**LOI n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant Code de l ’Urbanisme et du Domaine foncier urbain.**

**Définitions**

**Domaine foncier urbain.**

L’ensemble des terres du domaine privé ou public de l’Etat couvert par les documents d’urbanisme

**Documents d'urbanisme.**

Les outils de planification urbaine. On distingue les documents d’urbanisme opérationnels, prévisionnels et réglementaires :

- documents d'urbanisme opérationnel, les plans de lotissement, de morcellement, de restructuration, de rénovation, de remembrement et d'une manière générale, le détail des opérations d'urbanisme ;

- documents d'urbanisme prévisionnel ou plans d’urbanisme, les outils de planification urbaine, à savoir le schéma directeur d’urbanisme, le plan d’urbanisme directeur, le schéma de structure et le Plan d’urbanisme de détail ;

- documents d'urbanisme réglementaire, l’ensemble des règles et institutions établies pour discipliner la croissance urbaine et le développement urbain. Ce sont notamment, le certificat d’urbanisme, le règlement général ou particulier d’urbanisme, les règles générales d’occupation du sol, le permis de construire, l’accord préalable d’urbanisme, le certificat de conformité

**Arrêté de concession définitive.**

 L’acte administratif par lequel le ministre chargé de l’Urbanisme ou le préfet transfère la propriété d’une parcelle de terrain urbain relevant du domaine privé de l’Etat à une personne physique ou morale

**Lotissement.**

**L'opération d'urbanisme qui a pour objet ou pour effet la division volontaire en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières, destinés à usage d'habitation, de jardin, d'établissement industriel ou commercial ou de tout autre équipement socio collectif en vue de la vente.**

Art. 4. — L’Etat et les collectivités territoriales ont le devoir de planifier et d'organiser l'utilisation du sol en vue d'assurer, sans discrimination défavorable, aux populations, des conditions durables et optimales de vie, d'habitat, de circulation et d'offres de services publics répondant à la diversité de leurs besoins.

Art. 5. — L'Etat et les collectivités territoriales ont également le devoir d’aménager le cadre de vie des populations sur le territoire national.

Art. 7. — Le ministère en charge de l'Urbanisme organise et gère l’activité d’urbanisme sur l'ensemble du territoire national.

Art. 8. — Les structures consultatives ci-après, sont créées par décret dans le domaine de la Construction, de l’Habitat et de l’Urbanisme :

— le Conseil national de la Construction, de l’Habitat et de l’Urbanisme ;

— les Commissions régionales de la Construction, de l’Habitat et de l’Urbanisme.

Ces structures appuient les activités du ministère en charge de la Construction, de l’Habitat et de l’Urbanisme dans la mise en œuvre de la politique nationale de la Construction, de l’Habitat et de l’Urbanisme.

Art. 10. — Au titre de la présente loi, les documents d'urbanisme prévisionnel sont notamment :

— le schéma directeur d’urbanisme ;

— le plan d’urbanisme directeur ;

— le schéma de structure ;

— le plan d'urbanisme de détail.

Art. 62. — Le périmètre de réalisation de toute opération d'urbanisme initiée par le ministère en charge de l’urbanisme ou les collectivités territoriales est déclaré d'utilité publique de plein droit.

Art. 63. — Les opérations d'urbanisme projetées par les collectivités territoriales doivent être autorisées par leur organe délibérant après avis conforme du ministre chargé de l’Urbanisme.

Art. 64. — Les opérations d'urbanisme initiées par le ministère en charge de l’Urbanisme sur un territoire communal donné sont effectuées après avis consultatif de son Conseil municipal.

Art. 65. — Les plans relatifs aux opérations d'urbanisme sont établis par un urbaniste agréé et inscrit à l'Ordre national des urbanistes de Côte d'Ivoire ou par un Bureau d'études public de compétence reconnue en matière d'urbanisme.

Art. 72. — Les réserves foncières sont constituées par la purge des droits d'usage coutumiers, l'expropriation pour cause d'utilité publique et l’exercice par l’Etat de son droit de préemption.

Art. 79. — L'Etat et les collectivités territoriales peuvent concéder à un opérateur public ou privé, la mission d'aménager des terrains déterminés et délimités, préalablement libérés de tous droits et occupations antérieurs.

**Section 7. —** les lotissements Il existe trois types de lotissements :

— le lotissement administratif initié par le sous-préfet ou le maire ;

— le lotissement privé d’habitation initié par un propriétaire privé en vue de la production de terrains à usage d’habitation destinés à être vendus nus ou après exécution d’une opération immobilière ;

— le lotissement rural effectué, sur tout terrain non immatriculé, pour le compte d’une ou plusieurs communauté (s) villageoise (s), à la demande de celles (s)- ci. Les procédures d’approbation des plans de lotissement sont déterminées par décret.

Art. 94. — Tout projet de lotissement est assujetti à l’obtention de l’accord préalable du ministre chargé de l’Urbanisme.

Art. 95. — L’arrêté d’autorisation de lotir doit être publié dans les sous-préfectures et les mairies des localités concernées jusqu’à la fin des opérations de lotissement.

**SANCTIONS DES ACTIVITES D'URBANISME**

Art. 282. — Est puni d'une peine d’emprisonnement de deux mois à deux ans et d’une amende de 2 000 000 à

20 000 000 de francs, quiconque aura réalisé une opération d'urbanisme, sans approbation préalable de l’autorité compétente.

Art. 283. — Sont considérés comme complices de l'infraction prévue à l'article précédent, le maître d'ouvrage, l'entrepreneur, l'urbaniste, le géomètre, le topographe ou tout autre maître d'œuvre qui aura participé à la réalisation de l'opération d'urbanisme considérée.

Art. 284. — Outre la sanction prévue à l'article 284 ci-dessus, il doit être ordonné dans un délai prescrit par le tribunal compétent, l'interruption des travaux et la remise en l'état primitif des lieux.

Art. 293. — Les occupants sans titre des terrains bâtis et habités paisiblement depuis plus de vingt ans disposent d’un délai de 2 ans, à compter de l’entrée en vigueur de la présente loi pour solliciter leur régularisation auprès des services compétents du ministère en charge de l’Urbanisme.

Art. 294. — Les procédures engagées sous l'empire des textes antérieurs sont poursuivies et donnent lieu, après achèvement, à l'établissement des actes domaniaux dans les conditions et formes déterminées par la présente loi.

Art. 295. — Les détenteurs de droits d’attribution ou de concession provisoire sur des terrains urbains non immatriculés, non mis en valeur ou insuffisamment mis en valeur, doivent à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, procéder à leur immatriculation et/ou à leur mise en valeur, sous peine de déchéance de leurs droits.

Art. 296. — La procédure de déchéance est soumise aux conditions cumulatives suivantes :

— le constat de non mise en valeur ou d’insuffisance de mise en valeur ;

— la mise en demeure de déchéance impartissant au titulaire de droits un nouveau délai de mise en valeur ;

— le constat du non-respect de l’injonction de mise en valeur dans le nouveau délai imparti.

Art. 297. — La déchéance est prononcée par le ministre chargé de l'Urbanisme. Sur délégation de pouvoir du ministre, elle peut être prononcée par le préfet.

Art. 302. — La présente loi abroge toutes les dispositions antérieures notamment :

— la loi n° 62-253 du 31 juillet 1962 relative aux plans d'urbanisme ;

— l’ordonnance n° 2013-481 du 2 juillet 2013 fixant les règles d’acquisition de la propriété des terrains urbains, telle que modifiée par l’ordonnance n° 2018-357 du 29 mars 2018.

Art. 303. — La présente loi sera publiée au Journal officiel de la République de Côte d’ivoire et exécutée comme loi de l’Etat.

Fait à Abidjan, le 14 août 2020.

**Alassane OUATTARA.**