

## **Décret n° 80/PR/MHUL du 2 février 1989**

### **Portant réglementation du permis de construire**

#### **TITRE I – DU RÉGIME GÉNÉRAL DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

##### **Chapitre premier Dispositions générales**

###### *Section 1 - Champ d'application*

**Article 1er** .- Le présent décret, pris en application de la loi n° 3/81 du 8 Juin 1981 fixant le cadre de la réglementation d'urbanisme a pour objet de définir les formes et délais de délivrance du permis de construire.

**Article 2**.- L'obligation d'obtention du permis de construire s'impose à toute personne physique ou morale, privée, publique ou para-publique, projetant d'entreprendre ou d'implanter une construction dans les conditions prévues par l'article 28 de la loi n° 3/81 du 8 juin 1981 précitée.

**Article 3** .- On entend par construction, pour l'application du présent décret, tout bâtiment fixé au sol avec ou sans fondations.

###### *Section 2 - De la demande*

**Article 4** .- Toute personne physique ou morale qui introduit une demande de permis de construire doit justifier d'un titre non périmé l'habilitant à occuper le terrain sur lequel les travaux doivent être entrepris.

**Article 5** .- Le dossier du permis de construire comprend :

- une demande indiquant l'identité du demandeur et revêtue d'un timbre municipal pour les communes ou d'un timbre fiscal pour les autres agglomérations ;
- un titre d'occupation du terrain, en cours de validité ;
- le plan de situation du terrain, comportant l'orientation et les voies de desserte, établi à l'échelle comprise entre 1/2000<sup>e</sup> et 1/5000<sup>e</sup> ;
- le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier, coté dans les trois dimensions établi à l'échelle de 1/500<sup>e</sup> à 1/100<sup>e</sup> et comportant l'orientation, l'implantation, la composition et l'organisation des constructions ainsi que l'expression de leur volume ;

- les vues en plan, les façades, les coupes et les plans de toiture à l'échelle de 1/100<sup>e</sup> ou 1/50<sup>e</sup> ;
- les plans de détails à l'échelle de 1/20<sup>e</sup>
- le plan d'assainissement à l'échelle de 1/500<sup>e</sup> à 1/100<sup>e</sup>;
- le tableau des surfaces constructibles;
- le devis descriptif sommaire de l'ouvrage, précisant la nature des travaux et des matériaux à utiliser ainsi que la destination de la construction projetée;
- deux enveloppes timbrées à l'adresse du demandeur.

Le dossier est éventuellement complété par les pièces prévues aux articles 6, 7 et 38 ci-après.

**Article 6** .- A défaut d'équipements publics, lorsque la demande concerne la construction de bâtiments devant être desservis par les équipements privés, le plan de masse doit indiquer les projets d'assainissement et d'alimentation en eau et électricité.

**Article 7** .- Lorsqu'il s'agit de constructions à usage industriel, commercial ou agricole. la demande est complétée par une notice de renseignements relative à l'entreprise intéressée, à la destination des locaux projetés et à l'effectif du personnel qui y sera employé.

Pour les bâtiments destinés à accueillir le public, le dossier doit être complété par les pièces prévues à l'article 38 ci-après.

**Article 8** .- Le dossier du permis de construire est établi en cinq exemplaires.

Ces cinq exemplaires sont adressés sous pli recommandé avec accusé de réception :

- à Libreville à la direction générale de l'urbanisme et des aménagements fonciers;
- dans les autres communes au service de l'habitat et de l'urbanisme ou, à défaut au service du cadastre;
- dans les autres circonscriptions administratives. au service départemental du cadastre ou, à défaut, à la préfecture.

Ils peuvent également être déposés à leur secrétariat contre remise d'un récépissé.  
Les demandes sont adressées à Libreville, à la direction générale de l'urbanisme et des aménagements fonciers, lorsque le permis de construire doit être délivré par le ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme et notamment dans les cas prévus à l'article 21 ci-après

**Article 9**.- Un arrêté du ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme fixe le modèle de la demande de permis de construire et le contenu de l'engagement dont elle doit être assortie.

### ***Section 3- De l'instruction***

**Article 10** .- La demande de permis de construire est instruite dans chaque circonscription administrative par une commission dite commission permanente du permis de construire, dont la composition est fixée par arrêté du ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme.

**Article 11** .- La commission instruit également les demandes de dérogation aux prescriptions des règlements d'urbanisme et aux régies générales de construction.

**Article 12** .- Le délai d'instruction court à compter de la date de réception du dossier par l'administration compétente, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 13 ci-après.

**Article 13**.- Si le dossier est incomplet, l'administration invite le demandeur à fournir les pièces complémentaires dans les quinze jours de la réception de la demande. Le délai d'instruction court à compter du jour de la réception de ces pièces.

**Article 14** .- La commission permanente du permis de construire peut réclamer au demandeur des exemplaires supplémentaires du dossier au cas où une administration non membre de ladite commission serait concernée par le projet.

**Article 15**.- La commission recueille les avis des administrations visées à l'article 14, lesquelles sont tenues de se prononcer dans le délai d'un mois à compter du jour où elles ont été consultées .

A l'expiration de ce délai, il est passé outre à leur avis.

**Article 16** .- Le délai d'instruction dont le point de départ est prévu à l'article 12 est fixé à deux mois.

Ce délai est porté à trois mois, si la demande concerne la construction de plus de vingt logements ou l'édification de bâtiments dont la superficie de planchers au sol ou développée hors-œuvre est égale ou supérieure à deux mille mètres carrés.

**Article 17** .- Les délais fixés à l'article 16 ci-dessus sont majorés d'un mois lorsqu'il est fait application de l'article 15 ou si l'instruction porte sur les demandes prévues à l'article 11.

**Article 18** .- Le délai d'instruction est fixé à cinq mois lorsque le projet nécessite une enquête foncière préalable sur les lieux d'implantation de la ou des constructions.

**Article 19** .- Le silence des administrations compétentes à l'expiration des délais prescrits ci-dessus équivaut à l'octroi tacite du permis de construire sollicité.

#### ***Section 4 - De la décision***

**Article 20**.- Le permis de construire est délivré au nom de l'Etat par le maire dans les communes.

En dehors des communes, la décision est de la compétence du gouverneur.

Le préfet n'est habilité à délivrer le permis de construire que sur délégation expresse du gouverneur accordée par arrêté.

**Article 21** .- Le ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme est seul compétent pour délivrer le permis de construire lorsqu'il s'agit :

- de constructions à usage industriel, agricole ou commercial dont la superficie de planchers hors-œuvre ou développée est égale ou supérieure à deux mille mètres carrés;
- d'immeubles de grande hauteur ;
- de programmes de construction de plus de vingt logements.

**Article 22**.- Le directeur général de l'habitat et du logement est habilité à autoriser de légères modifications à apporter à l'intérieur des constructions à usage d'habitation, à simple rez-de-chaussée

**Article 23**.- Lorsque les documents d'urbanisme sont en cours d'élaboration ou de révision, l'autorité administrative peut surseoir à statuer sur les demandes de permis de construire susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux les futurs projets.

**Article 24**.- Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder trois ans; il peut être prorogé pour cause d'utilité publique.

**Article 25** .- Le permis de construire est délivré sous forme d'arrêté.

Le titre doit être adressé au demandeur par lettre recommandée avec accusé de réception, ou remis directement à l'intéressé contre décharge.

Les décisions de refus, dûment motivées sont notifiées dans les mêmes conditions.

**Article 26** .- Dès le début des travaux, l'arrêté portant délivrance du permis de construire fait l'objet d'un affichage sur le terrain par son bénéficiaire de manière visible de l'extérieur, à la mairie pour les communes et à la préfecture pour les autres agglomération.

Le non-respect de l'obligation d'affichage sur le terrain est puni d'une amende de police de 2 000 à 24 000 francs CFA.

**Article 27** .- En cas d'avis favorable de la commission permanente du permis de construire, l'implantation de toute construction doit être faite par un géomètre assermenté du service du cadastre aux frais du demandeur.

**Article 28**.- Lorsque la décision est de la compétence du maire, du gouverneur ou du préfet, une ampliation de l'arrêté est transmise au ministère chargé de l'habitat et de l'urbanisme.

**Article 29** .- Le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa date de signature. Il peut être prorogé une seule fois et pour un an, à la demande de son bénéficiaire formulée deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Cette prorogation peut être refusée si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives affectant le projet de construction ont évolué de façon défavorable.

La péremption du permis de construire est acquise d'office en même temps que celle du titre d'occupation.

**Article 30 .-** La demande de prorogation est formulée en double exemplaire et adressée aux administrations prévues à l'article 8 ci-dessus.

La prorogation est acquise au bénéficiaire du permis de construire si aucune décision ne lui a été notifiée dans le délai de trois mois à compter de la date du dépôt de la demande.

La décision de prorogation est prise dans la même forme que pour le permis de construire.

**Article 31 .-** Toute personne intéressée peut contester devant le ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme le refus ou la délivrance par les maires, gouverneurs et préfets du permis de construire, sous réserve d'établir l'existence du droit en cause ainsi que la nature du grief invoqué.

Le ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme fait connaître sa décision dans un délai de quatre mois.

#### ***Section 5 - Du contrôle de conformité***

**Article 32.-** Dans un délai d'un mois à compter de l'achèvement des travaux, tout constructeur est tenu de déposer auprès de la commission permanente du permis de construire une déclaration d'achèvement.

**Article 33.-** Si les travaux ont été réalisés dans les conditions conformes aux règles d'urbanisme et de l'art, la commission permanente du permis de construire est tenue de délivrer le certificat de conformité dans les trois mois qui suivent le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux.

Si ces travaux n'ont pas été réalisés dans les conditions requises, le constructeur est avisé dans le même délai des motifs pour lesquels le certificat de conformité lui est refusé.

En ce cas, ou en cas de silence de la commission permanente du permis de construire à l'expiration du délai de trois mois ci-dessus, le constructeur saisit le ministère chargé de l'habitat et de l'urbanisme d'une demande de dérogation à titre exceptionnel formulée dans un délai de trois mois.

### **Chapitre deuxième Dispositions particulières aux immeubles de grande hauteur**

**Article 34 .-** Sont considérées comme immeubles de grande hauteur :

- à Libreville, les constructions dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de vingt-quatre mètres au-dessus du sol. facilement accessible aux engins publics de secours et de lutte contre l'incendie ;

- dans les autres circonscriptions administratives, les constructions dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de quinze mètres au-dessus du sol, facilement accessible aux engins publics de secours et de lutte contre l'incendie.

**Article 35** .- La construction des immeubles de grande hauteur est interdite dans les agglomérations non couvertes par un service de lutte contre l'incendie.

**Article 36** .- Dans les agglomérations où la construction des immeubles de grande hauteur est autorisée, des prescriptions spéciales ou exceptionnelles peuvent être édictées soit en aggravation, soit en atténuation des dispositions imposées par la réglementation sur la construction.

**Article 37** .- Toute modification de destination de locaux dans les immeubles de grande hauteur doit être préalablement autorisée par le ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme, après avis de la commission permanente du permis de construire.

**Article 38** .- Les dossiers de permis de construire des immeubles de grande hauteur doivent être constitués dans les formes prescrites aux articles 4 à 8 du présent décret.

Ces dossiers comportent également :

- une notice technique indiquant avec précision les dispositions prises pour satisfaire aux mesures prévues par les règlements de sécurité et d'hygiène
- des plans, accompagnés des états descriptifs nécessaires, donnant toutes indications notamment sur le degré de résistance au feu des éléments de construction, la longueur des dégagements communs et privés horizontaux et verticaux, l'alimentation en électricité haute, moyenne et basse tension, l'équipement hydraulique, le conditionnement d'air, la ventilation ; l'installation téléphonique, l'aménagement des locaux techniques, les moyens de secours, les aménagements prévus pour le stationnement des véhicules des résidents et autres usagers.

## **TITRE II – DES EXCEPTIONS AU RÉGIME GÉNÉRAL**

**Article 39** .- Sont exemptés de la délivrance du permis de construire :

- les constructions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- les installations situées à l'intérieur des arsenaux, des aérodromes et camps militaires, à l'exception des bâtiments à usage public et de logement.

**Article 40** .- Sont également exemptés de délivrance d'un permis de construire :

- les travaux de ravalement ;
- les travaux de remise en état des édifices classés menaçant ruine ;
- les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, routière, ferroviaire et aérienne.

**Article 41** .- Les constructeurs de bâtiments à usage public et de logement prévus à l'article 39 ci-dessus doivent faire parvenir au maire, au gouverneur ou au préfet en deux exemplaires, deux mois au moins avant le commencement des travaux, une déclaration indiquant la destination des bâtiments et la nature des matériaux à utiliser.

**Article 42** .- Toutes constructions entreprises dans les zones autres que celles visées à l'article 28 de la loi n° 3/81 du 8 juin 1981 précitée peuvent donner lieu à la délivrance d'un permis de construire à la demande des personnes intéressées dans les formes et conditions fixées par le présent décret.

**Article 43** .- Le présent décret sera enregistré, publié selon la procédure d'urgence et communiqué partout où besoin sera.

**Fait à Libreville, le 2 février 1989**