

**MINISTERE DE LA CONSTRUCTION,  
DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT**

**Décret n° 2024-196 du 30 avril 2021** portant attributions, organisation et fonctionnement du guichet unique informatisé sur les actes d'autorisation de construire et de démolir

Le Président de la République,

Vu la Constitution ;  
Vu la loi n° 016/88 du 17 septembre 1988 instituant un contrôle technique obligatoire des ouvrages du bâtiment et des travaux publics ;  
Vu la loi n° 10-2003 du 6 février 2003 portant transfert de compétences aux collectivités locales ;  
Vu la loi n° 9-2004 du 26 mars 2004 portant code du domaine de l'Etat ;  
Vu la loi n° 24-2008 du 22 septembre 2008 portant régime foncier en milieu urbain ;  
Vu la loi n° 8-2010 du 26 juillet 2010 portant protection du patrimoine national, culturel et naturel ;  
Vu la loi n° 6-2019 du 5 mars 2019 portant code de l'urbanisme et de la construction ;  
Vu la loi n° 33-2020 du 8 juillet 2020 portant code forestier ;  
Vu la loi n° 74-2022 du 16 août 2022 portant loi d'orientation sur le développement durable ;  
Vu la loi n° 33-2023 du 17 novembre 2023 portant gestion durable de l'environnement en République du Congo ;  
Vu le décret n° 2003-20 du 6 février 2003 portant fonctionnement des circonscriptions administratives territoriales ;  
Vu le décret n° 2009-415 du 20 novembre 2009 fixant le champ d'application, le contenu et les procédures de l'étude et de la notice d'impact environnemental et social ;  
Vu le décret n° 2010-35 du 28 janvier 2010 relatif aux attributions du ministre de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat ;  
Vu le décret n° 2014-246 du 28 mai 2014 relatif au permis de construire ;  
Vu le décret n° 2021-300 du 12 mai 2021 portant nomination du Premier ministre, chef du Gouvernement ;  
Vu le décret n° 2022-1850 du 24 septembre 2022 portant nomination des membres du Gouvernement ;

En Conseil des ministres,

Décète :

## Chapitre 1 : Dispositions générales

Article premier : Le présent décret, pris en application des dispositions de l'article 213 de la loi n° 6-2019 du 5 mars 2019 susvisée, fixe les attributions, l'organisation et le fonctionnement du guichet unique informatisé sur les actes d'autorisation de construire et de démolir.

Article 2 : Le guichet unique informatisé sur les actes d'autorisation de construire ou de démolir est un organe destiné à faciliter l'accomplissement, dans les meilleurs délais, de l'ensemble des formalités administratives, juridiques, techniques et financières qui concourent à l'obtention du permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir au sein duquel siège une commission technique chargée de l'instruction des demandes sur les actes d'autorisation de construire et de démolir.

Article 3 : Au sens du présent décret, on entend par circonscription administrative concernée, le district, la communauté urbaine et la communauté rurale.

Le sous-préfet a autorité sur la communauté rurale.

## Chapitre 2 : Des attributions

Article 4 : Le guichet unique informatisé est chargé, notamment, de :

- enregistrer les demandes de permis de construire et de démolir ainsi que le certificat de conformité ;
- assurer la bonne circulation des demandes de permis de construire et de démolir ainsi que du certificat de conformité ;
- veiller à l'observation des délais impartis ;
- vérifier la conformité de la demande aux documents d'urbanisme en vigueur ;
- vérifier la conformité des plans architecturaux et de construction des travaux projetés, ainsi que les plans de récolement des ouvrages exécutés, aux lois et règlements en vigueur ;
- collecter et mettre à jour les données sur les actes de construire ;
- contribuer à l'archivage de la documentation sur les actes de construire ;
- contribuer à la centralisation de la documentation relative aux actes de construire ;
- veiller à la régularité des opérations financières au sein du guichet unique informatisé ;
- encaisser les divers frais et taxes liés aux opérations d'urbanisme ;
- rétrocéder aux administrations concernées les montants des frais et taxes qui concourent aux activités liées aux opérations techniques de délivrance des actes de construire ;
- gérer les ressources financières et matérielles du guichet unique informatisé ;
- verser au trésor public les recettes issues des formalités de délivrance des actes de construire ;
- vérifier l'origine de la propriété ;

- vérifier la conformité du projet avec la documentation foncière et cadastrale ;
- assurer la préservation des biens immobiliers du domaine de l'Etat ;
- participer à l'élaboration des programmes et des rapports d'activités ;
- vérifier que les études ou notices d'impact environnemental et social fournies pour les permis de la catégorie III sont conformes aux lois et règlements sur les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- vérifier que les plans de gestion et de traitement des déchets issus de la démolition, y compris la prévention des pollutions et des nuisances fournis par les demandeurs des permis de démolition sont conformes aux lois et règlements en vigueur.

## Chapitre 3 : De l'organisation

Article 5 : L'organisation du guichet unique informatisé diffère, selon qu'il s'agit des permis de construire de la catégorie III relevant du guichet unique national ou des catégories I et II relevant du guichet unique local et/ou municipal.

Section 1 : Du guichet unique informatisé national du permis de construire de la catégorie III

Article 6 : Le guichet unique informatisé national comprend :

- la cellule du guichet unique informatisé national ;
- la commission technique nationale.

Article 7 : La cellule du guichet unique informatisé national est une structure rattachée au cabinet du ministre chargé de l'urbanisme et de la construction.

Elle est régie par des textes spécifiques.

Article 8 : La commission technique nationale du permis de construire de la catégorie III est l'organe chargé d'étudier et d'émettre un avis conforme sur tout projet de construction relevant du permis de construire de la catégorie III, à entreprendre sur tous les espaces du territoire national couverts ou non par un document d'urbanisme approuvé.

Article 9 : La commission technique nationale est composée ainsi qu'il suit :

président : le ministre chargé de l'urbanisme ou son représentant ;

1<sup>er</sup> rapporteur : le responsable de la cellule du guichet unique informatisé national ;

2<sup>e</sup> rapporteur : le directeur général du développement urbain, de l'habitat et de l'architecture ou son représentant ;

membres :

- le directeur général de la construction ou son représentant ;

- le directeur général des affaires foncières, du cadastre et de la topographie ou son représentant ;
- le directeur général de l'administration du territoire ou son représentant ;
- le directeur général des impôts ou son représentant ;
- le directeur général des infrastructures ou son représentant ;
- le directeur général de l'environnement ou son représentant ;
- le directeur général chargé de l'équipement ou son représentant ;
- le directeur général de l'aménagement du territoire ou son représentant ;
- le directeur général de la protection civile ou son représentant ;
- le directeur général de la société Energie électrique du Congo (E<sup>2</sup>C) ou son représentant ;
- le directeur général de la société La congolaise des eaux (LCDE) ou son représentant ;
- le directeur général de la société Congo télécom ;
- deux représentants de la commune concernée ou du département concerné ;
- le directeur général des zones économiques spéciales ou son représentant ;
- le directeur général du trésor ou son représentant ;
- le directeur général du budget ou son représentant ;
- le directeur général du plan et du développement ou son représentant ;
- le directeur général des eaux et forêts ou son représentant.

Article 10 : La commission technique nationale peut faire appel à toute personne-ressource.

Article 11 : Les membres de la commission technique nationale sont désignés par les structures qu'ils représentent, et nommés par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et de la construction.

Article 12 : Le permis de construire de la catégorie III est délivré par le ministre chargé de l'urbanisme et de la construction, après instruction par la commission technique nationale placée sous son autorité.

Article 13 : Une copie du dossier de permis de construire de la catégorie III est transmise au maire ou à l'autorité compétente de la circonscription administrative concernée, dans un délai de quinze jours.

Article 14 : Le permis de démolir de la catégorie III est délivré par le ministre chargé de l'urbanisme et de la construction, après instruction par la commission technique nationale siégeant auprès du guichet unique informatisé national.

Section 2 : Du guichet unique informatisé local et/ou municipal du permis de construire des catégories I et II

Article 15 : Au niveau communal ou municipal, le guichet unique informatisé est placé sous l'autorité

du maire de la commune. Il est administré et géré par le responsable du service chargé de l'urbanisme et dispose d'une commission technique locale et/ou municipale.

Article 16 : La commission technique locale et/ou municipale du permis de construire des catégories I et II est l'organe chargé d'étudier et d'émettre un avis conforme sur tout projet de construction relevant du permis de construire des catégories I et II, à entreprendre sur tous les espaces du territoire national couverts ou non par un document d'urbanisme approuvé.

Article 17 : La commission technique locale et/ou municipale est composée ainsi qu'il suit :

président : le maire de la commune ou son adjoint ;  
 rapporteur général : le responsable du service municipal chargé de l'urbanisme ou le conseiller du maire chargé de l'urbanisme ;  
 rapporteur adjoint : le directeur départemental de l'urbanisme ;  
 secrétaire : le chef de service ou de division chargé des dossiers de permis de construire de la commune ;

membres :

- les administrateurs-maires d'arrondissement ;
- le directeur des services techniques municipaux ;
- le représentant des sapeurs-pompiers ;
- les délégués à l'urbanisme auprès des arrondissements ;
- les délégués du cadastre auprès des arrondissements ;
- le juge désigné par le président du tribunal compétent ;
- le cadre du service des affaires domaniales de la mairie ;
- le représentant des services techniques de la société La congolaise des eaux ;
- le représentant de la société nationale Congo télécom ;
- le représentant des services techniques de la société Energie électrique du Congo.

Article 18 : La commission technique locale et/ou municipale peut faire appel à toute personne-ressource.

Article 19 : Dans les autres circonscriptions administratives concernées, le guichet unique informatisé comprend une commission technique ad hoc composée des chefs de service chargés du contrôle du respect des règles d'urbanisme, de construction, des règles foncières et des règles environnementales ainsi que des servitudes publiques applicables à une construction.

Article 20 : La commission technique siégeant au guichet unique informatisé des autres circonscriptions administratives concernées est présidée par l'administrateur-maire ou le sous-préfet, selon le cas.

Article 21 : Les membres de la commission technique locale et/ou municipale sont désignés par les structures qu'ils représentent, et nommés par arrêté du maire ou par l'autorité de la circonscription administrative concernée.

Article 22 : Lorsqu'elle n'est pas de taille suffisante et qu'elle ne possède pas les compétences techniques et juridiques nécessaires pour mettre en place une commission technique locale, la commune ou l'entité administrative concernée peut recourir à l'assistance technique et juridique des services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département et mis gratuitement à sa disposition, ou à celle des techniciens du secteur privé : architectes, ingénieurs, géomètres, juristes.

Article 23 : Les permis de construire des catégories I et II sont délivrés par le maire ou l'autorité compétente de la circonscription administrative concernée, après instruction par la commission technique locale et/ou municipale.

Article 24 : Les permis de démolir des catégories I et II sont délivrés par l'autorité de la circonscription administrative concernée, après instruction par la commission technique siégeant auprès du guichet unique informatisé local et/ou municipal.

#### Chapitre 4 : Du fonctionnement

Article 25 : Le guichet unique informatisé national, y compris la commission technique nationale, sont placés sous l'autorité du ministre chargé de l'urbanisme et de la construction pour instruire les demandes de permis de construire de la catégorie III.

Article 26 : Le guichet unique informatisé municipal, y compris la commission technique municipale, est placé sous l'autorité du maire de la commune pour instruire les demandes de permis de construire des catégories I et II.

Le guichet unique informatisé local, y compris la commission technique locale, est placé sous l'autorité de l'autorité compétente de la circonscription administrative concernée pour les permis de construire des catégories I et II.

Article 27 : La commission technique nationale du permis de construire des catégories I et II sert de recours pour tous les problèmes liés aux demandes de permis de construire, notamment :

- lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure aux règles en vigueur est nécessaire ;
- lorsqu'il y a lieu de prendre une décision ou un sursis à statuer ;
- lorsque le maire n'est pas d'accord avec les avis des organismes communaux ou départementaux en charge de l'instruction des demandes de permis de construire.

Article 28 : La commission technique locale et/ou municipale du permis de construire sert de recours pour tous les problèmes liés aux demandes de permis de construire, notamment :

- lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure aux règles en vigueur est nécessaire ;
- lorsqu'il y a lieu de prendre une décision ou un sursis à statuer ;
- lorsque le maire n'est pas d'accord avec les avis des organismes communaux ou départementaux chargés de l'instruction des demandes de permis de construire.

Article 29 : Le guichet unique informatisé doit tenir un registre dans lequel sont portées les dates des diverses réunions tenues par la commission technique, les observations, explications écrites ou déclarations des personnes auditionnées.

Article 30 : Les originaux des comptes rendus des réunions tenues par les commissions techniques sont transmis, sans délai, par le guichet unique informatisé au ministre chargé de l'urbanisme, pour les permis de la catégorie III, et au préfet de département, pour les permis des catégories I et II.

Article 31 : Sans préjudice des dispositions de l'article précédent, le personnel du guichet unique informatisé et les membres de la commission technique y siégeant sont tenus, lors de l'exercice de leurs fonctions, au secret professionnel et à la non-divulgence des informations relatives aux demandes des actes de construire, sous peine des sanctions prévus par les lois et règlements en vigueur.

Article 32 : Les commissions techniques siégeant au sein des guichets uniques informatisés se réunissent chaque fois que les circonstances l'exigent, sur convocation de leurs présidents ou à la demande des deux tiers de leurs membres.

La commission ne peut valablement délibérer que si le quorum des deux tiers de ses membres est atteint.

Article 33 : L'ordre du jour de la session ordinaire ou extraordinaire ainsi que les dossiers à examiner sont transmis aux membres sept jours avant sa tenue.

Article 34 : Les pétitionnaires ou leurs représentants peuvent être entendus par la commission technique, qui délibère ensuite à huis clos.

Article 35 : La commission technique se prononce dans un délai de quinze (15) jours à compter de sa saisine. Passé ce délai, l'avis est réputé favorable.

Article 36 : La commission technique délibère à la majorité des membres présents ou représentés. Elle donne son avis par un vote à main levée. L'autorité administrative, qui préside la commission technique, ne prend pas part au vote. Cet avis est notifié, dans les cinq (5) jours qui suivent, à l'autorité administrative concernée.

Un procès-verbal signé des membres présents est établi pour chaque réunion. La diffusion en est assurée par le président.

Article 37 : Les actes d'autorisation ou de refus du permis de construire des catégories I et II sont

délivrés et signés par le maire de la commune, le sous-préfet ou l'administrateur-maire de la communauté urbaine concernée, à l'intérieur des limites de leurs circonscriptions administratives.

Ledit acte doit être conforme à l'avis de la commission technique chargée de l'instruction des dossiers.

En cas de désaccord avec l'avis de la commission technique communale ou locale chargée de l'instruction, le maire adresse un recours au président de la commission technique nationale du permis de construire. Si le désaccord persiste, ou lorsque l'instruction a été réalisée par la commission technique nationale, le ministre chargé de l'urbanisme statue en dernier ressort.

Article 38 : Les frais d'étude des dossiers et de délivrance des actes de construire sont payés au moment du dépôt des demandes par les pétitionnaires au guichet unique informatisé ouvert dans l'entité administrative concernée.

Article 39 : Les demandes relatives aux actes de construire sont déposées au guichet unique informatisé concerné.

Article 40 : Les autorités chargées de délivrer les permis de construire, le certificat de conformité et le permis de démolir informent régulièrement le public sur les actes délivrés par leur administration, par voie d'affichage dans les lieux publics visibles et accessibles et par tout autre moyen de communication.

Article 41 : L'activité du guichet unique informatisé donne lieu à la production d'une liste mensuelle où sont consignées les références sur les actes délivrés.

La liste est publiée par tous moyens de communication et accessible au public.

Article 42 : Le guichet unique informatisé des communes et autres entités administratives dresse trimestriellement un rapport d'activités destiné au ministre chargé de l'urbanisme, avec copie au ministre chargé des collectivités locales.

Article 43 : Le guichet unique informatisé fournit à quiconque veut obtenir une autorisation, et à sa demande, dans la limite de ses ressources, tous renseignements d'ordre administratif et juridique, notamment les lois et règlements ainsi que les normes en vigueur.

Article 44 : Les frais de fonctionnement du guichet unique informatisé national et du guichet unique local sont à la charge du budget de l'Etat.

Les frais de fonctionnement du guichet unique informatisé municipal sont à la charge du budget de la commune.

## Chapitre 5 : Dispositions transitoires et finales

Article 45 : Les procédures d'instruction des dossiers de demande de délivrance des actes de construire en cours se poursuivent suivant les règles précédemment en vigueur, jusqu'à leur traitement final, dans un délai de douze mois.

Passé ce délai, toutes les demandes en cours et non abouties sont reprises et poursuivies conformément aux dispositions du présent décret.

Article 46 : Le présent décret sera enregistré et publié au Journal officiel de la République du Congo.

Fait à Brazzaville, le 30 avril 2024

Par le Président de la République,

Denis SASSOU-N'GUESSO

Le Premier ministre , chef du Gouvernement,

Anatole Collinet MAKOSSO

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

Josué Rodrigue NGOUONIMBA

Le ministre d'Etat, ministre des affaires foncières et  
du domaine public, chargé des relations  
avec le Parlement,

Pierre MABIALA

Le ministre de l'économie et des finances,

Jean-Baptiste ONDAYE

Le ministre de l'intérieur, de la décentralisation  
et du développement local,

Raymond Zéphirin MBOULOU

Le ministre du budget, des comptes  
publics et du portefeuille public,

Ludovic NGATSE

La ministre de l'environnement, du développement  
durable et du bassin du Congo,

Arlette SOUDAN-NONAUT