projets de lotissements, après avis consultatif de la ville, du département ou du district dont elle relève ;
- la délivrance des documents d'attribution de terrains à usage d'habitation, lorsqu'elle est située hors du périmètre d'un district.

Article 10 : Le plan d'urbanisme directeur de la commune est approuvé en conseil des ministres sur présentation du ministre en charge de la construction et de l'urbanisme.

Le plan d'urbanisme de détail de la commune est approuvé par arrêté du ministre en charge de la construction et de l'urbanisme.

Les projets de lotissement de la commune sont approuvés par les services compétents du ministère en charge de la construction et de l'urbanisme.

Article 11 : La délivrance de documents d'attribution ne peut porter que sur les terrains des lotissements réalisés par la commune ou cédés à celle-ci.

Le dossier de demande d'attribution de terrain à usage d'habitation, qui doit être conforme au modèle établi par le ministère en charge de la construction et de l'urbanisme, est déposé auprès des services techniques de la commune contre le récépissé.

Article 12 : La commune située en dehors d'un district, détient le pouvoir d'attribution, des lots à usage d'habitation, ainsi que le pouvoir de retrait des lots à usage d'habitation insuffisamment ou non mis en valeur.

L'attribution se traduit par la délivrance de lettres d'attribution et d'arrêtés de concession provisoire ou de tout autre document en tenant lieu.

L'attribution ne peut porter que sur des lots à usage d'habitation du domaine privé communal, et le retrait, sur les terrains des lotissements réalisés par la commune ou cédés à celle-ci.

La décision d'attribution ou de retrait est prise par délibération du conseil municipal, après instruction du dossier par la commission technique mixte et avis de la commission des affaires économiques, financières et domaniales du conseil municipal. La composition et les modalités de fonctionnement de la commission technique mixtes sont définies par arrêté du ministre en charge de la tutelle des collectivités territoriales.

Les procédures d'attribution et de retrait des terrains à usage d'habitation, sont définies par décret pris en conseil des ministres, sur proposition conjointe du ministre en charge de la tutelle des collectivités territoriales.

Article 13 : La commune située en dehors d'un district, a compétence pour délivrer les actes de transfert de propriété de terrain conformément aux dispositions suivantes :

- tout transfert de la propriété d'un terrain s'opère par acte notarié ;
- aucun transfert ne peut s'opérer si la parcelle concernée n'a fait l'objet d'un arrêté d'attribution ou d'un certificat de propriété.

Article 14 : La commune a compétence pour instruire les dossiers et délivrer sur son territoire, les permis de construire des bâtiments à usage d'habitation et des immeubles ne dépassant pas le niveau R + 3.

La délivrance des permis de construire pour les autres catégories des bâtiments de niveau R + 4 et plus, les établissements et installations classés, les établissements recevant du public, les programmes immobiliers relèvent de la compétence des services du ministère en charge de la construction et de l'urbanisme.

Le dossier de demande de permis de construire doit être conforme au modèle établi par le ministre en charge de la construction et de l'urbanisme et déposé auprès des services techniques de la commune contre récépissé.

Article 15 : La délivrance des certificats d'urbanisme et des certificats de conformité relève de la compétence des services du ministère en charge de la construction et de l'urbanisme.

Article 16 : La commune a compétence pour :

- initier et réaliser, sans préjudice pour l'initiative privée, des projets de construction de logements sociaux ;
- créer et entretenir des espaces verts.

Tout programme de construction de logements sociaux entrepris par la commune doit être approuvé par les services compétents du ministère en charge de la construction et de l'urbanisme.

Section II : Les compétences transférées à la ville

Article 17 : Pour l'exercice de sa compétence en matière d'urbanisme et d'habitat, la ville a en charge :

- le soutien et l'appui des actions des communes qui la composent en matière d'urbanisme et d'habitat ;
- l'émission d'un avis consultatif sur les plans directeurs d'urbanisme et les plans d'urbanisme de détail des communes qui la composent, ainsi que le soutien et l'appui de leur mise en œuvre ;
- l'élaboration et la mise en œuvre de son schéma directeur d'urbanisme, après avis consultatif des communes qui la composent ainsi que du département, du district et de la région dont elle relève ;
- l'émission d'un avis consultatif sur les projets de lotissement à réaliser dans les communes de son ressort territorial ;
- l'initiative et la réalisation des plans directeurs d'assainissement, après avis consultatif des communes qui la composent ainsi que du département, du district et de la région dont elle relève ;
- la création et l'entretien d'espaces verts ;
- la constitution et la gestion de son patrimoine foncier et immobilier.

Article 18 : Le schéma directeur d'urbanisme de la ville est approuvé en conseil des ministres sur présentation du ministre en charge de la construction et de l'urbanisme. Les plans directeurs d'assainissement de la ville sont approuvés par les services compétents du ministère en charge de la construction et de l'urbanisme.

Article 19 : Les communes qui composent la ville sont tenues de soumettre à celle-ci pour avis consultatif, tout plan directeur d'urbanisme, tout plan d'urbanisme et ses projets de plans directeurs d'assainissement.

Section III : Les compétences transférées au département

Article 20 : Pour l'exercice de sa compétence en matière d'urbanisme et d'habitat, le département a en charge :

- l'émission d'un avis consultatif sur les plans directeurs d'urbanisme et les plans d'urbanisme de détail des villes et des communes situées sur son territoire, ainsi que le soutien et l'appui à la mise en œuvre de ces plans ;

- le soutien, l'appui et la coordination des actions des villes et des communes situées sur son territoire, dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des travaux topographiques ;
- la réalisation et la mise en œuvre des plans directeurs d'assainissement ainsi que les plans de restructuration urbaine des localités relevant de son territoire, après avis consultatif des communes concernées ainsi que de la région dont il relève ;
- l'initiative et la réalisation des projets de construction de logements sociaux, sans préjudice pour l'initiative privée.

Article 21 : Les plans directeurs d'assainissement, les plans de restructuration urbaine et les projets de construction de logements sociaux mentionnés à l'article précédent, doivent être approuvés par les services compétents du ministère en charge de la construction et de l'urbanisme.

Section IV : Les compétences transférées au district

Article 22 : Pour l'exercice de sa compétence en matière d'urbanisme et d'habitat, le district a en charge:

- l'initiative et la réalisation de son schéma directeur d'urbanisme, de ses plans directeurs d'urbanisme, de ses plans de restructuration urbaine, de ses plans d'urbanisme de détail ainsi que de ses projets de lotissement, après avis consultatif des villes et communes qui le composent et de la région dont il relève ;
- le soutien, l'appui et la coordination des actions des communes situées sur son territoire en matière d'urbanisme, d'habitat et de travaux topographiques ;
- l'initiative et la réalisation de projets de construction de logements sociaux, sans préjudice pour l'initiative privée ;
- l'initiative et la réalisation des plans d'action d'assainissement, après avis consultatif des villes et communes qui le constituent et de la région dont il relève ;
- la création et l'entretien d'espaces verts ;
- la constitution et la gestion de son patrimoine foncier et immobilier ;
- l'élaboration et la mise en œuvre de ses projets de lotissement, après avis consultatif des villes et communes situées sur son territoire.

Article 23 : Le schéma directeur et les plans directeurs d'urbanisme du district sont approuvés en conseil des ministres, sur présentation du ministre en charge de la construction et de l'urbanisme.

Les plans de restructuration urbaine, les plans d'urbanisme de détail, les projets de lotissement et les projets de construction de logements sociaux du district sont approuvés par arrêtés du ministre en charge de la construction et de l'urbanisme.

Les plans d'action d'assainissement et ceux des projets de lotissement du district sont approuvés par les services compétents du ministère en charge de la construction et de l'urbanisme.

Article 24 : Le district détient le pouvoir d'attribution des lots à usage d'habitation, ainsi que le pouvoir de retrait des lots à usage d'habitation insuffisamment ou non mis en valeur.

L'attribution se traduit par la délivrance de lettres d'attribution et d'arrêtés de concession provisoire ou de tout autre document en tenant lieu.

L'attribution et le retrait ne peuvent porter que sur les terrains à usage d'habitation des lotissements réalisés par les communes du district ou par le district lui-même, ou encore cédés à ceux-ci.

La décision d'attribution ou de retrait est prise par délibération du conseil du district, après instruction du dossier par la commission technique mixte et avis de la commission chargée des affaires économiques, financières et domaniales du conseil du district.

Article 25 : La composition et les modalités de fonctionnement de la commission technique mixte sont définies par arrêté du ministre en charge de la construction et de l'urbanisme et du ministre en charge de la tutelle des collectivités territoriales.

Les procédures d'attribution et de retrait des terrains à usage d'habitation, sont définies par décret pris en conseil des ministres, sur proposition conjointe du ministre en charge de la construction et de l'urbanisme et du ministre en charge de la tutelle des collectivités territoriales.

Article 26 : Le district est compétent pour délivrer les actes de transfert de propriété de terrain conformément aux dispositions suivantes :

- tout transfert de la propriété d'un terrain s'opère par acte notarié ;
- aucun transfert ne peut s'opérer si la parcelle concernée n'a fait l'objet d'un arrêté d'attribution ou d'un certificat de propriété.

Article 27 : Le district a compétence pour gérer les terrains urbains. Cette gestion consiste précisément à assurer sur toute l'étendue de son territoire, sans préjudice des compétences transférées aux villes et communes, la surveillance de l'application de la réglementation en matière de droit foncier, de droit de l'urbanisme et de droit de la construction.

Cette surveillance qui s'opère en liaison avec les services compétents du ministre en charge de la construction et de l'urbanisme, se résume à la police de l'occupation des terrains urbains et consiste notamment à :

- prendre des mesures pour empêcher l'occupation anarchique et illégale des terrains ainsi que la prolifération des quartiers précaires ;
- veiller au respect par les villes, les communes, les promoteurs immobiliers et les particuliers, des schémas et plans d'urbanisme et d'aménagement approuvés et en vigueur ;

- faire observer les prescriptions du droit foncier ainsi que les règles en vigueur dans les domaines de l'urbanisme opérationnel, de l'architecture et de la construction des bâtiments.

Section V : Les compétences transférées à la région

Article 28 : Pour l'exercice de sa compétence en matière d'urbanisme et d'habitat, la région a en charge :

- l'émission d'avis consultatifs dans le cadre de l'élaboration des plans directeurs d'urbanisme des communes, des villes, des districts et des départements situés sur son territoire ;
- le soutien et la coordination des actions des collectivités territoriales situées sur son territoire en matière d'urbanisme, d'habitat et de travaux topographiques ;

- l'initiative et la réalisation de projets de construction de logements sociaux, sans préjudice pour l'initiative privée ;

- l'harmonisation des plans directeurs d'assainissement des départements qui la constituent.

Article 29 : Les schémas et plans résultant de l'harmonisation des plans directeurs d'assainissement des départements qui constituent la région, ainsi que les projets de construction de logements sociaux entrepris par la région, doivent être approuvés par les services compétents du ministère en charge de la construction et de l'urbanisme.

CHAPITRE III : LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT DU TRANSFERT DES COMPETENCES

Section 1 : Les biens meubles et immeubles

Article 30 : Des biens meubles et immeubles sont transférés aux collectivités territoriales conformément aux dispositions des articles 17, 18 et 19 de la loi n° 2003-208 du 7 juillet 2003 portant transfert et répartition de compétences de l'Etat aux collectivités territoriales.

Un inventaire exhaustif des biens meubles et immeubles transférés ou cédés aux collectivités territoriales, est dressé et fait l'objet de décrets pris en conseil des ministres, sur présentation des ministres en charge de la construction et de l'urbanisme et des collectivités territoriales.

Section II : Les ressources humaines

Article 31 : Les ressources humaines nécessaires à l'exercice des compétences transférées sont mises à la disposition des collectivités territoriales par l'Etat en fonction de leurs besoins, conformément à la réglementation en vigueur.

Section III : Les ressources financières

Article 32 : L'Etat met à la disposition des collectivités territoriales les ressources financières nécessaires à l'exercice des compétences qui leur sont transférées.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 33 : Avant la mise en place de la région, les schémas et plans résultant de l'harmonisation des plans directeurs d'assainissement des départements doivent se conformer au plan national.

Article 34 : Dans les zones non couvertes par les communes, les compétences dévolues à celles-ci sont exercées par le département ou le district.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS FINALES

Article 35 : Le présent décret qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, prend effet à compter de sa date de signature, et sera publié au Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire.

Article 36 : Le ministre d'Etat, ministre de l'administration du territoire, le ministre d'Etat, ministre de l'économie et des finances et le ministre de la construction et de l'urbanisme sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret.