

Ordonnance n°  
60-167 du 3 octobre  
1960 modifiée par  
l'Ordonnance  
n°92-033 du 17 juillet  
1992

**relative à  
l'Urbanisme**

(J.O. n° 131 du  
05.11.60, p. 233)

**CHAPITRE I**

**Des projets d'urbanisme ou d'aménagement**

**Article premier - *Forme des projets***

Les projets d'urbanisme ou d'aménagement peuvent revêtir les formes suivantes :

- 1° Projet directeur d'urbanisme ;
- 2° Projet d'aménagement complet ou partiel ;
- 3° Projet d'aménagement sommaire ;
- 4° Projet spécial d'aménagement intéressant la protection ou la conservation, ou la création de sites, parcs nationaux espaces boisés.

**Art. 2 - *Consistance des projets***

Quelle que soit sa forme un projet d'urbanisme ou un projet d'aménagement comprend au moins :

- 1° Un plan qui définit :

Les éléments essentiels du réseau des voies de toute nature, à conserver, à modifier, à créer avec le tracé, l'emprise et le caractère de ces voies, à l'intérieur de l'agglomération ;

Les emplacements, l'étendue, les dispositions générales des places, squares, jardins publics, terrains de jeux et de sports, parcs, espaces libres et réserves boisées à maintenir à développer, à créer.

Les zones qui doivent faire l'objet d'un genre d'occupation ou d'un mode d'habitat spécial, ainsi que les zones dans lesquelles toute construction est interdite ;

L'emplacement des principales installations d'intérêt général et d'hygiène publique, de monuments et édifices publics et des réserves pour services publics ;

2° Un programme qui détermine :

Les règles et les servitudes hygiéniques, archéologiques ou esthétiques qui sont justifiées par le caractère de l'agglomération, les nécessités générales ou locales ;

Les règles spéciales aux zones affectées à un genre particulier d'occupation ;

Le plan et le programme déterminent notamment :

- les zones de protection de voies de toute nature et les règles applicables dans ces zones ;

- les zones de protection des monuments historiques ou naturels et des sites ;

- les zones de protection des ouvrages prévus au projet ;

- les zones dans lesquelles seront interdites ou réglementées l'installation ou l'exploitation de nouveaux établissements industriels et l'extension des établissements existants alors même que ces établissements n'entreraient pas dans la catégorie de ceux qui sont soumis aux prescriptions concernant les établissements dangereux, incommodes et insalubres.

3° Une annexe au projet faisant connaître au moins par des études sommaires :

Les conditions dans lesquelles seront réservés ou aménagés les emplacements nécessaires aux services publics et notamment, à ceux de ces services qui concernent les transports, la voirie et l'hygiène publique ;

Les conditions dans lesquelles sont assurées l'alimentation en eau potable et l'évacuation et, le cas échéant, le traitement des effluents urbains (études sommaires ou avant-projets d'alimentation en eau et d'assainissement) ;

Les projets directeurs d'urbanisme et les projets d'aménagement ne diffèrent entre eux que par la précision de ces trois documents.

## CHAPITRE II

## **Etablissement et instruction des projets d'urbanisme ou d'aménagement**

### **Art. 3 - *Enquête monographique***

L'élaboration ou la révision de tout projet d'urbanisme est précédée d'une enquête monographique ouverte par arrêté du Ministre des Travaux Publics, de l'Équipement et des Transports et portée à la connaissance du public par affichage dans l'agglomération et insertion au *Journal officiel*.

Cette enquête est effectuée par les services du Ministère des Travaux Publics, de l'Équipement et des Transports ou par l'homme de l'art désigné. Les services publics, les représentants des collectivités publiques ou morales sont tenus de mettre à la disposition de l'enquêteur tous les documents et renseignements nécessaires à l'élaboration du rapport d'enquête.

Un arrêté du Ministre des Travaux publics, de l'Équipement et des Transports fixera d'une manière générale les éléments sur lesquels devront porter les enquêtes monographiques.

Dès la remise du rapport d'enquête, le projet d'aménagement doit être mis en élaboration par l'homme de l'art ou le service compétent.

### **Art. 4 - *Instruction et enquête relatives aux projets***

Après sa prise en considération par le Ministre des Travaux Publics, de l'Équipement et des Transports, tout projet d'urbanisme doit faire l'objet d'une enquête de *commodo et incommodo* suivant les textes réglementaires en vigueur, sauf la possibilité pour le Ministre des Travaux publics, de l'Équipement et des Transports de réduire le délai d'enquête à quinze jours au minimum en cas d'urgence.

L'approbation des projets d'urbanisme ou d'aménagement est prononcée par décret en conseil des Ministres. Toutefois, l'approbation des projets sommaires d'aménagement est prononcée par arrêté du Ministre des Travaux Publics, de l'Équipement et des Transports.

**Art. 5 - *Autorisation préalable de travaux ou de transactions immobilières***

Pendant la période dite de sauvegarde comprise entre la publication de l'arrêté ouvrant l'enquête monographique et la publication de l'arrêté approuvant le projet d'urbanisme ou d'aménagement, les travaux publics ou privés et les transactions immobilières dans les zones soumises à l'enquête sont subordonnés à une autorisation préalable des services des travaux publics du ministère des Travaux publics, de l'Équipement et des Transports. Ces services peuvent surseoir à statuer pendant trois ans au maximum, mais les décisions de sursis doivent être motivées.

A l'issue de ce délai, une décision définitive doit, sur simple réquisition de l'intéressé par lettre recommandée, être prise dans les formes et délais requis par la matière.

L'autorisation sollicitée ne peut plus être refusée pour des motifs tirés des prévisions du projet d'urbanisme ou d'aménagement non encore approuvé, à moins que celui-ci ait été pris en considération et comporte des dispositions qui s'opposent expressément à la réalisation des travaux ou de la transaction immobilière envisagée.

#### **Art. 6 - *Indemnité pour refus d'autorisation de travaux***

Si aucune des dispositions du projet d'aménagement approuvé n'est de nature à justifier le refus opposé dans les conditions prévues à l'article 5 précédent, sur la base du projet pris en considération, une indemnité peut être allouée au propriétaire intéressé. Cette indemnité est fixée, à défaut d'accord amiable, par le tribunal administratif. Il n'est éventuellement tenu compte, pour la détermination du préjudice, que de la période écoulée depuis la décision de refus.

Aucune indemnité ne peut être allouée pour refus d'autorisation de transaction immobilière.

#### **Art. 7 - *Durée de la période de sauvegarde***

En aucun cas, la période dite de sauvegarde ne pourra dépasser trois ans. Faute de quoi, les restrictions imposées pour les transactions immobilières et les travaux privés et publics tomberont de plein droit. Une nouvelle procédure

d'instruction du projet d'urbanisme ne pourra être ouverte qu'un an après l'expiration de cette période de trois ans.

### CHAPITRE III

## **Mesures d'exécution des projets d'urbanisme ou d'aménagement**

### **Art. 8 - *Effet de l'approbation des projets***

Le décret d'approbation prévu à l'article 4 vaut déclaration d'utilité avec toutes les conséquences de droit pour toutes les opérations prévues au projet, y compris les annexes d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Le cas échéant, la déclaration d'utilité publique des projets sommaires d'aménagement sera prononcée par décret.

### **Art. 9 - *Conformité des travaux au projet d'urbanisme ou d'aménagement***

a. A dater de la publication de l'arrêté approuvant le projet d'urbanisme ou d'aménagement, l'exécution de tous travaux publics ou privés est subordonnée à la délivrance par les services des travaux publics compétents d'un certificat de conformité ou de compatibilité au projet approuvé ;

b. Si une construction doit être édifiée sur une parcelle comprise dans les alignements d'une voie ou d'une place existante modifiée en application de projet d'urbanisme ou d'aménagement, le permis de construire doit être délivré conformément aux nouveaux alignements de cette voie ou de cette place ;

c. Si une construction doit être édifiée sur une parcelle comprise totalement dans les alignements d'une voie ou d'une place à créer, le permis de construire doit être refusé. Il en est de même si la construction doit être édifiée sur une parcelle comprise totalement dans un emplacement réservé par le projet d'aménagement pour des espaces libres publics ou des services publics. La parcelle doit être expropriée à défaut d'achat amiable dans un délai de dix ans à dater de la décision du refus du permis de construire, ce refus étant supposé notifié

dans les délais réglementaires requis. S'il n'a pas été procédé à l'achat ou à l'expropriation dans ledit délai, le propriétaire peut mettre l'administration ou la collectivité locale, qui bénéficiera de la réserve, en demeure d'y procéder dans le délai de trois mois, faute de quoi il reprend la libre disposition de son terrain.

En aucun cas, une réserve ne peut être instituée en vue de la construction d'immeubles à usage principal d'habitation ;

d. Les dispositions de l'alinéa qui précède sont applicables lorsque la parcelle considérée n'est que partiellement atteinte et que la partie restante est impropre à recevoir une construction conforme aux prescriptions résultant des lois et règlements en vigueur ;

e. Si une construction à usage d'habitation doit être édifiée sur une parcelle que l'exécution du projet d'urbanisme ou d'aménagement rendrait riveraine d'une voie ou place à créer, le permis de construire ne peut être accordé que lorsque cette voie ou cette place a été aménagée conformément au projet par la collectivité publique intéressée, au moins pour le tronçon compris entre la construction à édifier et une des voies publiques avoisinantes de manière que soit aménagé un accès à la construction ; en cas d'inaction de la collectivité publique, les propriétaires intéressés peuvent faire exécuter à leurs frais les travaux d'aménagement de la voie.

### **Art. 10 - Servitudes**

N'ouvrent droit à aucune indemnité les servitudes instituées au projet d'urbanisme ou d'aménagement en matière de voirie, d'hygiène, d'esthétique ou pour l'utilisation du sol, la hauteur de constructions, la proportion des surfaces bâties et non bâties dans chaque propriété, l'interdiction de construire dans certaines zones et en bordure de certaines voies, la répartition des immeubles entre diverses zones.

Toutefois, une indemnité est due s'il résulte de ces servitudes une modification de l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel, certain ; cette indemnité, à défaut d'accord amiable est fixée par le tribunal administratif qui doit tenir compte de la plus-value donnée aux

immeubles par les prévisions ou la réalisation du projet d'urbanisme ou d'aménagement.

**Art. 11 - Sanction, Amendes** (Ord. 92-033 du 17.07.92)

1° Quiconque désire entreprendre les travaux pouvant modifier la configuration du sol dans une agglomération urbaine dotée de plan directeur d'urbanisme doit au préalable obtenir une autorisation délivrée par les autorités compétentes

2° Les infractions aux dispositions des projets d'urbanisme ou d'aménagement sont passibles des sanctions suivantes :

- Pour les zones interdites aux travaux d'aménagement dont remblaiement, déblaiement et construction : une amende allant de un million (1 000 000 FMG) à dix millions (10 000 000 FMG) de Francs Malagasy et/ou une peine d'emprisonnement de quatre mois (4 mois) à trois ans (3 ans), sans préjudice de l'obligation de remise l'état initial du terrain aux frais du contrevenant.

- Pour les zones dites constructibles, une amende allant de un million (1 000 000 FMG) de Francs Malagasy à cinq millions (5 000 000 FMG) de Francs Malagasy et/ou une peine d'emprisonnement de trois mois (3 mois) à deux ans (2 ans), sans préjudice de l'obligation d'obtenir une autorisation.

3° Toute modification de faible importance concernant la définition des zones fera l'objet d'un arrêté du ministère chargé du Développement urbain.

**Art. 12 - Cessation de l'application de certains textes**

Sont abrogées toutes dispositions antérieures contraires à celles de la présente ordonnance notamment :

le décret du 24 décembre 1926, titre 1er, articles 1er à 5 ; titre IV, article 10 ; titre V, article 12, relatif aux plans d'aménagement et d'extension des villes à Madagascar et les textes subséquents qui ont modifié ces articles ;

l'ordonnance n° 45-1423 du 28 juin 1945 relative à l'urbanisme, promulguée par arrêté du 28 janvier 1948, dans l'intégralité de son texte ;

le décret du 28 juin 1945 relatif à la composition et aux attributions du Comité de l'urbanisme et de l'habitat outremer et l'arrêté du 28 Février 1946 relatif à la

composition de ce Comité ;  
le décret du 18 juin 1946 fixant les modalités d'établissement,  
d'approbation et de mise en vigueur des projets  
d'urbanisme et l'arrêté ministériel du 8 août 1946 ayant le  
même objet ;  
l'arrêté n° 1530-AUH du 22 juillet 1952 instituant la  
commission d'urbanisme chargée de l'examen des  
avant-projets directeurs des villes de Madagascar.