

Décret n° 64/181 du 28 Mai 1964 relatif au Permis de Construire

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Sur proposition du ministre du plan, des travaux publics, des transports, de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat ;

Vu la Constitution du 8 Décembre 1963

Vu le Décret n° 63-424 du 24 Décembre 1963 portant nomination des membres du Gouvernement de la République du Congo ;

Le Conseil des Ministres entendu,

D E C R E T E :

C H A P I T R E P R E M I E R

Champ d'application

Art. 1. - Quiconque désire entreprendre une construction à usage d'habitation ou non, doit au préalable obtenir le "permis de construire". Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires des services publics de l'Etat, des Communes comme aux personnes privées.

- Le même permis de construire est exigé pour les clôtures les modifications extérieures aux constructions existantes, les reprises de gros oeuvres, les surélévations, ainsi que pour les travaux entraînant modification de la distribution intérieure des bâtiments.

Art. 2. - Des arrêtés du ministre de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat, déterminent la liste des constructions et des travaux qui en raison de leur nature, de leur faible importance ou du lieu d'exécution, pourront être exemptés du "permis de construire".

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

un

Elle pourra 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.

C H A P I T R E I I

Délivrance du "Permis de Construire"

Art. 3. - L'instruction du "permis de construire" porte sur :

1° - 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 des équipements à l'emplacement considéré ainsi que des équipements publics et privés existants ou prévus ;

2° - Le respect des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur en matière de sécurité, d'hygiène de construction et d'esthétique.

Art. 4. - Le permis de construire est délivré au nom de l'Etat, par le maire dans les communes de plein exercice et par le préfet dans les autres parties du territoire national .

Les décisions des maires et des préfets sont prises sur "avis conformes du directeur de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat".

Le préfet peut déléguer ses pouvoirs en la matière aux sous-préfets.

Art. 5. - L'instruction des demandes de "permis de construire" comporte à consultation pour avis d'une commission préfectorale instituée dans chacune des préfectures dont la composition et les attributions seront fixées par arrêté du ministre de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat.

Art. 6. - Les délais de délivrance du "permis de construire" ne seront pas supérieurs à quarante cinq jours, à compter de la date de dépôt de la demande. Ils pourront être toutefois portés à trois vices dépendants de plusieurs administrations.

Dans le cas où la décision n'est pas notifiée dans les délais prescrits, le demandeur peut saisir le préfet par lettre recommandée avec accusé de réception. Faute par le préfet de notifier sa décision dans le délai de quinze jours à dater de la réception de ladite lettre, le permis de construire est réputé accordé pour les travaux décrits dans la demande.

Art.7.- La demande de "permis de construire" est adressée à la mairie ou à la préfecture où seront exécutés les travaux. Le dépôt est constaté par un récépissé délivré par le maire ou le préfet..

Le maire ou le préfet, soumet la demande à la commission visée à l'article 4 et la transmet avec des observations et l'avis de ladite commission au directeur de la "construction, de l'urbanisme et de l'habitat" ou à son représentant. Celui-ci procède à l'instruction de la demande en liaison avec les services intéressés et propose au maître ou au préfet la nature de la décision à prendre, assortie des réserves et prescriptions spéciales auxquelles peut être subordonnée la délivrance de l'autorisation sollicitée.

Art.8.- La décision du maire ou du préfet doit être conforme aux propositions du directeur de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat. En cas de désaccord, le maire ou le préfet transmet le dossier pour décision du ministre chargée de la construction et de l'urbanisme, en informant immédiatement le directeur de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat de cette transmission.

Art.9.- Sur présentation d'un dossier sommaire le pétitionnaire peut demander que lui soit notifié un accord préalable de "permis de construire" ou à défaut un refus, sur le précisement qu'il envisage.

L'accord préalable ne dispense pas le pétitionnaire du permis de construire exigé par l'article 1er.

Toutefois, les arrêtés prévus à l'article 2 ci-dessus, pourront fixer, dans les parties du territoire national soumises à plan-d'urbanisme, les constructions qui en raison de leur nature, pourront être réalisées dès l'obtention de l'accord préalable sur "permis de construire".

En cas d'accord préalable le permis de construire ne pourra être refusé pour des motifs tirés d'éléments du dossier précédemment approuvé si la demande en a été faite dans le délai de six mois à compter de la notification de l'accord.

Art.10.- Les formes, conditions et délais de délivrance de l'accord préalable sont identiques à ceux fixés aux articles 3 à 8 ci-dessus.

Art.11.- 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 préfet une déclaration certifiant cet achèvement.

Le maire ou le préfet transmet cette déclaration au directeur de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat ou à son représentant qui procède au récolement des travaux.

Si le récolement fait apparaître que les travaux n'ont pas été exécutés conformément au permis de construire délivré, l'intéressé est avisé qu'il est passible des sanctions légales prévues au chapitre IV ci-dessous et est invité à se conformer audit permis de construire dans les délais fixés en considération des travaux modificatifs à entreprendre.

Si le récolement fait apparaître une exécution des travaux conforme au "permis de construire", le directeur de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat ou son représentant délivre un certificat de conformité qui vaut permis d'habiter ou d'exploiter. Le maire ou le préfet est informé des décisions relatives au "certificat de conformité" prises par le directeur de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat ou son représentant.

C H A P I T R E I I I

FORMES DES DEMANDES

Art. 12. - La demande de "permis de construire" est établie conformément au modèle annexé au présent décret. Elle est présentée en trois exemplaires.

Art. 13. - Le dossier joint à la demande, présenté également en trois exemplaires, comprend les pièces suivantes :

- 1° - Les plans des travaux projetés, prévus à l'article 14 ci-dessous.
- 2° - Une notice descriptive et estimative des travaux projetés.

Art. 14. - Les plans des travaux projetés comprenant :

- 1° - Un plan de situation établi à petite échelle (1/2000e ou échelle du cadastre) et comportant notamment l'indication de la nature et de la largeur des voies d'accès.
- 2° - Dans les agglomérations où existe un service des affaires domaniales urbaines, un plan de délimitation de la parcelle à construire délivré par ledit service certifiant l'identité du propriétaire et donnant les références cadastrales de la parcelle.
- 3° - Un plan de masse à l'échelle de 1/500e ou à une échelle supérieure, comportant les indications suivantes :

L'orientation ;

L'implantation et la hauteur des constructions projetées, l'amorce des constructions voisines avec l'indication de leur hauteur et du nombre d'étages.

4° - A l'échelle de un centimètre par mètre ou à une échelle supérieure :

- les plans de sous-sol, de rez-de-chaussée et de chacun des étages ;
- les élévations de chacune de façades ;
- les coupes correspondantes ;
- les plans de charpentes et des ouvrages en Béton Armé

accompagnés des études et calculs justifiant les portées et section pour les immeubles comportant de telles structures et dont les projets n'ont pas été réalisés avec le concours d'un architecte ou d'un bureau d'étude.

Ces documents doivent préciser le mode d'alimentation en eau et l'emplacement des canalisations d'évacuation des eaux pluviales ménagères et usées. Ils doivent enfin donner toutes indications de matériaux et de couleurs permettant de juger de l'aspect de la construction projetée. La destination des différents locaux doit figurer sur les plans.

Art. 15. - La demande d'accord préalable sur "permis de construire" est établie en deux exemplaires, conformément au modèle annexé au présent décret.

Art. 16. - Le dossier joint à la demande d'accord préalable sur "permis de construire", présenté également en deux exemplaires comprend :

Un plan de situation établi dans les conditions précisées à l'article 14, paragraphe 1er ci-dessus.

Dans les agglomérations où existe un service des affaires domaniales urbaines, un plan de délimitation de la parcelle à construire délivré par ledit service, certifiant l'identité du propriétaire et donnant les références cadastrales de la parcelle.

Un plan-masse établi dans les conditions préalable à l'article 14, paragraphe 2 ci-dessus, accompagné d'un programme sommaire faisant connaître la nature de la construction envisagée, (habitation, commerce, industrie etc...)

Art. 17. - La déclaration d'achèvement des travaux prévus à l'article 11 ci-dessus, est établie conformément au modèle annexé au présent décret.

C H A P I T R E I V

Contrôle de l'Administration - Sanctions.

Art. 18. - Le maire, le préfet et les fonctionnaires de la direction de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat ou leurs délégués peuvent à tout moment visiter les constructions en cours de procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

Art.19.- Les infractions aux dispositions du présent décret sont constatées et poursuivies dans les conditions fixées par la législation. Elles font l'objet de "procès-verbaux" dressés par tous agents assermentés à cet effet. Les procès-verbaux énoncent la date, le lieu et la nature des infractions ; ils sont transmis au maître ou au préfet et au Directeur de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat.

Art.20.- Le maire, le préfet ou le Directeur de la construction de l'urbanisme et de l'habitat peuvent ordonner l'interruption des travaux poursuivis en infraction avec les dispositions du présent décret ou avec le "permis de construire" délivré. Ils peuvent également :

Soit ordonner la mise en conformité des constructions avec le "permis de construire" délivré ou la démolition des constructions irrégulières en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieurs ;

Soit saisir le Tribunal compétent ;

Soit procéder à l'une et l'autre des ces deux formalités.

Art.21.- Les bénéficiaires des travaux, architectes, entrepreneurs, ou autres personnes responsables de l'exécution des travaux au mépris des obligations imposées par le présent décret, sont passibles d'une amende de 3 000 à 300 000 Francs.

Les personnes visées à l'alinéa ci-dessus auront été condamnées par son application et qui, dans les trois années qui suivent, commettent à nouveau une des infractions au présent décret, sont punies d'une amende de 6 000 à 600 000 F et d'un emprisonnement de onze jours à un mois.

Art.22.- Indépendamment des sanctions prévues à l'article précédent, le Tribunal saisi de la poursuite, impartit au bénéficiaire des travaux, sous peine d'une astreinte de 500 à 5 000 F par jour de retard un délai pour régulariser la situation, au cas où ce délai n'est pas respecté l'astreinte prononcée de l'expiration dudit délai, jusqu'au jour où la situation effectivement régularisée.

.../...

C H A P I T R E V

Dispositions diverses

Art.23..- Les dispositions du présent décret s'appliquent aux constructions entreprises un mois après la publication du premier arrêté ministériel prévu à l'article 2.

Art.24..- Le Ministre de la Construction, de l'Urbanisme et de l'Habitat est chargé de l'exécution du présent décret qui sera publié au journal officiel.

Fait à Brazzaville, le 28 Mai 1964

Alphonse MASSAMBA-DEBAT.

Par le Président de la République :

Le Premier Ministre, Chef du Gouvernement,

P. LISSOUBA.

Le Ministre du Plan, T.P., Transport,
Chargé des Relations avec l'A.T.E.C.

P. KAYA.

