

Décret n° 2024-209 du 23 mai 2024 déterminant le contenu du dossier technique de demande de permis de construire ainsi que les procédures d'instruction pour chaque catégorie

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° 21/88 du 17 septembre 1988 sur l'aménagement et l'urbanisme ;

Vu la loi n° 10-2003 du 6 février 2003 portant transfert de compétences aux collectivités locales ;

Vu la loi n° 13-2004 du 31 mars 2004 relative aux activités de promotion immobilière et de construction d'ouvrages de bâtiment ;

Vu la loi n° 43-2014 du 10 octobre 2014 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ; Vu la loi n° 6-2019 du 5 mars 2019 portant code de l'urbanisme et de la construction ;

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° 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° 2010-281 du 1^{er} avril 2010 portant organisation du ministère de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat ;

Vu le décret n° 2017-408 du 17 octobre 2017 relatif aux attributions du ministre de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat ;

Vu le décret n° 2021-300 du 12 mai 2021 portant nomination du Premier ministre, chef du Gouvernement ;

Vu le décret n° 2022-238 du 4 mai 2022 fixant les modalités de mise en œuvre du contrôle technique des ouvrages de bâtiment et d'infrastructure ;

Vu le décret n° 2022-239 du 4 mai 2022 fixant les modalités de constatation des infractions aux opérations d'urbanisme et de construction ;

Vu le décret n° 2022-240 du 4 mai 2022 fixant les modalités d'organisation et de fonctionnement de la commission locale d'urbanisme ;

Vu le décret n° 2022-316 du 14 juin 2022 déterminant les modalités d'inscription et de radiation aux registres des agents et des courtiers immobiliers,

d'obtention, de renouvellement et de retrait de la carte professionnelle ainsi que celles relatives à la police d'assurance d'agent et de courtier immobiliers ;

Vu le décret n° 2022-317 du 14 juin 2022 fixant les modalités d'exercice et de développement des activités de promotion immobilière et de construction d'ouvrages de bâtiment ;

Vu le décret n° 2022-1850 du 24 septembre 2022 portant nomination des membres du Gouvernement ;

En Conseil des ministres,

Décète :

Chapitre 1 : Disposition générale

Article premier : Le présent décret, pris en application des dispositions de l'article 214 de la loi n° 6-2019 du 5 mars 2019 susvisée, détermine le contenu du dossier technique de demande de permis de construire ainsi que les procédures d'instruction pour chaque catégorie.

Chapitre 2 : Du contenu du dossier technique de demande de permis de construire

Article 2 : Le dossier en vue de l'obtention du permis de construire est déposé auprès du guichet unique compétent ouvert dans la circonscription administrative concernée.

Ce dossier, établi en trois (3) exemplaires, comprend les pièces ci-après :

Pour la catégorie I :

- une demande manuscrite de permis de construire ;
- une copie certifiée conforme du titre de propriété ;
- une copie de la carte nationale d'identité ou tout autre document tenant lieu ;
- une copie du numéro d'identification unique (NIU) ;
- un extrait cadastral et les plans des travaux projetés établis par un projeteur ;
- les frais de dépôt pour l'instruction et la délivrance du permis de construire.

Pour la catégorie II et la catégorie III :

- une demande manuscrite ;
- une copie certifiée conforme du titre de propriété ;
- un extrait de plan cadastral ;
- des plans des travaux projetés établis par un architecte, un cabinet d'architecte ou un bureau d'étude d'architecture inscrits au tableau de l'ordre des architectes ;
- une copie de l'attestation d'inscription à l'ordre des architectes du Congo ;
- une fiche de renseignements sur le demandeur ;
- les frais de dépôt pour l'instruction et la délivrance du permis de construire ;
- une étude géotechnique ;

- un numéro d'identification unique ;
- un certificat de conformité environnementale délivré par le ministre chargé de l'environnement après validation du rapport d'étude ou de la notice d'impact environnemental et social, annexé au dossier, pour la catégorie III.

Article 3 : Les plans des travaux projetés prévus pour la catégorie I ci-dessus comprennent :

- un plan de situation ;
- 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 ;
- des plans des travaux projetés établis par un architecte, un cabinet d'architecture inscrits à l'ordre des architectes du Congo ;
- des plans des constructions existantes lorsque les travaux envisagés ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, leur structure, ou de créer des niveaux supplémentaires ;
- une attestation de mitoyenneté.

Article 4 : Les plans des travaux projetés prévus pour les catégories II et III ci-dessus comprennent :

- un plan de situation ;
- 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 ;
- des plans des travaux projetés établis par un architecte, un cabinet d'architecture inscrits à l'ordre des architectes du Congo ;
- des plans des constructions existantes lorsque les travaux envisagés ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, leur structure, ou de créer des niveaux supplémentaires ;
- une attestation de mitoyenneté ;
- un rapport d'études de sol.

Ces documents précisent le mode d'alimentation en eau potable et en électricité, l'emplacement des canalisations d'évacuation des eaux pluviales, les dispositifs de traitements et/ou d'évacuation des eaux usées ou eaux vannes. La destination des différents locaux doit figurer sur les plans.

Les calculs doivent être exécutés par un ingénieur ou un bureau d'études techniques agréé lorsque le coût des travaux est égal ou supérieur à cinquante millions (50 000 000) de francs CFA.

Chapitre 3 : Des procédures d'instruction pour chaque catégorie de permis

Article 5 : L'instruction du permis de construire porte notamment sur la localisation, la nature, l'importance, le volume, l'implantation, l'aspect général des constructions projetées et leur harmonie avec les lieux environnants, les équipements publics et privés existants ou prévus, compte tenu des règles d'urbanisme, de construction et foncières,

des servitudes publiques, de sécurité, d'hygiène et d'esthétique, applicables à une construction, conformément aux lois et règlements en vigueur.

Article 6 : La demande de permis de construire est instruite par la commission technique, siégeant au guichet unique informatisé de la circonscription concernée.

Article 7 : La commission technique chargée de l'instruction du dossier de demande de permis de construire formule un avis, dans un délai de dix (10) jours, pour la construction de la catégorie I, et de vingt (20) jours, pour les constructions des catégories II et III, à compter de la date de dépôt du dossier de demande.

Elle peut, à cet effet, recueillir leurs avis auprès des personnes publiques, des services et des commissions intéressés par le projet de construction.

Article 8 : Au terme du délai d'instruction prévu à l'article 7 du présent décret, et au cas où la demande serait jugée recevable par la commission technique, celle-ci émet un avis technique favorable. Cet avis est entériné par la délivrance du permis de construire par l'autorité compétente dans un délai de quinze (15) jours, pour les constructions de la catégorie I, et de dix (10) jours, pour les constructions des catégories II et III.

Dans le cas où la commission technique juge irrecevable la demande après son examen, une notification motivée en est faite immédiatement au pétitionnaire.

Article 9 : Lorsque le dossier est incomplet, la commission technique saisit le pétitionnaire par écrit. Ce dernier dispose d'un délai de dix (10) jours pour présenter le dossier avec les modifications ou le complément d'informations demandées. Passé ce délai, le demandeur reprend toute la procédure.

Chapitre 4 : Dispositions diverses, transitoires et finales

Article 10 : Le ministre chargé de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat, le préfet, le maire, le sous-préfet, l'administrateur-maire et les agents des services compétents peuvent, conformément aux dispositions de l'article 242 de la loi n° 6-2019 du 5 mars 2019, visiter les constructions en cours et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

Tout bénéficiaire d'une autorisation définie dans le présent décret doit l'afficher de façon visible sur un panneau portant les mentions de sa délivrance avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée des travaux.

Article 11 : Les infractions au présent décret sont passibles des sanctions prévues par les textes en vigueur.

Article 12 : Le ministre chargé de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat, le préfet, le directeur

général de l'urbanisme et de l'habitat, le maire, le sous-préfet, l'administrateur-maire, le directeur départemental de l'urbanisme et de l'habitat, 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 ;
- soit saisir le tribunal compétent.

Article 13 : Le montant et les modalités de gestion des frais relatifs à l'instruction des dossiers du permis de construire sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et des finances.

Article 14 : A compter de la date de publication du présent décret, les procédures d'obtention des actes de construire en cours se poursuivent suivant les règles précédemment en vigueur jusqu'à leur traitement final dans un délai de six (6) mois.

Passé ce délai, toutes les procédures d'obtention des actes de construire en cours et non abouties sont reprises et poursuivies conformément aux dispositions du présent décret.

Article 15 : Le présent décret, qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, notamment celles du décret n° 2014-246 du 28 mai 2014 relatif au permis de construire, sera enregistré et publié au Journal officiel de la République du Congo.

Fait à Brazzaville, le 23 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 d'Etat, ministre de l'aménagement du territoire, des infrastructures et de l'entretien routier,

Jean-Jacques BOUYA

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 garde des sceaux, ministre de la justice, des droits humains et de la promotion des peuples autochtones,

Aimé Ange Wilfrid BININGA

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

Arlette SOUDAN-NONAUT