

PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE

SECRETARIAT GENERAL
DU GOUVERNEMENT

REPUBLIQUE DU CONGO
Unité*Travail*Progrès

Décret n° 2014 - 246 du 28 mai 2014
relatif au permis de construire

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Vu la Constitution ;
Vu la loi n° 16-88 du 17 septembre 1988 instituant un contrôle technique obligatoire des ouvrages du bâtiment et des travaux publics ;
Vu la loi n° 021-88 du 19 septembre 1988 sur l'aménagement et l'urbanisme ;
Vu la loi n° 003-91 du 23 avril 1991 sur la protection de l'environnement ;
Vu le décret n° 86-775 du 7 juillet 1986 rendant obligatoires les études d'impact sur l'environnement ;
Vu le décret n° 2010-35 du 28 février 2010 relatif aux attributions du ministre de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat ;
Vu le décret n° 2010-281 du 1^{er} avril 2010 portant organisation du ministère de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat ;
Vu le décret n° 2012-1035 du 25 septembre 2012 portant nomination des membres du Gouvernement.

En Conseil des ministres,

DECRETE :

Chapitre 1 : Du champ d'application

Article premier : Quiconque désire entreprendre une construction en matériaux durables à usage d'habitation ou non, doit, au préalable, obtenir un permis de construire.

Cette obligation s'impose aux services publics et aux concessionnaires des services publics de l'Etat, des collectivités locales 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 la 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 œuvre 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'État sous le contrôle des services chargés de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat.

Chapitre 2 : 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, les préfets, les maires centraux, les administrateurs maires et les sous-préfets.

Les décisions de ces autorités sont prises selon les cas définis dans le présent décret, après avis conforme du directeur départemental de l'urbanisme et de l'habitat.

Chapitre 3 : De la délivrance 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.

Section 1 : Des constructions de la catégorie I

Article 6 : Sont classées dans la catégorie I, les constructions uniquement à rez-de-chaussée, dont l'emprise au sol ne dépasse pas 300m², simples de par leurs structures de résistance : 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 administrateurs maires et des sous-préfets sur avis du directeur départemental chargé de l'urbanisme et/ou de la construction

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, de la sous-préfecture du lieu où seront exécutés les travaux.

Ce dossier, établi en trois exemplaires comprend les pièces suivantes :

- une copie certifiée conforme du titre de propriété ;
- un extrait cadastral ou un plan des travaux projetés établi par un architecte, un cabinet d'architecte, un bureau d'étude du bâtiment ou par un dessinateur agréé ;
- une demande manuscrite de permis de construire ;
- les frais de dépôt et de timbre.

La date de dépôt est constatée par le récépissé délivré par l'administrateur maire ou le sous-préfet.

Article 9 : Le dossier, qui porte les observations de l'administrateur maire ou le sous-préfet, est transmis au délégué à l'urbanisme pour instructions ou, à défaut de ce dernier, au directeur départemental chargé de l'urbanisme et de l'habitat.

Après instruction du dossier, le délégué propose à l'administrateur maire ou au sous-préfet 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, dans les agglomérations où ces services existent ;
- un plan de masse à l'échelle 1/500^e 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 précisent le mode d'alimentation en eau potable et l'emplacement des canalisations d'évacuation des eaux pluviales, ménagères et usées et donnent tous les aspects de la construction projetée. La destination des différents locaux doit figurer sur les plans.

Article 11 : La décision de l'administrateur maire ou du sous-préfet doit être conforme aux propositions du directeur départemental chargé de l'urbanisme et de l'habitat.

En cas de désaccord, l'administrateur maire ou le sous-préfet transmet le dossier, pour décision, au maire central, pour les arrondissements, au préfet pour les sous-préfectures.

Article 12 : Dix jours ouvrables après la date de dépôt du dossier complet avec accusé de réception, le pétitionnaire est informé de la décision de l'autorité compétente. Passé ce délai, le permis de construire est réputé accordé.

Article 13 : En cas de refus du permis de construire ou de renvoi du dossier de permis de construire pour modification des plans ou complément d'informations, la décision est notifiée par écrit. Le pétitionnaire doit dans un délai de vingt jours présenter le dossier avec les modifications ou le complément d'informations demandées. Passé ce délai, le pétitionnaire reprend toute la procédure.

Article 14 : Dans le délai de trente jours à compter de l'achèvement des travaux, le bénéficiaire d'un permis de construire envoie à l'administrateur maire ou au sous-préfet, une déclaration certifiant l'achèvement des travaux.

Section 2 : Des constructions de la catégorie II

Article 15 : Sont classées dans la catégorie II, les constructions à plus d'un niveau : les stations d'essence, les superettes et supermarchés, les bâtiments administratifs, les équipements publics, les complexes touristiques, les hôtels, les motels, les opérations d'habitats, les églises, 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 ou un plan des travaux projetés établi par un architecte, un cabinet d'architecte, un bureau d'étude du bâtiment ou par un dessinateur agréé ;
- une fiche de renseignements sur le demandeur ;
- des plans des travaux projetés établis par un architecte ou par un dessinateur agréé ;
- les frais de dépôt et de timbre ;
- un plan de masse à l'échelle 1/100^e ou à l'échelle supérieure.

Les calculs doivent être exécutés par un ingénieur ou un bureau d'études du bâtiment 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'exécutent les travaux.

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

Article 17 : L'instruction du dossier se fait par le directeur de l'urbanisme et de l'habitat pour Brazzaville, et par les directeurs départementaux chargés de l'urbanisme et de l'habitat, pour les départements.

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 et des sous-préfets.

Article 19 : Le délai de délivrance du permis de construire pour la catégorie II est de 25 jours à compter de la date de dépôt de la demande.

Article 20 : Le refus du permis de construire doit être notifié par écrit au pétitionnaire.

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 reprend toute la procédure.

Section 3 : Des constructions de la catégorie III

Article 22 : Sont classées dans la catégorie III, les constructions d'intérêt national.

Il s'agit, notamment, des :

- hôpitaux ;
- aéroports ;
- usines ;
- complexes administratifs ;
- complexes industriels.

Article 23 : Les pièces à joindre pour l'obtention du permis de construire 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 délai de délivrance du permis de construire pour les constructions de la catégorie III, est de trente jours à compter de la date de dépôt de la demande.

Il est délivré par le ministre chargé de l'urbanisme et de l'habitat après avis du directeur de l'urbanisme et de l'habitat.

Le ministre chargé de l'urbanisme et de l'habitat en informe le ministre chargé de l'administration du territoire.

Chapitre 4 : Du permis de construire de régularisation

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 des catégories I, II, III.

Chapitre 5 : Des cas de démolition

Article 27 : Toute personne voulant démolir une construction doit, au préalable, introduire un dossier auprès des autorités compétentes.

Le dossier de demande de démolition comprend :

- une demande manuscrite ;
- 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 28 : La délivrance du permis de démolition obéit aux dispositions des articles 7, 18 et 24 du présent décret.

Article 29 : Ce dossier est instruit par une commission technique composée d'agents de la mairie ou de la préfecture, de la sous-préfecture, du cadastre de la direction de l'urbanisme et de l'habitat, des délégués à l'urbanisme ainsi que des représentants du ministère compétent au cas où cette construction présenterait un intérêt historique reconnu.

Article 30 : Le pétitionnaire doit être informé de la décision dans un délai de trente jours à compter de la date de dépôt du dossier. Passé ce délai, l'accord est réputé acquis.

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

Chapitre 6 : De la modification et de la restauration

Article 32 : La modification et la restauration 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 :

- une demande manuscrite ;
- une copie certifiée conforme du titre d'occupation ;
- un relevé complet de la construction à modifier ou à restaurer au 1/50^e conçu par un architecte ;
- une expertise de la construction à modifier ou à restaurer délivrée par la direction générale de la construction ;
- les frais d'enregistrement et de dépôt.

Le dossier est produit en trois exemplaires. En cas d'avis favorable, la procédure suivie est la même que celle de la démolition. Le permis de modifier ou de restaurer délivré à cet 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 7 : Du contrôle de l'administration et des sanctions

Article 36 : Le ministre chargé de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat, le préfet, le maire, le sous-préfet et les agents des services compétents peuvent, à tout moment, visiter les constructions en cours et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

Tout bénéficiaire d'une quelconque autorisation définie dans le présent décret, doit l'afficher visiblement sur un panneau portant les mentions de sa délivrance 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 de procès-verbaux dressés par des agents assermentés. Les procès-verbaux sont transmis selon les catégories de constructions aux autorités compétentes définies par le présent décret.

Article 38 : Le ministre chargé de l'urbanisme et de l'habitat, le préfet, le directeur de l'urbanisme et de l'habitat, le directeur départemental de l'urbanisme et de l'habitat, le délégué à l'urbanisme, le sous-préfet, les inspecteurs des établissements 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, le permis de démolition, le permis de modification ou de restauration ;
- soit saisir le tribunal compétent.

Chapitre 8 : Dispositions diverses et finales

Article 40 : Tout pétitionnaire d'un permis de construire correspondant à l'une des trois catégories définies à l'article 5 du présent décret peut solliciter un accord préalable.

Article 41 : L'accord préalable est donné après examen du dossier par le directeur départemental 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'exécutent les travaux et dont le dépôt est dûment constaté. L'accord préalable donne droit au démarrage des travaux.

Article 43 : Le présent décret, qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, notamment celles des décrets n°s 64-181 du 28 mai 1964 relatif au permis de construire et 91-460 du 20 mai 1991 portant modification du décret n°64-181 du 28 mai 1964 relatif au permis de construire, sera enregistré et publié au Journal officiel de la République du Congo /-

2014 - 246

Fait à Brazzaville, le 28 ^{Juillet} 2014

Denis SASSOU-N'GUESSO.-

Par le Président de la République,

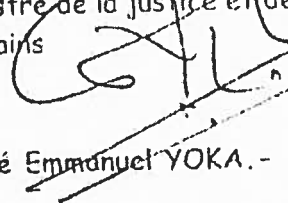
Le ministre de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat,


Claude Alphonse NSILOU.-

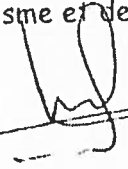
Le ministre de l'intérieur et de la décentralisation


Raymond Zéphirin MBOULOU.-

Le ministre d'Etat, garde des sceaux, ministre de la justice et des droits humains


Aimé Emmanuel YOKA.-

Le ministre du tourisme et de l'environnement


Josué Rodrigue NGOONIMBA.-