

DECRET DU 20 JUIN 1957 SUR L'URBANISME

Titre 1: Des Plans d'aménagement Locaux et Particuliers

Article 1

Un plan local d'aménagement est établi pour le territoire des villes ainsi que des localités, l'ordonnance détermine l'aire du plan.

Ce plan est établi par le Commissaire de district pour les villes et par le Gouverneur de province dans les autres cas.

Il est soumis à l'approbation du Gouverneur général dans un délai de 18 mois prenant cours :

- a. pour les villes existant lors de la mise en vigueur du présent décret à la date de cette mise en vigueur ;
- b. pour les villes créées ultérieurement, à la date de la création ;
- c. pour les autres localités, à la date de leur désignation par le Gouverneur Général.

Article 2

Des plans particuliers d'aménagement pour tout ou une partie des territoires visés à l'article 1 sont établis en vertu d'un arrêté du Gouverneur de province qui aura pris l'avis préalable du Commissaire du district s'il s'agit d'une ville. L'arrêté détermine l'aire de chaque plan particulier. Celui-ci est établi par le Commissaire de district pour les villes et par le Gouverneur de province dans les autres cas. Il est soumis à l'approbation du Gouverneur Général dans les 18 mois à la date de l'arrêté du Gouverneur de province.

Article 3

Il est constitué un dossier d'aménagement pour les villes et les localités visées à l'article 1.

Le dossier d'aménagement est constitué et tenu à jour par l'autorité chargée de l'établissement du plan d'aménagement.

Article 4

Le plan local d'aménagement figure notamment :

- a. l'affectation générale des diverses zones du territoire à l'habitation, à l'industrie, à l'agriculture ou au tout autre usage, cette affectation pouvant impliquer des restrictions à l'exercice du droit de propriété, l'interdiction de construire y comprise ;

- b. les emplacements approximatifs réservés à une affectation déterminée, tels que champs d'aviation, jardins publics, squares, plaines de sports et de jeux, parcs et espaces libres divers, zones vertes, réserves boisées, établissements culturels, édifices, services publics, monuments ;
- c. le réseau existant de la voirie principale par terre, par rail et par eau, le tracé approximatif des modifications essentielles à apporter à ce réseau, ainsi que celui de nouvelles voies principales à créer.

Moyennant une mention formelle, le plan local peut figurer, pour tout ou partie du territoire de la localité, des indications habituellement réservées aux plans particuliers

Article 5

Le plan particulier d'aménagement figure notamment, outre la situation existante :

- a. l'affectation détaillée de zones visées au a) de l'article précédent, cette affectation pouvant impliquer des restrictions à l'exercice du droit de propriété, l'interdiction de construire y comprise ;
- b. les emplacements précis des affectations visées au b) de l'article précédent ;
- c. le réseau existant de voirie par terre, par rail et par eau, le tracé de toutes les modifications à apporter à ce réseau, ainsi que celui de nouvelles voies à créer ;
- d. les prescriptions générales ou particulières à l'hygiène, à la sécurité et à l'esthétique, à appliquer à la voirie, aux constructions et aux plantations, ces prescriptions pouvant impliquer des restrictions à l'exercice du droit de propriété, l'interdiction de construire y comprise ;
- e. en cas de relotissement de biens-fonds, les limites de lots nouveaux avec mention, il s'y échet que ces limites sont susceptibles de modifications moyennant une permission préalable, expresse et écrite, sollicitée et accordée comme il est dit aux articles 20 et 21.

Article 6

Les plans locaux et particuliers d'aménagement peuvent donner les prévisions quant à l'ordre préalable de réalisation de divers éléments du plan, des indications impliquant des expropriations, ainsi que prévoir que certaines prescriptions sont susceptibles de dérogation, moyennant une permission préalable, expresse et écrite, sollicitée et accordée comme il est dit aux articles 20 et 21. En cas de conflit entre les prescriptions d'un plan d'aménagement et celle des règlements sur les constructions, les premières l'emportent.

Article 7

Les prescriptions des plans locaux et particuliers d'aménagement qui ne sont pas représentées graphiquement font l'objet d'un mémoire annexe au plan. Les prescriptions de ce mémoire ont la même force obligatoire que celle du plan. Le Gouverneur Général détermine la modalité de représentation des plans des mémoires.

Article 8

Le plan local ou particulier d'aménagement est déposé en vue de l'enquête au bureau de l'autorité qui l'a établi.

Le public peut en prendre connaissance.

Des copies conformes pouvant être consultées par le public sont transmises au Ministère de Colonies, au siège du Gouvernement Général, aux services provinciaux des travaux publics pour leur ressort, au Commissaire de district pour les localités du territoire et au bureau administratif de la localité s'il existe un représentant de l'autorité territoriale.

Un avis de l'autorité déposante, annonçant le dépôt et la prochaine ouverture de l'enquête, est affiché au bureau du Commissaire de district et de l'Administrateur territorial dans le ressort desquels est située la localité visée et éventuellement du bureau administratif de la localité.

Une expédition de cet avis est transmise, dans le plus bref délai, au Gouverneur Général pour publication.

Il est justifié de l'accomplissement des formalités prévues aux alinéas 1 et 3 ci-dessus par un procès-verbal d'ouverture de l'enquête dressé par l'autorité déposante.

L'enquête est ouverte le jour qui suit la publication de l'avis pré mentionné. Elle expirera le nonantième jour à minuit.

Les réclamations et observations sont adressées à l'autorité qui a établi et déposé le plan, elles sont annexées au procès-verbal de clôture de l'enquête dressé par la même autorité le jour suivant l'expiration du délai fixé à l'alinéa précédent.

Le dossier accompagné de l'avis de l'autorité qui a établi le plan et de l'avis du Gouverneur de province dans tous les cas est soumis par ce dernier au Gouverneur Général pour l'approbation du plan

Article 9

Après avoir pris connaissance des réclamations, observations et avis prévus à l'article 8, le Gouverneur Général approuve le plan d'aménagement. Il peut y apporter, avant approbation, des corrections de minime importance, moyennant avis conforme de la commission provinciale d'urbanisme.

Article 10

Si le Gouverneur Général rejette le plan après la première enquête, il en ordonne la modification par l'autorité qui l'a établi et fixé le délai dans lequel le plan doit être soumis à l'approbation.

Le plan modifié est soumis à une deuxième enquête publique par l'autorité qui l'a établi. Il est procédé comme il est dit à l'article 8.

Après avoir pris connaissance des réclamations et avis prévus à l'article 8, le Gouverneur central approuve le plan d'aménagement éventuellement modifié par lui.

Article 11

Lorsqu'un plan d'aménagement n'est pas soumis à l'approbation dans le délai prescrit, le Gouverneur Général peut l'établir lui-même.

Le plan est adressé par celui-ci à l'autorité normalement chargée de l'établir. Il est ensuite agi comme si le plan avait été établi par cette autorité.

Toutefois, lorsque le plan a été rejeté et renvoyé à l'autorité locale en application de l'article 10, et qu'il n'est pas soumis à l'approbation dans le délai prescrit, ce plan est établi et arrêté par le Gouverneur Général sans aucune formalité.

Article 12

Une copie conforme du plan d'aménagement approuvé ou arrêté par le Gouverneur Général est déposé au bureau de chacune des autorités visées au deuxième alinéa de l'article 8, le public est admis à en prendre connaissance. Un avis annonçant le dépôt est publié par les soins du Gouverneur Général, en même temps que son ordonnance approuvant ou arrêtant le plan d'aménagement. Après la publication de cette ordonnance, aucune invalidation du plan n'est plus possible pour vice de forme.

Titre 2 : Des Plans Régionaux d'aménagement.

Article 13

Le Gouverneur Général peut décider par ordonnance l'établissement d'un plan régional d'aménagement pour une région constituant un ensemble géographique ou économique.

L'ordonnance délimite l'aire d'application du plan et fixe de délai dans lequel il doit être soumis à l'approbation du Gouverneur Général. Le plan régional d'aménagement est établi par le Gouverneur de province.

Les prescriptions des articles 3 et 6 à 12 lui sont applicables.

Article 14

Le plan régional figure notamment :

- a. l'affectation dominante des zones principales de la région.

Cette affectation pouvant impliquer des restrictions à l'exercice du droit de propriété, l'interdiction de construire y comprise ;

- b. les emplacements approximatifs réservés aux principales affectations d'intérêt régional telle que : champs d'aviation, ports, réserves boisées,

- c. le tracé approximatif des voies de communication d'intérêt régional.

Moyennant une mention formelle, le plan régional peut figurer, pour tout ou partie de la région, des indications habituellement réservées aux plans locaux.

Titre 3 : Du Plan Général du Congo Belge des Règles Générales d'Aménagement.

Article 15

Le Ministre des Colonies détermine les indications à porter au plan général du Congo belge et fixe le délai endéans lequel il sera soumis à son approbation.

Le Gouverneur Général établit le plan et le mémoire qui l'accompagne.

Article 16

Le Gouverneur Général peut prescrire par ordonnance, pour tout ou partie du Congo Belge des règles générales d'aménagement se rapportant à l'objet du présent décret notamment en matière d'économie, sécurité, défense militaire, hygiène, esthétique, sauvegarde des beautés naturelles et des mouvements, tourisme, plantations, voiries, constructions, y compris les ouvrages d'art.

Les règles générales d'aménagement abrogent toute rescription contraire inscrite aux plans régionaux, locaux et particuliers d'aménagement.

Il ne peut être dérogé à une règle générale d'aménagement que dans le cas prévu à l'article 21, alinéa 4, ou si elle prévoit elle-même la possibilité de dérogation.

Dans les deux hypothèses, la dérogation doit faire l'objet d'une permission préalable expresse et écrite, sollicitée et accordée comme dit aux articles 20 et 21.

Titre 4 : Dispositions Communes aux Titres 1 à 3.

Article 17

- a. Les plans d'aménagement sont revus et éventuellement modifiés ou complétés tous les quinze ans à dater de leur entrée en vigueur. Un arrêté ministériel ou une ordonnance du Gouverneur Général, selon le cas, fixe le délai dans lequel, à dater de l'expiration des quinze ans, une proposition de confirmation pure et simple du plan sujet à révision ou un plan révisé doit être soumis à l'approbation.

Le Ministre des Colonies ou le Gouverneur Général, selon le cas, peut, en tout temps, ordonner la révision générale anticipée d'un plan d'aménagement. Le délai de quinze ans pour la révision générale suivant court à dater de l'entrée en vigueur du plan révisé ou de l'ordonnance de confirmation.

- b. Le Ministre des Colonies ou le Gouverneur Général, selon le cas, peut, en tout temps, décider de la révision partielle d'un plan d'aménagement.

La révision partielle d'un plan d'aménagement n'emporte pas modification des délais fixés pour leur révision générale ;

- c. La modification de l'aire des plans d'aménagement et leur abrogation sont assimilées à la révision générale ou partielle selon le cas.

Les dispositions relatives aux plans d'aménagement primitifs sont applicables à leur révision générale ou partielle.

Les plans d'aménagement ou parties de plan soumis à révision restent en vigueur aussi longtemps qu'un plan nouveau ne sort ses effets ;

- d. Le Gouverneur Général peut décider par l'ordonnance l'établissement d'un projet de classement d'une région ou d'une localité visée à l'article 1 ci-dessus.

Il fixe le délai dans lequel le projet sera soumis par le Gouverneur de province à son approbation.

Si le projet de déclassement n'est pas soumis à l'approbation dans le délai fixé, le Gouverneur Général peut agir d'office sans aucune formalité.

Le Gouverneur de province peut décider par arrêté qu'un projet de déclassement d'un plan particulier d'aménagement sera soumis au gouverneur Général.

Le Gouverneur de province veille à l'accomplissement des formalités prévues à l'article 8.

Le Gouverneur Général statue sur le dossier qui lui est soumis et décide ou non de l'abrogation du plan en question.

Article 18

Les frais d'établissement et de révision des plans d'aménagement sont supportés par le budget général de la Colonie.

Article 19

Les restrictions apportées à l'exercice du droit de propriété par les prescriptions des plans d'aménagement et par les règles générales visées à l'article 16, ne donnent lieu à aucune indemnité.

Article 20

Sur le territoire des localités ou régions, dès qu'il est soumis au régime du présent décret, nul ne peut, sans aucune permission préalable, écrite et expresse du Commissaire de district dans les villes, du Gouverneur de province ou de son délégué par tout ailleurs :

- 1° achever des constructions en cours à ce moment, construire, démolir, faire des changements aux constructions existantes à l'exception des travaux de conservation et d'entretien ;
- 2° modifier sensiblement le relief du sol ;
- 3° déboiser, abattre des arbres vifs à haute tige faisant partie d'un ensemble forestier, routier, horticole ou décoratif, sauf le cas de nécessité urgente ou d'exploitation normale et sans préjudice à l'application des prescriptions du décret du 11 avril 1949 relatif à l'exploitation des forêts domaniales ;
- 4° lotir totalement ou partiellement une propriété en vue de la construction ;
- 5° aussi longtemps que la permission du lotissement n'a pas été délivrée, annoncer publiquement un tel lotissement, offrir en vente, aliéner ou acquérir une ou des parcelles d'un tel lotissement.

Les prescriptions du présent article sont applicables aux pouvoirs publics.

Article 21

Les Commissaires de district dans les villes, le Gouverneur de province ou son délégué partout ailleurs, sont tenus de statuer sur les démarches de permission établies conformément aux règles fixées par le Gouverneur Général dans les soixante jours à dater de la réception de la demande. Ce délai peut être porté à nonante jours par décision motivée de l'autorité déterminée ci-dessus.

Tout rejet de permission doit être motivé. Un recours est ouvert au demandeur auprès du Gouverneur Général, soit en cas de rejet, soit en cas d'absence de décision dans le délai fixé.

Aucune permission ne peut aller à l'encontre des prescriptions des plans d'aménagement et mémoires.

Toutefois, des dérogations totales ou partielles peuvent être accordées lorsque la permission demandée vise l'achèvement de travaux en cours au moment de l'entrée en vigueur de la disposition qui les concerne.

Au cas où le demandeur en dérogation n'obtient pas satisfaction, un recours lui est ouvert auprès du Gouverneur Général.

Les recours dont il est question ci-dessus doivent être introduits, sous peine de forclusion, dans le délai de six mois à dater de la notification de la décision ou de l'expiration du délai fixé pour statuer.

La permission accordée est considérée comme non avenue s'il n'en est pas fait usage dans le délai d'un an à partir de la date de l'octroi.

La permission ne dispense pas l'intéressé de se conformer aux autres procédures prescrites par les lois et règlements.

Article 22

Sont soumis à la procédure du droit commun, l'établissement des plans d'aménagement, celui des plans d'expropriation pour cause d'utilité publique et la poursuite des expropriations nécessaires pour assurer soit la création ou l'amélioration du réseau de la voirie, soit l'exécution de travaux découlant des plans.

Toutefois, les actes de procédure administrative et judiciaire en expropriation poursuivie à ces fins font la mention expresse de ces circonstances, faute de quoi, l'expropriant perd le bénéfice de l'article 23.

Les indications des plans d'aménagement impliquant des expropriations deviennent sans effet si la procédure administrative en expropriation visée à l'alinéa précédent n'a pas été introduite dans un délai de dix ans à partir de l'entrée en vigueur de l'acte qui les a approuvés ou arrêtés. En cas de révision au cours de ces dix ans, le délai de quinze ans ne peut être dépassé.

En cas de contradiction entre indications du plan d'expropriation, celles du plan d'aménagement et celles du plan d'alignement, les indications à suivre seront celles prévues par le document dernier en date.

Article 23

Pour l'appréciation de la valeur des biens appropriés, les expropriations successives en vue de la réalisation d'un plan d'aménagement, même révisée en conformité de l'article 17, sans considérées comme formant un tout.

Pour la fixation des indemnités d'expropriation, il n'est pas tenu compte des plus-values ou des moins-values résultant des stipulations des plans d'aménagement et des travaux effectués en exécution de ces derniers, ni des plus-values acquises par les biens du fait de modifications y apportées postérieurement à la mise en vigueur de l'acte approuvant ou arrêtant les plans, ces modifications eussent-elle fait l'objet d'une permission.

Titre 5 : Dispositions Générales

Article 24

Les infractions aux prescriptions des plans d'aménagement, aux règles générales à l'article 20 du présent décret et aux prescriptions édictées en application de l'article 27 de celui-ci, sont punies d'une servitude pénale de deux mois au maximum et d'une amende de 1.000 à 5.000 francs ou d'une de ces peines seulement.

Indépendamment de la peine, le tribunal prononce la réparation de l'infraction, si cette réparation est demandée par l'Administration et dans les limites où elle est demandée ? Le tribunal fixe un délai pour la réparation. En cas d'inexécution totale ou partielle de la réparation dans le délai prescrit, il peut y être procédé d'office, aux frais du contrevenant, soit par la Colonie, soit par un entrepreneur qu'elle désigne à ces fins.

Article 25

Le gouverneur Général désigne les personnes spécialement chargées de la recherche et de la constatation des infractions visées et de l'article précédent, il fixe leur ressort.

Titre 6 : Dispositions Diverses.

Article 26

Le présent décret n'est pas applicable aux parcs nationaux ni aux bases de l'armée métropolitaine.

Article 27

Le gouverneur Général prescrit :

- a. les règles pour l'établissement et l'approbation des plans d'alignement,
- b. les règles auxquelles doivent répondre les constructions et les plantations au point de vue de la sécurité, de l'hygiène, de l'esthétique ainsi que de la nature, de la qualité et de la mise en œuvre des matériaux ;
- c. les règles à observer pour l'exécution des travaux. Il détermine l'aire d'application de ces prescriptions.

Il est institué au chef-lieu de chaque province une commission provinciale de l'urbanisme.

Cette commission est présidée par le Commissaire provincial et est composée de 5 membres effectifs choisis en dehors de l'Administration et nommés par le Gouverneur de province.

Font d'office partie de la commission, mais avec voix consultative seulement, le conseiller Juridique et l'architecte urbaniste de la province.

Le Commissaire provincial peut, s'il le juge opportun, se faire assister par d'autres membres de l'administration qui pourront siéger avec voix consultative seulement.

Le Gouverneur Général détermine les règles à suivre pour le fonctionnement des commissions, pour la nomination des membres effectifs et des membres suppléants, et pour la durée de leur mandat.

La commission provinciale de l'urbanisme donne son avis sur toute question relevant de l'application du décret sur l'urbanisme qui lui est soumise par le Gouverneur de province.

Article 28 : Dispositions transitoires

Les ordonnances et arrêtés pris sous l'empire du décret du 21 février 1949 restent en vigueur jusqu'à l'application des ordonnances et arrêtés découlant du présent décret.

Les villes existant lors de la mise en vigueur du présent décret et qui sont soumises au régime urbanistique déterminé par l'article 1 du décret du 21 février 1949 sont exemptées de la procédure d'office prévue par l'article 1 ci-dessus.

Notre ministre des colonies est chargé de l'exécution du présent décret.

୧୧୧୧୧୧୧୧୧୧