

SECRETARIAT GÉNÉRAL
DU GOUVERNEMENT

42-112

DECRET n° 91 - 460 DU 20 Mai 1991
portant modification du décret n° 64-181
du 20 Mai 1964 relatif au Permis de Construire.

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE,

Vu la Constitution ;

Vu la loi n° 16-88 du 7 Septembre 1988 instituant un contrôle technique obligatoire des ouvrages du Bâtiment et des Travaux publics ;

Vu la loi n° 021-88 du 17 Août 1988 sur l'Aménagement et l'Urbanisme ;

Vu le décret n° 86-775 du 7 Juin 1986 rendant obligatoire les études d'impact sur l'Environnement ;

Vu le décret n° 90-001 du 8 Janvier 1991 portant nomination du Premier Ministre ;

Vu le décret n° 91-004 du 14 Janvier 1991 portant nomination des Membres du Gouvernement ;

Vu le décret 91-005 du 14 Janvier 1991 portant organisation des intérimaires des Membres du Gouvernement ;

Le Conseil des Ministres entendu,

D E C R E T E :

CHAPITRE 1 : DU CHAMP D'APPLICATION

Article 1er. Quiconque désire entreprendre une construction en matériaux durables, à usage d'habitation ou non, doit au préalable obtenir le Permis de Construire.

Cette obligation s'impose aux services publics et aux concessionnaires des services publics de l'Etat, des Communes et aux personnes privées, morales ou physiques.

Le même permis de construire est exigé pour les clôtures, les modifications extérieures aux constructions, et pour les travaux entraînant modification de la façade et de la structure des bâtiments.

Article 2.- Un arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme et de l'habitat détermine la liste des constructions et des travaux qui, en raison de leur nature, de leur faible importance ou du lieu d'exécution, peuvent être exemptés du Permis de construire.

Cette exemption peut notamment s'appliquer aux travaux ne mettant pas en oeuvre des matériaux durables, aux constructions provisoires et aux travaux urgents de caractère conservatoire, à condition qu'ils se réalisent sur des parties du territoire national non soumises à un Plan d'Urbanisme.

Elle peut également s'appliquer sous certaines conditions, aux bâtiments des exploitations agricoles et à ceux réalisés par l'Etat sous le contrôle des Services chargés de la Construction, de l'urbanisme et de l'habitat.

CHAPITRE II : DE L'INSTRUCTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Article 3.- L'instruction du Permis de Construire porte sur :

- La localisation, la nature, l'importance, le volume, l'implantation, l'aspect général des constructions projetées et leur harmonie avec les lieux environnants, compte tenu des prescriptions d'urbanisme et des servitudes administratives de tous ordres, applicables à l'emplacement considéré, ainsi que les équipements publics et privés existants ou prévus.

- le respect des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur en matière de sécurité, d'hygiène, de construction et d'esthétique.

Article 4.- Le Permis de construire pour les différentes catégories est délivré par le Ministre chargé de l'urbanisme et de l'habitat, par les Commissaires Politiques des Régions, les Maires Centraux, les Maires d'Arrondissements, les Présidents des Comités Exécutifs de District et les Chefs des Postes de contrôle Administratif.

Les décisions de ces autorités sont prises selon les cas définis dans le présent texte sur avis conformes des délégués à l'urbanisme, du Directeur de l'urbanisme et de l'habitat et du Directeur Régional de la Construction, de l'urbanisme, et de l'habitat.

CHAPITRE III : DE LA DELIVRANCE DU PERMIS
DE CONSTRUIRE

Article 5. Il est défini trois catégories de Permis de construire qui correspondent à trois niveaux de délivrance selon les types de constructions.

Article 6. Sont classées en catégorie I les constructions uniquement à rez de chaussée dont l'emprise au sol ne dépasse pas 300 m² : maisons d'habitation, annexes, clôtures de parcelles en matériaux durables, garages, construction de boutiques, ateliers de petits artisans, locaux commerciaux, latrines, puisards, fosses septiques.

Article 7. La délivrance du Permis de Construire qui concerne les constructions de la catégorie I relève des Maires d'Arrondissements, des Présidents des Comités exécutifs des communes qui n'ont pas d'arrondissement, des Districts et des Postes de contrôles administratifs sur avis des délégués à l'urbanisme ou du Directeur Régional de la Construction, de l'urbanisme et de l'habitat.

Article 8. Le Dossier en vue de l'obtention du Permis de Construire est déposé par le pétitionnaire au siège de l'arrondissement, de la Commune, du District ou du Poste de Contrôle Administratif du lieu où seront exécutés les travaux.

Ce dossier établi en trois exemplaires comprend les pièces suivantes:

- une copie certifiée conforme du titre d'occupation ;
- un extrait cadastral ;
- un plan de bornage à très grande échelle dressé par la Direction du cadastre et de la Topographie ;
- un plan des travaux projetés établi par un Architecte ou par un dessinateur agréé ;
- une demande manuscrite de Permis de Construire ;
- les frais de dépôt et de timbre ;
- une autorisation de coupe et d'abattage d'arbres et, le cas échéant, de défrichement ;
- une attestation de mitoyenneté ;
- une attestation d'engagement d'aménagement et d'entretien de la rue au prorata des façades.

La date de dépôt est constatée par un récépissé délivré par le Maire ou le Président du Comité Exécutif de District ou de Poste de contrôle Administratif.

Article 9. Le dossier qui porte les observations du Maire, du Président du Comité Exécutif du District ou de Poste de contrôle Administratif est transmis au Délégué à l'urbanisme pour instruction ou, à défaut de ce dernier, au Directeur Régional de la Construction, de l'urbanisme et de l'habitat.

Après instruction du dossier, le délégué propose au Maire ou au Président du Comité Exécutif de District ou de Poste de contrôle administratif la nature de la décision à prendre, assortie des réserves et des prescriptions spéciales auxquelles peut être subordonnée la délivrance de l'autorisation sollicitée.

Article 10. Les plans des travaux projetés comprennent :

- un plan de situation établi par le cadastre ;
- un plan de délimitation de la parcelle à construire délivré par les services des affaires domaniales urbaines dans les agglomérations où ces services existent ;
- un plan de masse à l'échelle 1/500e ou à une échelle supérieure ;
- un plan de masse à l'échelle 1/100 e ou à une échelle supérieure.

Les calculs doivent être exécutés par un Ingénieur ou un Bureau de contrôle agréé lorsque le coût des travaux est égal ou supérieur à cinquante millions de francs CFA.

Ces documents doivent préciser le mode d'alimentation en eau potable et l'emplacement des canalisations d'évacuation des eaux pluviales, ménagères et usées. Ils doivent donner tous les aspects de la construction projetée. La destination des différents locaux doit figurer sur les plans.

Article 11. La décision du Maire d'Arrondissement ou du Président du Comité Exécutif de District ou de Poste de Contrôle Administratif doit être conforme aux propositions du délégué à l'urbanisme.

En cas de désaccord, le Maire d'arrondissement ou le Président du Comité exécutif de District ou de Poste de contrôle administratif transmet le dossier pour décision au Maire Central pour les Maires d'Arrondissements, au Commissaire Politique de Région pour les Chefs de Districts, et au Chef de District pour le Chef du Poste de Contrôle administratif.

Article 21.- Pendant l'instruction du dossier du Permis de construire toutes les modifications exigées par les services compétents doivent être apportées par le pétitionnaire dans un délai de vingt jours. Passé ce délai, il devra reprendre toute la procédure.

CHAPITRE V : DES CONSTRUCTIONS DE LA CATEGORIE III

Article 22.- Sont classées en catégorie III les constructions d'intérêt national.

Il s'agit notamment de :

- Hôpitaux ;
- Aérogares ;
- Usines ;
- Complexes Administratifs ;
- Complexes industriels.

ou de toute autre construction d'intérêt national.

Article 23.- Pour l'obtention du Permis de construire, les pièces à joindre sont les mêmes que celles prévues à l'article 16 du présent décret.

Ce dossier doit comporter en outre une étude d'impact accompagnée de l'avis de la Direction Générale de l'Environnement.

Article 24.- Le Permis de Construire de la catégorie III est délivré par le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat sur avis du Directeur de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat en informe le Ministre de l'Administration du Territoire et du Pouvoir Populaire.

CHAPITRE VI : DU PERMIS DE CONSTRUIRE DE REGULARISATION

Article 25.- Le Permis de construire de régularisation des travaux exécutés sans autorisation est de droit lorsque la construction ou les travaux concernés sont conformes aux textes en vigueur et ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article 26.- Toute régularisation est impossible si elle nécessite une dérogation. Toutefois l'administration doit poursuivre l'irrégularité qui a été commise initialement. La démarche à suivre est la même que pour l'obtention du Permis de construire normal des Constructions de la catégorie I, II, III.

CHAPITRE VII : DES CAS DE DEMOLITION

Article 27.- Toute personne qui désire démolir une construction, doit au préalable introduire un dossier auprès des autorités compétentes.

Ce dossier doit être instruit par une commission technique composée à ce effet d'agents de la Mairie, ou du chef lieu de Région, du District ou du Poste de Contrôle Administratif, de la Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat ou du Directeur Régional de la construction, de l'Urbanisme et de l'Habitat, du Cadastre, des Délégués à l'urbanisme ainsi que des Représentants du Ministère compétent au cas où cette construction présente un intérêt historique reconnu.

Article 28.- La délivrance du Permis de démolition obéit aux dispositions des articles 7, 18, 24 du présent décret.

Article 29.- Le dossier de démolition comprend :

- une demande manuscrite d'autorisation de démolir ;
- un titre justifiant que le demandeur dispose de la construction ;
- une autorisation du ou des voisins en cas de mitoyenneté.

Le dossier est produit en quatre exemplaires. L'autorisation de démolir n'exempte pas le pétitionnaire d'un permis de construire, en cas de nouvelles constructions.

Article 30.- Dans un délai de trente jours à compter de la date de dépôt du dossier, le pétitionnaire doit être mis au courant de la décision; passé ce délai l'accord est réputé acquis.

Article 31.- Le refus de l'autorisation de démolir a lieu dans le cas de constructions classées ou lorsque la démolition présente un danger éventuel.

CHAPITRE VIII : DE LA MODIFICATION ET DE LA RESTAURATION

Article 32.- La restauration et la modification portent sur les constructions des trois catégories ci-dessus définies.

Article 33.- Le dossier en vue de l'obtention du Permis de modifier ou de restaurer comprend :

Article 12.- Trente jours après la date de dépôt du dossier complet avec accusé de réception, le pétitionnaire devra être informé de la décision du Maire ou du Président du Comité Exécutif de District ou du Poste de Contrôle Administratif de la collectivité décentralisée. En cas de dépassement de ce délai par l'autorité administrative compétente, le Permis de construire est réputé accordé.

Article 13.- En cas de refus du Permis ou de renvoi du dossier de permis de Construire pour modification des plans, la décision devra être notifiée par écrit. Le pétitionnaire devra dans un délai de vingt jours présenter le dossier avec les modifications demandées. Passé ce délai, le pétitionnaire devra reprendre toute la procédure.

Article 14.- Dans le délai de trente jours à dater de l'achèvement des travaux, le bénéficiaire d'un Permis de Construire envoie au Maire ou au Président du Comité Exécutif de District ou du Poste de Contrôle administratif, une déclaration certifiant l'achèvement des travaux.

CHAPITRE IV / DES CONSTRUCTIONS DE LA CATEGORIE II

Article 15.- Sont classées en catégorie II : les constructions à plus d'un niveau, les stations d'essence ; les superettes et super-marchés ; les bâtiments administratifs ; les équipements publics ; les complexes touristiques ; les hôtels ; les motels ; les opérations d'habitat ; les églises et les temples.

Article 16.- Le dossier en vue de l'obtention du Permis de construire pour les constructions de la catégorie II comprend :

- une demande manuscrite ;
- une copie certifiée conforme du titre d'occupation ;
- un extrait cadastral ;
- un plan de bornage à grande échelle dressé par la Direction du Cadastre et de la topographie ;
- une fiche de renseignement sur le demandeur ;
- un plan des travaux projetés. Ce plan doit être établi par un architecte ou par un destinataire agréé ;
- les frais de dépôt et de timbre ;
- une attestation de coupe et d'abattage d'arbre et, le cas échéant, de défrichement ;

.../...

- une attestation d'engagement d'aménagement et d'entretien de la rue au prorata de leurs façades ;

- un plan de masse à l'échelle 1/100e ou à une échelle supérieure.

Les calculs doivent être exécutés par un ingénieur ou un bureau de consultation agréé lorsque le coût des travaux est égal ou supérieur à cinquante millions de francs CFA.

Ce dossier établi en quatre exemplaires est déposé par le pétitionnaire au siège de la collectivité du lieu où s'exécuteront les travaux.

La date de dépôt est constatée par un récépissé délivré par l'autorité compétente récipiendaire.

Article 17.— L'instruction du dossier est faite par la Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat pour Brazzaville et par les Directions Régionales de la construction, de l'Urbanisme et de l'Habitat pour les Régions.

L'instruction du dossier doit tenir compte de l'avis de la Direction Générale de l'Environnement, conformément aux dispositions prévues par les textes en vigueur.

Article 18.— La délivrance du Permis de Construire qui concerne les constructions de la catégorie II relève des Maires Centraux, des Commissaires Politiques des Régions pour les Communes qui n'ont pas d'arrondissements, des Districts et de Postes de contrôle administratifs.

Article 19.— Le délai de délivrance du Permis de Construire des constructions de la catégorie II est de quarante cinq jours à compter de la date de dépôt de la demande. Il pourra toutefois être porté à trois mois lorsqu'il y a lieu de procéder à la consultation des compétences relevant de plusieurs administrations. Dans ce cas, le pétitionnaire est tenu informé de la procédure par une note écrite.

Au cas où la décision n'est pas notifiée dans les délais prescrits, le Permis est réputé accordé.

Article 20.— Le refus du Permis de Construire doit être notifié par écrit au pétitionnaire.

- * un relevé complet de la construction à modifier ou à restaurer au 1/50e conçu par un architecte;
- une expertise de la construction à modifier ou à restaurer délivrée par la Direction de la Construction;
- les frais d'enregistrement et de dépôt.

Le dossier est produit en trois exemplaires. En cas d'avis favorable, procédure suivie est la même qu'en cas de démolition. Le Permis de modifier ou de restaurer délivré à cette effet tient lieu de Permis de construire.

Article 34. - La délivrance du Permis de modifier ou de restaurer obéit aux dispositions des articles 18^{et} 24 du présent décret.

Article 35. - La décision de l'autorité compétente est notifiée dans un délai de trente jours à compter de la date de dépôt du dossier.

CHAPITRE IX : DU CONTROLE DE L'ADMINISTRATION ET DES SANCTIONS

Article 36. - Le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat, le Commissaire Politique, le Maire, les Chefs de District et de Poste de Contrôle Administratif et des agents des services compétents peuvent, à tout moment, visiter les constructions en cours et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

Aussi tout bénéficiaire d'une quelconque autorisation définie dans le présent décret, doit l'afficher visiblement sur un panneau portant les mentions de sa délivrance ce avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée des travaux. Les constructions dont le coût est égal ou supérieur à cinquante millions de francs CFA doivent obéir aux prescriptions de la loi n° 16-88 du 17 Septembre 1988 susvisée.

Article 37. - Les violations des dispositions du présent décret sont constatées et poursuivies dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Elles font l'objet des procès-verbaux dressés par des agents assermentés. Les procès-verbaux sont transmis selon les catégories des constructions aux autorités compétentes définies par le présent texte.

Article 38.- Le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat, le Commissaire Politique, le Maire, le Directeur de l'Urbanisme et de l'Habitat, Directeur Régional de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat, Délégué à l'Urbanisme, le Chef de District, et le Chef du Poste de Contrôle Administratif, les Inspecteurs des Etablissements classés peuvent ordonner l'interruption des travaux poursuivis en violation des dispositions du présent décret.

Ils peuvent également :

- soit ordonner la mise en conformité des constructions avec le Permis de Construire délivré, avec le Permis de démolition, de modification ou de restauration ;

- soit saisir le tribunal compétent.

Article 39.- La validité des trois catégories des Permis de Construire est d'un an à compter de la date de sa délivrance.

CHAPITRE X : DES DISPOSITIONS FINALES

Article 40.- Tout pétitionnaire en quête d'un permis de construire correspondant à l'une des trois catégories peut solliciter un accord préalable

Article 41.- L'accord préalable est donné après examen du dossier, selon les catégories énoncées à l'article 5 du présent décret, par le délégué à l'Urbanisme, le Directeur Régional de la Construction, de l'Urbanisme et de l'Habitat ou par le Directeur de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Article 42.- L'instruction ne peut se faire que sur la base d'un exemplaire du dossier du Permis de Construire qui a été déposé au siège de la collectivité locale du lieu où s'exécuteront les travaux et dont le dépôt est dûment constaté.

L'accord préalable donne droit au démarrage des travaux.

111/-

Article 43.- Le présent décret qui abroge toutes les dispositions antérieures contraires sera enregistré publié au Journal Officiel et communiqué partout où besoin sera./-

Fait à Brazzaville, le 20 Mai 1991

Par le Président de la République,

Le Premier Ministre, Chef du Gouvernement,

Général d'Armée Denis SASSOU-NGUESSO.


Le Ministre de l'Equipement, chargé de l'Environnement,

Général de Brigade Louis SYLVAIN-GOMA.-

Le Ministre de l'Intérieur, de l'Information, de l'Education Physique et des Sports

Colonel Florent NTSIBA.-

Le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, chargé des Réformes Administratives,


Colonel Celestin SOMA-FOUTOU.-

Alphonse NZOUNGOU.-