

REPOBLIKAN'I MADAGASIKARA

Fitiavana-Tanindrazana-Fandrosoana

MINISTERE AUPRES DE LA PRESIDENCE EN CHARGE DES PROJETS
PRESIDENTIELS,

DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'EQUIPEMENT

DECRET N° 2017-646

Fixant les modalités de mise en œuvre de la police de l'aménagement du
territoire

et des modalités d'application des dispositions pénales de la loi relative à
l'urbanisme et à l'habitat

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

- Vu la Constitution ;
- Vu la loi n° 2014-020 du 27 septembre 2014 relative aux ressources des Collectivités Territoriales Décentralisées, aux modalités d'élections, ainsi qu'à l'organisation, au fonctionnement et aux attributions de leurs organes ;
- Vu la loi n° 2015-051 du 03 février 2016 portant orientation de l'aménagement du territoire ;
- Vu la loi n°2015-052 du 03 février 2016 relative à l'urbanisme et à l'habitat ;
- Vu le décret n° 2016-250 du 10 avril 2016 portant nomination du Premier Ministre, chef du Gouvernement ;

- Vu le décret n°2016-265 du 15 avril 2016, modifié et complété par les décrets n°2016-460 du 11 mai 2016, n°2017-148 du 2 mars 2017, n°2017-262 du 20 avril 2017 et n° 2017-590 du 17 juillet 2017 portant nomination des membres du Gouvernement ;
- Vu le décret n°2016-294 du 26 avril 2016 fixant les attributions du Ministre auprès de la Présidence chargé des Projets Présidentiels, de l'Aménagement du Territoire et de l'Equipement ainsi que l'organisation générale de son ministère ;
- Sur proposition du Ministre auprès de la Présidence chargé des Projets Présidentiels, de l'Aménagement du Territoire et de l'Equipement ;
- En Conseil du Gouvernement,

DECRETE :

Article premier. En application des dispositions de l'article 73 de la loi n° 2015-051 du 03 février 2016 portant orientation de l'aménagement du territoire et des dispositions de l'article 220 et suivants de loi n°2015-052 du 03 février 2016 relative à l'urbanisme et à l'habitat , le présent décret fixe les modalités de mise en œuvre de la police de l'aménagement du territoire et des modalités d'application des dispositions pénales de la loi relative à l'urbanisme et à l'habitat.

CHAPITRE PREMIER

POLICE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Article 2. La police de l'aménagement du territoire, prévue par l'article 73 de la loi portant orientation de l'aménagement du territoire, est rattachée à la Direction générale de l'aménagement du territoire au sein du Ministère en charge de l'aménagement du territoire

Article 3. Les fonctionnaires, agents assimilés et agents de l'Etat habilités à dresser procès verbal de constatation des violations des textes en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, dûment commissionnés par

le Ministre chargé de l'aménagement du territoire, sont assermentés devant le Tribunal de première instance d'Antananarivo

Article 4. Les formalités et les procédures applicables concernant l'établissement d'un procès verbal de constatation de l'infraction et l'interruption des travaux dans le cadre de la police de l'aménagement du territoire sont celles prévues par le chapitre II du présent décret.

CHAPITRE II

POLICE DE L'URBANISME

Article 5. La police de l'urbanisme prévue par les dispositions de l'article 219 et suivants de la loi relative à l'urbanisme et à l'habitat consiste en la recherche, constatation et verbalisation des constructions interdites ou non conformes avec le permis de construire, de lotir ou l'autorisation de travaux délivrés, la construction sans autorisation notamment en des lieux non autorisés ou le détournement de vocation de la construction autre que l'autorisation accordée.

SECTION PREMIERE

Droit de visite

Article 6. Conformément aux dispositions de l'article 220 de la loi relative à l'urbanisme et à l'habitat, le maire et les fonctionnaires du service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat peuvent à tout moment visiter les constructions et/ou lotissement en cours et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

Les agents assermentés et commissionnés par le maire ou par le Ministre chargé de l'aménagement du territoire ne peuvent exercer leur droit de visite et effectuer des constatations à l'intérieur d'un domicile sans accord préalable de l'occupant.

Le domicile s'étend aux dépendances étroites et immédiates du lieu d'habitation comprises dans une même clôture.

Seules les constructions non-achevées, les domiciles en cours de modification et les constructions de clôture en cours, ne constituent pas un domicile et peuvent être visitées sans l'accord du propriétaire.

A défaut d'accord, l'infraction doit être constatée depuis la voie publique.

SECTION II

Etablissement d'un procès verbal d'infraction

Article 7. Toute irrégularité doit être constatée par l'établissement d'un procès verbal dans un délai de trois ans suivant l'achèvement des travaux constaté sur le terrain conformément à la prescription de l'action publique prévue par les dispositions de l'article 4 du code de procédure pénale.

Au-delà de ce délai de trois ans, aucune poursuite pénale ne peut être engagée.

Toutefois, même si l'infraction n'a pas été poursuivie, en cas de modifications ultérieures d'une construction réalisée sans permis de construire, une demande portant sur la totalité de la construction devra être déposée.

Article 8. Les personnes habilitées à dresser procès verbal d'infraction sont les fonctionnaires, agents assimilés et agents de l'Etat prévus par l'article 3 du présent décret et les agents verbalisateurs des collectivités publiques commissionnés par le maire, et assermentés.

En cas de besoin dans l'exercice de leur fonction, les agents verbalisateurs peuvent requérir l'assistance de la force publique.

Article 9. Le procès verbal doit être dressé à l'encontre des utilisateurs du sol, des bénéficiaires des travaux, des promoteurs, des architectes, entrepreneurs et autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Article 10. Le procès verbal doit être précis.

Il doit viser la qualité de l'agent verbalisateur, l'heure et la date du constat,

être daté et signé par l'agent ayant constaté personnellement les faits.

Il doit mentionner les éléments de fait suivant :

- lieu et références cadastrales,
- situation de la parcelle au regard du plan local d'urbanisme,
- nature de la construction et des matériaux,
- dimensions les plus précises possibles en indiquant notamment la surface de plancher créée et autres éléments taxables,
- étape de la construction,
- affectation supposée.

Le procès verbal est accompagné de photographies, d'un relevé cadastral, d'un extrait du document graphique et du règlement du plan local d'urbanisme et tout document d'urbanisme en tenant lieu.

Il doit mentionner les éléments de droit suivants :

- le texte de droit violé notamment les références à la loi relative à l'urbanisme et à l'habitat,
- la nature de l'infraction,
- les textes répressifs notamment les références à la loi relative à l'urbanisme et à l'habitat.

Article 11. Les contrevenants sont notifiés de l'existence du Procès verbal de constatation de l'infraction par lettre recommandée avec accusé de réception ou remis en mains propre attesté par une décharge dûment signée par les personnes présentes sur les lieux.

Article 12. Toute personne physique ou morale visée à l'article 9 est tenue de régulariser sa situation auprès de l'autorité de délivrance du permis de construire ou de lotir territorialement compétente dans un délai qui court à partir de la notification du procès verbal de constatation de l'infraction.

SECTION III

L'interruption des travaux réalisés en infraction

Article 13. L'arrêté interruptif des travaux peut être ordonné par le maire et le cas échéant par l'autorité compétente ayant délivré le permis de construire et ou de lotir prévues par les dispositions de l'article 142 concernant les lotissements à usage industriel, commercial, de bureaux et à usage mixte et par les dispositions de l'article 184 de la loi relative à l'urbanisme et à l'habitat.

L'interdiction des travaux est ordonnée par le maire ou l'autorité compétente, saisi par les fonctionnaires chargés de veiller à l'observation des règlements relatifs aux permis de construire et de lotir.

L'arrêté interruptif des travaux doit être motivé et viser le procès verbal relevant les infractions, les dispositions de la loi relative à l'urbanisme et à l'habitat et du document d'urbanisme qui ont été violées, ainsi que les textes permettant les poursuites.

L'arrêté doit également indiquer les voies et délais de recours et la juridiction compétente.

L'arrêté interruptif des travaux est notifié sur les lieux du chantier à toute personne présente, à la rigueur le gardien ou le contremaître et devra être effectuée contre décharge signée et porter la mention manuscrite suivante :

« Je soussigné (nom, qualité dans l'entreprise), déclare avoir reçu le (date), ampliation de l'arrêté portant ordre de cessation de travaux (nature et localisation des travaux.) »

Ce pouvoir étant exercé au nom de l'Etat, une copie de l'arrêté interruptif des travaux est transmise au service régional en charge de l'aménagement du territoire.

Article 14. En cas de continuation des travaux, un nouveau procès verbal de constat du non respect de l'arrêté interruptif des travaux est établi, le maire peut prendre les mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application immédiate de l'arrêté interruptif :

- la saisie des matériaux ou des matériels du chantier,

- l'apposition de scellés effectués par un agent habilité à cet effet pour constater les infractions.

Article 15. L'apposition de scellés et, s'il y a lieu du matériel et des matériaux, font l'objet d'un procès verbal relatant le déroulement des opérations réalisées. L'apposition de scellés se réalise au moyen d'une ficelle ou d'une bande frappée du sceau de l'autorité qui a réalisé l'opération.

Les scellés peuvent être placés sur les ouvertures de la construction pour en fermer l'accès ou sur les matériels et matériaux de chantier. Le maître de l'ouvrage pourra être désigné comme gardien des scellés. Cette désignation devra être consignée dans le procès verbal.

La saisie du matériel de chantier ou des matériaux approvisionnés doit être précédée de leur inventaire consigné dans le procès verbal de saisie.

Article 16. L'arrêté interruptif des travaux devient caduc en cas de mis en conformité des travaux ou ont fait l'objet d'une autorisation de régularisation.

Article 17. En application des dispositions de l'article 224 de la loi relative à l'urbanisme et à l'habitat, la décision d'interruption, de mise en conformité ou de démolition des constructions irrégulières en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur est prise dans la même forme que celle de la délivrance du permis de construire ou de lotir.

Un procès verbal doit être dressé à l'issue des opérations.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS FINALES

Article 18. Des modèles de procès verbal relatif à la constatation des infractions, d'arrêté interruptif des travaux sont annexés au présent décret.

Article 19. Le Ministre auprès de la Présidence chargé des Projets Présidentiels, de l'Aménagement du Territoire et de l'Équipement, le Ministre des Finances et du Budget, le Ministre de l'Intérieur et de la

Décentralisation, le Ministre de la Sécurité Publique, le Secrétaire d'Etat auprès du Ministère de la Défense Nationale chargé de la Gendarmerie Nationale sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret.

Antananarivo, le 1^{er} aout 2017

MAHAFALY Solonandrasana Olivier

Par Le Premier Ministre, Chef du Gouvernement,

Le Ministre auprès de la Présidence chargé des Projets

Présidentiels de l'Aménagement du Territoire et de l'Equipement,

RAFIDIMANANA Narson

Le Ministre des Finances et du Budget,

ANDRIAMBOLOLONA Vonintsalama Sehenosoa

Le Ministre de l'Intérieur et de la Décentralisation,

MAHAFALY Solonandrasana Olivier

Le Ministre de la Sécurité Publique,

ANDRIANISA Mamy Jean Jacques

Le Secrétaire d'Etat auprès du Ministère de la Défense

Nationale chargé de la Gendarmerie Nationale,

RANDRIAMAHAVALISOA Razafindramaintso Girard

ANNEXES AU DECRET N° 2017-646 du 1^{er} Août 2017 Fixant les modalités de mise en œuvre

de la police de l'aménagement du territoire et des modalités d'application des dispositions

pénales de la loi relative à l'urbanisme et à l'habitat

**PROCES VERBAL D'INFRACTION A LA LEGISLATION
DE LA LOI RELATIVE A L'URBANISME ET A L'HABITAT**

L'an deux mille : *Date et heure*

En vertu de l'article 220 de la loi 2015-052 du 03 février 2016 relative à l'urbanisme et à l'habitat et de l'arrêté n°.....fixant les modalités de mise en œuvre de la police de l'aménagement du territoire et des modalités d'application des dispositions pénales de la loi relative à l'urbanisme et à l'habitat

Je soussigné(e) (*nom*) dûment assermenté le (*date*) devant le tribunal de (*commune*)

et porteur de ma commission, en ma qualité de (*à renseigner*) certifie m'être rendu(e) à l'adresse suivante : *adresse*, sur la parcelle cadastrée *numéro et section*, le (*date de déplacement sur les lieux si différente de la date de rédaction du PV.*)

En présence et avec l'assentiment de (*nom du mis en cause*) ou en son absence, j'ai constaté (*nature de l'infraction*) :

Description précise des travaux réalisés (construction sans

autorisation ou non conformité

des travaux réalisés à l'autorisation PC ou autre motif.)

- Qualité du contrevenant présumé :
- Propriétaire du terrain : *nom du mis en cause*
- *adresse si différente du lieu de constat*
ou *nom de la société représentée par nom du gérant*
- *adresse du siège si différente*

Ø non-respect des articles (à nommer) du Plan Local d'Urbanisme en vigueur :

- énumération des articles violés

Exemples :

- limites séparatives
- caractéristiques du terrain

Ø Infraction(s) au code de l'urbanisme ou à l'autorisation délivrée le cas échéant

Exemples :

- non-respect des plans annexés à la déclaration des travaux ou de permis de construire n° (numéro) du (date)

(Plans des façades, aménagement intérieur, etc.)

Ø Clôture du procès verbal

Les faits rapportés ci-dessus constituent une infraction (des infractions) à l'article(s) de la loi relative à l'urbanisme et à l'habitat

et réprimée(s) par l'article et suivants du code de l'urbanisme.

J'en dresse procès verbal

Fait et clos à... le.....

PJ : photos-plans [préciser X photos et nature des plans (situation, masse)]

Nom, qualité et signature

**AUTORISATION DE VISITER
UNE PROPRIETE PRIVEE**

Je soussigné, Nom – Prénom :

.....

Reconnaît avoir reçu ce jour la visite de

M

exerçant la fonction

de.....

à

.....

fonctionnaire assermenté et commissionné qui s'est présenté à l'adresse
suivante :

Adresse :

.....

Commune :

**J'autorise le fonctionnaire précité, afin d'effectuer toutes les vérifications
et constats**

entrant dans le cadre de ses attributions, à pénétrer sur la propriété privée
que j'occupe à titre

de :

? Propriétaire ? Locataire ? Autres (préciser).....

.....

.....

A.....,

le.....

Signature

REFUS D'AUTORISATION DE VISITER

UNE PROPRIETE PRIVEE

Je soussigné, Nom – Prénom :

.....

Reconnait avoir reçu ce jour la visite de

M

exerçant la fonction

de.....

à

.....

fonctionnaire assermenté et commissionné qui s'est présenté à l'adresse
suivante :

Adresse :

.....

Commune :

**Déclare m'opposer à ce que le fonctionnaire précité pénètre sur la
propriété privée que**

j'occupe à titre de :

? Propriétaire ? Locataire ? Autres (préciser).....

.....

.....

A.....,

le.....

Signature

Vu pour être annexé au Décret n° 2017-646 du 1^{er} Août 2017 Fixant les modalités de mise en œuvre de la police de l'aménagement du territoire et des modalités d'application des dispositions pénales de la loi relative à l'urbanisme et à l'habitat.

Par Le Premier Ministre, Chef du Gouvernement,

MAHAFALY Solonandrasana Olivier

ANNEXES AU DECRET N° 2017-646 du 1^{er} Août 2017 Fixant les
modalités de mise en œuvre

de la police de l'aménagement du territoire et des modalités d'application
des dispositions

pénales de la loi relative à l'urbanisme et à l'habitat

ARRETE INTERRUPTIF DE TRAVAUX

Le maire de....., au nom de l'État

Ou autorité compétente.....

Vu la loi n° 2014-018 ... août 2014 régissant les compétences, les modalités
d'organisation et de fonctionnement des collectivités territoriales
décentralisées ;

Vu la loi n° 2015-051 du 03 février 2016 portant orientation de
l'aménagement du territoire ;

Vu la loi n°2015-052 du 03 février 2016 relative à l'urbanisme et à
l'habitat ;

Vu le procès verbal d'infraction(s) dressé le.....par.....(*nom et fonction
de l'agent verbalisateur*)

Considérant que les travaux de (*description précise des travaux*)

Considérant (*selon le cas*)

Qu'une construction à (*commune, localisation exacte*) a été entreprise sans permis de construire ou sans déclaration préalable ;

Que, malgré le refus de permis de construire les travaux de construction de l'immeuble projeté (*commune, localisation exacte*) ont été entrepris ;

Que, malgré l'opposition à la déclaration de travaux formulé le par le maire ou l'Autorité compétente, les travaux ont été entrepris à (*commune, localisation exacte*) ;

Que les travaux entrepris à (*commune, localisation exacte*) objet du permis de construire/de la déclaration préalable n°..... délivré le..... par :

L'autorité compétente le maire de (*commune*) au nom de la commune ou au nom de l'État ; ne sont pas conformes au permis de construire délivré.

Considérant que les travaux en cours sont exécutés (*selon les cas*) :

- en violation des articles..... ou du plan local d'urbanisme ou du plan de sauvegarde et de mise en valeur) rendu public ou approuvé le.....

- En violation des articles -

(*il est indispensable, à peine de nullité, que l'AIT précise la ou les dispositions réglementaires qui ont été violées*).

Considérant que (*selon le cas*) :

- l'article De la loi relative à l'urbanisme fait obligation d'interrompre lesdits travaux. (*en cas de*

travaux sans autorisation)

· lesdits travaux sont de nature à.....(*en cas de travaux en infraction avec une autorisation*).

Considérant qu'il est de l'intérêt général que les travaux entrepris soient interrompus.

ARRETE

Article 1er : (*nom de la personne physique et/ou de la personne morale bénéficiaire des travaux*)

), demeurant (*adresse précise de la personne physique et/ou de la personne morale bénéficiaire des travaux*), bénéficiaire des travaux réalisés en infraction sur la parcelle ou titre foncier, est mis en demeure d'interrompre immédiatement ceux-ci.

Article 2 : Le présent arrêté sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou contre décharge au bénéficiaire des travaux susvisés, ainsi qu'à toute personne responsable au sens de l'article.....

Article 3 : Toutes autorités de police et de gendarmerie sont chargées de l'exécution du présent arrêté.

Avertissement : Le non-respect de la mise en demeure prévue à l'article 1er du présent arrêté sera constitutif d'une nouvelle infraction, prévue et réprimée par l'articlede la loi relative à l'urbanisme, sans préjudice des mesures de coercition qui pourront être prises, en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier et, s'il y a lieu, à l'apposition des scellés.

Fait le..... (*date à laquelle l'arrêté interruptif de travaux est adopté*) à..... (*lieu où il est adopté*)

(*nom, prénom, qualité et signature de l'autorité compétente*)

Vu pour être annexé au Décret n° 2017-646 du 1^{er} Août 2017 Fixant les modalités de mise en œuvre de la police de l'aménagement du territoire et des modalités d'application des dispositions pénales de la loi relative à l'urbanisme et à l'habitat.

Par Le Premier Ministre, Chef du Gouvernement,

MAHAFALY Solonandrasana Olivier