



## MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'HABITAT ET DES TRAVAUX PUBLICS

### DECRET N°2019-1955

fixant les modalités et délais d'instruction du permis de lotir

#### LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

Vu la Constitution ;

Vu la loi organique n°2014-018 du 12 septembre 2014 régissant les compétences, les modalités d'organisation et les fonctionnements des Collectivités territoriales décentralisées ainsi que celles de la gestion de leurs propres affaires ;

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°2014-021 du 12 septembre 2014 relative à la représentation de l'Etat ;

Vu la loi n°2015-051 du 3 février 2016 portant orientation de l'aménagement du territoire ;

Vu la loi n°2015-052 du 3 février 2016 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat ;

Vu le décret n°2019-1407 du 19 juillet 2019 portant nomination du Premier Ministre, Chef du Gouvernement ;

Vu le décret n°2019-1410 du 24 juillet 2019, modifié et complété par le décret n°2019-1857 du 20 septembre 2019, portant nomination des membres du Gouvernement ;

Vu le décret n°2019-063 du 1<sup>er</sup> février 2019 fixant les attributions du Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Habitat et des Travaux Publics ainsi que l'organisation générale de son Ministère ;

Sur proposition du Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Habitat et des Travaux Publics,

En Conseil du Gouvernement,

#### DECRETE:

**Article premier.-** En application des dispositions des articles 127,130, 142 à 151 de la loi n°2015-052 du 3 février 2016 susvisée, le présent décret fixe les modalités et délais d'instruction du permis de lotir.

#### CHAPITRE PREMIER DISPOSITIONS COMMUNES

**Article 2.-** La division en plusieurs parties d'une propriété titrée, cadastrée ou objet d'un certificat foncier, d'une superficie de moins de 2000 mètres carrés est soumise à une autorisation de morcellement.

Celle comprise entre 2000 mètres carrés à 5000 mètres carrés est soumise à l'obligation d'un découpage général.

Celle d'une superficie de plus de 5000 mètres carrés doit faire l'objet d'un lotissement.

Toutefois, la division parcellaire de plus de 10 lots doit faire l'objet d'un lotissement.

## **CHAPITRE II DES INSTRUCTIONS DES DEMANDES DE LOTISSEMENT**

**Article 3.-** La demande d'autorisation de lotissement est adressée au Maire de la localité dans laquelle est situé le ou les terrains. Elle est signée par le propriétaire dudit terrain ou le président de l'association des propriétaires desdits terrains ou par leurs mandataires.

Elle comporte un dossier, établi en quatre exemplaires, dont la composition sera définie par voie réglementaire. La demande d'autorisation est, soit adressée au Maire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit déposée directement à la Mairie, auquel cas le Maire doit immédiatement en délivrer récépissé.

Un des quatre exemplaires peut être adressé directement par le demandeur, qui en avise le Maire, au représentant du Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de réception, le Maire transmet la demande pour avis motivé au Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat.

**Article 4.-** Les procédures d'instruction des demandes de permis de lotir doivent tenir compte notamment des conséquences qui peuvent résulter de la réalisation dudit projet de lotissement en ce qui concerne l'hygiène, la salubrité, la sécurité par rapport aux risques divers, naturels, technologiques, industriels, le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, la protection des sites ou paysages naturels ou urbains ainsi qu'en ce qui concerne la circulation, les équipements publics, les services publics et les finances communales.

**Article 5.-** Les dossiers de lotissement et les procédures d'instruction de permis de lotir doivent prendre en compte les prescriptions et orientations sur les enjeux de résilience et d'adaptation au changement climatique dans les documents de planification existants.

**Article 6.-** Le Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat procède à l'instruction technique du projet en liaison avec les autres services administratifs concernés.

Il recueille les avis et accords nécessités éventuellement par l'application des dispositions législatives et réglementaires et propose en tant que de besoin de faire application des dispositions de l'article ci-dessus.

Dans le cas où il estime que le lotissement serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution d'un plan d'urbanisme en cours d'établissement, il propose à l'autorité compétente de surseoir à statuer.

**Article 7.-** L'Autorité compétente fait procéder à l'instruction administrative et financière du projet de lotissement. Elle fixe la participation aux dépenses d'exécution des équipements publics à demander au lotisseur.

Elle consulte, en tant que de besoin, le Comité provincial, régional ou communal de l'aménagement du territoire, selon le cas.

Elle peut faire procéder, si elle estime indispensable, à une enquête publique comme en matière d'expropriation.

Tous services ou autorités appelés à émettre un avis qui n'ont pas fait connaître leur réponse motivée dans le délai de 15 jours à compter de la date de réception de la demande d'avis sont réputés être favorables.

**Article 8.-** L'autorisation de lotissement doit être notifiée au lotisseur dans un délai de soixante jours à dater du dépôt de la demande ou, dans le cas où des pièces ou renseignements complémentaires ont été demandés au lotisseur, à compter de la date de leur réception constaté par un récépissé ou par un avis de réception postale.

**Article 9.-** L'arrêté d'autorisation et le plan de lotissement autorisé sont publiés au bureau de la conservation foncière à la diligence du Maire aux frais du demandeur.

**Article 10.-** L'arrêté d'autorisation de lotissement ne vaut pas permis de construire. L'édification des constructions à usage d'habitation ou de commerce doit faire l'objet d'une demande de permis de construire auprès des autorités compétentes conformément aux dispositions de la loi en vigueur.

Le permis de construire ne peut être accordé que pour des constructions conformes aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation et aux dispositions inscrites aux dossiers du lotissement approuvé.

### CHAPITRE III

#### DELAIS SPECIFIQUES D'INSTRUCTION DU PERMIS DE LOTIR

**Article 11.-** Lorsque le Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat, est tenu pour l'instruction de la demande, de consulter des services administratifs ou techniques relevant des Ministères autres que le Ministère en charge de l'urbanisme et de l'habitat, le délais fixé à l'article 7 est porté à trois mois, suivant qu'il est nécessaire de consulter les services dépendant d'une ou de plusieurs administrations.

Le délai est porté :

- A trois mois : lorsqu'il y a lieu de consulter le Comité provincial, régional ou communal de l'urbanisme l'aménagement du territoire selon le cas;
- A quatre mois : lorsqu'il y a lieu de procéder à une enquête publique comme en matière d'expropriation.

Lorsque le délai d'examen sera supérieur à soixante jours, le représentant du service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat en informera le demandeur par l'intermédiaire du Maire.

## **CHAPITRE IV**

### **DES AUTORITES COMPETENTES EN MATIERE D'AUTORISATION DE LOTISSEMENT A USAGE D'HABITATION**

**Article 12.-** L'autorisation du lotissement relève de la compétence du Maire pour les projets dont la superficie du terrain à lotir est inférieure à 1 hectare.

Elle l'est du Chef de Région pour les lotissements de t hectare à 1,5 hectare et du Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat pour les lotissements de plus de 1, 5 hectare.

## **CHAPITRE V**

### **DES AUTORITES COMPETENTES EN MATIERE D'AUTORISATION DE LOTISSEMENT A USAGE INDUSTRIEL, COMMERCIAL, DE BUREAUX ET A USAGE MIXTE**

**Article 13.-** L'autorisation du lotissement à usage industriel, commercial, de bureaux et à usage mixte relève de la compétence du Représentant de l'Etat auprès de la Région pour les lotissements dont la superficie du terrain à lotir est inférieure à 2 hectares. Elle l'est du Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat pour les lotissements de plus de 2 hectares.

## **CHAPITRE VI DISPOSITIONS FINALES**

**Article 14.-** Sont et demeurent abrogées toutes dispositions réglementaires antérieures contraires à celles du présent décret.

**Article 15.-** Le Ministre de l'Economie et des Finances, le Ministre de l'Intérieur et de la Décentralisation, le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Habitat et des Travaux publics, le Ministre de la Communication et de la Culture, sont chargés chacun, en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal Officiel de la République.

Fait à Antananarivo le 16 octobre 2019

Par Le Premier Ministre, Chef du Gouvernement

**Christian NTSAY**

Le Ministre de l'Economie et des Finances,

Le Ministre de l'Intérieur et de la  
Décentralisation,

**Richard RANDRIAMANDRATO**

**Tianarivelo RAZAFIMAHEFA**

Le Ministre de l'Aménagement, de l'Habitat  
et des Travaux Publics,

Le Ministre de la Communication  
et de la Culture,

**Hajo ANDRIANAINARIVELO**

**Lalotiana RAKOTONDRAZAFY  
ANDRIATONGARIVO**