

Obtention du permis de construire.

Quiconque désire entreprendre une construction en matériaux durables doit obtenir au préalable un permis de construire.

Le permis de construire est également exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, leur structure, ou de créer des niveaux supplémentaires.

L'obligation d'obtenir un permis de construire s'impose à l'Etat et à ses démembrements, aux collectivités locales, aux concessionnaires de services publics et aux personnes privées.

Ne nécessitent pas l'obtention du permis de construire :

- les travaux de ravalement ;
- les constructions et travaux couverts par le secret de la défense nationale.

Ces travaux font l'objet d'une déclaration préalable par le maître de l'ouvrage auprès de la mairie, sauf pour les ouvrages couverts par le secret de la défense nationale.

Il existe trois (3) catégories de permis de construire :

- le permis de construire de catégorie I, pour les constructions uniquement à rez-de-chaussée, à usage d'habitation ou non, dont l'emprise au sol ne dépasse pas 100 mètres carrés et simples de par leur composition et de par leurs structures de résistance ;
- le permis de construire de catégorie II pour les constructions à rez-de-chaussée dont l'emprise au sol dépasse 100 mètres carrés, les constructions à plus d'un niveau et celles d'intérêt local ;
- le permis de construire de catégorie III pour les constructions ou ouvrages d'intérêt national, des organisations internationales et des Etats étrangers, les constructions ou ouvrages à l'intérieur des périmètres d'opérations d'intérêt national.

La demande de permis de construire ne peut être instruite que si le demandeur a fait recours à un bureau d'études d'architecture ou à un architecte inscrit au tableau de l'ordre des architectes pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande.

La demande du permis de construire de la catégorie III doit comporter une évaluation environnementale.

Le recours à l'architecte n'est pas obligatoire pour les constructions de la catégorie I et pour les travaux soumis au permis de construire, qui concernent exclusivement l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur.

L'autorité locale compétente de la circonscription administrative concernée met en place une commission technique chargée de l'instruction des demandes de permis de construire.

La commission technique siège dans **un Guichet unique informatisé** ouvert dans la circonscription administrative concernée.

Pour les ouvrages implantés dans une zone de préservation du patrimoine ou dans une zone de restauration, la commission technique doit consulter le service chargé des monuments et sites.

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

Le permis de la catégorie III est délivré par le ministre chargé de l'urbanisme et/ou de la construction, après instruction par une commission technique placée sous son autorité.

Dans le cas où le ministère de l'urbanisme et/ou de la construction délivre le permis de construire, une copie du dossier de permis de construire est transmise au maire ou à l'autorité compétente de la circonscription administrative concernée dans **un délai de 15 jours**.

Le permis de construire doit être délivré dans un délai de **30 jours à compter de la date de dépôt du dossier de demande**.

La durée de validité du permis de construire est de **5 ans, renouvelable une fois à la demande du titulaire**.

Le permis de construire est périmé :

- si les travaux ne débutent pas dans un délai de 2 ans à compter de la date de délivrance ;
- si les travaux sont interrompus pendant cinq années consécutives.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la santé publique.

Lorsqu'a été prescrite la réalisation de fouilles archéologiques préventives, les permis de construire indiquent que les travaux de construction ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces fouilles.

Pour les locaux d'habitation, les lieux de travail, les établissements et installations recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés prennent en compte les aires de stationnement et l'accès des personnes handicapées.

La procédure d'obtention du permis de construire est réglementée par le décret n°246-2014 du 28 mars 2014 relatif au permis de construire.

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.

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 et les sous-préfets.

Les trois catégories de permis de construire correspondent à trois niveaux de délivrance selon les types de construction.

Des constructions de la catégorie 1

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 de bâtiment ou par un dessinateur agréé ;
- Une demande manuscrite de permis de construire ;
- Les frais de dépôt et de timbre.

Les plans des travaux projetés comprennent :

- un plan de situation établi par le cadastre ;
- un plan de délimitation de la parcelle à construire délivrée par les services des affaires domaniales, 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 supérieur ou égal 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.

Des constructions de la catégorie 2

Le dossier en vue de l'obtention du permis de construire pour les constructions de catégorie 2 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 renseignement 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 de contrôle agréé lorsque le coût des travaux est supérieur ou égal à cinquante millions de francs CFA

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

Des constructions de la catégorie 3

Les pièces à joindre pour l'obtention du permis de construire sont les mêmes que celles prévues pour la catégorie 2.

Ce dossier doit comporter, en outre, une étude d'impact accompagnée de l'avis de la direction générale de l'environnement.

Règlement des différends

Les litiges portant sur les terrains immatriculés sont du ressort du tribunal de première instance compétent en matière civile. Dans les zones urbaines, de tels litiges peuvent notamment être observés lorsque le propriétaire de constructions est distinct de celui du terrain. Lorsqu'il n'y a pas de document juridique certains usagers se réfèrent généralement soit aux chefs de quartiers, soit à la gendarmerie en faisant recours aux témoins.