

Loi n° 6 - 2019 du 5 mars 2019
portant code de l'urbanisme et de la construction

*L'ASSEMBLEE NATIONALE ET LE SENAT ONT DELIBERE ET ADOPTE ;
LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE PROMULGUE LA LOI DONT LA TENEUR SUIT :*

TITRE I : DES REGLES GENERALES D'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION

Chapitre 1 : Des règles générales d'urbanisme

Article premier : Tous les aménagements, constructions et installations doivent être localisés en fonction des orientations générales contenues dans les documents ci-après :

- le schéma directeur d'urbanisme ;
- le plan local d'urbanisme ;
- le plan sommaire d'urbanisme ;
- le plan d'urbanisme de secteur.

Le schéma directeur d'urbanisme et le plan local d'urbanisme doivent être conformes aux schémas national et départemental d'aménagement du territoire s'il en existe.

Article 2 : Sont interdites, sauf prescriptions spéciales :

- les constructions dans les zones exposées à des risques naturels possibles tels que l'inondation, l'érosion, l'éboulement, l'affaissement, les sables mouvants, ou autres ;
- les constructions dans les zones et les emprises soumises à des servitudes sur lesquelles il est interdit de bâtir, y compris les carrières de pierre et de sable ;
- les constructions dans les aires protégées, les zones de mise en défens, les sites abritant le patrimoine archéologique, les zones pétrolières et gazières, les jardins, les parcs zoologiques ou botaniques, les aires de détente ou de sport, les aires agropastorales et ou aquacoles ou à vocation agropastorale et/ou aquacole.

Article 3 : Les constructions susceptibles d'être exposées à des risques industriels ou à des nuisances graves telles les pollutions industrielles, acoustiques, ne sont autorisées que lorsque ces constructions respectent les règles spécifiques d'isolation et de protection.

Un décret en Conseil des ministres fixe les règles d'isolation et de protection des zones à risque.

Article 4 : Toute parcelle à bâtir doit être desservie par une voie publique ou privée permettant l'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article 5 : Toute construction à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable et en électricité.

Elle doit en outre être équipée d'un système d'assainissement évitant le rejet direct des effluents en surface.

Article 6 : Les bâtiments de toute nature doivent être implantés avec un recul minimum de quatre mètres par rapport à la limite sur la voie publique. Le recul par rapport aux limites séparatives est de deux mètres minimum.

Article 7 : Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, la construction sur limites séparatives et sans recul par rapport à la limite sur la voie publique est possible si la zone est dotée d'un cahier des charges qui l'autorise ou par dérogation accordée par l'administration pour des cas particuliers le justifiant.

Article 8 : Les dispositions de l'article précédent s'appliquent sans préjudice des dispositions du code civil réglementant les vues sur la propriété du voisin.

Article 9 : Les opérations d'urbanisme et les règlements des documents d'urbanisme précisent les normes de densité y relatives.

La densité, au niveau des opérations d'urbanisme, a pour objet de limiter la superficie totale affectée aux parcelles pour garantir un minimum de voirie, d'équipements collectifs et d'espaces publics, conformément à la grille de programmation des équipements, quand elle existe. Elle est définie par la densité résidentielle nette et le taux d'occupation par types d'activités.

La limitation de la densité au niveau de la parcelle a pour objet de maîtriser les paramètres qui permettent de garantir de meilleures conditions de vie pour les populations.

Par ailleurs, les documents d'urbanisme précisent pour chaque zone les caractéristiques architecturales des bâtiments.