

Le permis de construire

Définition

Le permis de construire est un acte administratif qui autorise une construction après vérification de sa conformité avec les règles de l'art et les règles d'urbanisme en vigueur.

Quiconque désire entreprendre une construction, même si celle-ci ne comporte pas de fondation, doit, au préalable, obtenir un permis de construire délivré par le maire de la commune concernée.

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, ou de créer des niveaux supplémentaires.

Point-clés : Pourquoi exiger un permis de construire ?

Toute personne est libre d'utiliser son terrain, mais cette liberté est restreinte en raison des conséquences apportées par les constructions, ou les extensions sur les immeubles voisins, à l'environnement, l'intérêt des paysages naturels ou bâtis et aux aménagements projetés par la commune. Ainsi le droit d'utiliser le sol est limité par le Plan d'Occupation des Sols (POS) ou à défaut, par les règles générales d'utilisation des sols.

Instruction du dossier

Le formulaire est retiré auprès des services de la mairie. La liste des pièces à fournir est indiquée dans la notice jointe au formulaire.

Les exemplaires du dossier de permis de construire adressés au maire de la commune dans laquelle la construction est envisagée doivent être déposés contre récépissé.

Dans les quinze (15) jours qui suivent le dépôt de la demande et pendant la durée d'instruction de celle-ci, le maire procède à l'affichage en mairie d'un avis de dépôt de demande de permis de construire comprenant les mentions suivantes :

- nom du demandeur
- adresse du terrain
- surface hors œuvre nette
- destination de la construction

Les dossiers sont transmis dès leur réception à la commission d'examen du permis de construire.

Les décisions de la commission d'examen de permis de construire sont prises à la majorité simple des membres présents et consignées dans un procès-verbal.

La décision définitive est notifiée au demandeur par le maire.

Critères de délivrance

Les constructions projetées sont conformes aux dispositions d'urbanisme concernant l'implantation des ouvrages, leur nature, leur destination, leur architecture, l'aménagement de leurs abords, et respectent les règles générales de construction en vigueur.

Le plan des travaux a été élaboré sous la responsabilité d'un architecte inscrit au tableau de l'Ordre national des architectes du Cameroun.

Délai d'obtention

Le délai d'instruction de la demande de permis de construire est fixé à quarante cinq (45) jours à compter de la date de dépôt du dossier. Le permis de construire est réputé acquis à l'issue de ce délai si aucune décision de rejet n'a été notifiée au demandeur.

Le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans un délai de deux (2) ans à compter de sa date de délivrance expresse ou tacite. Il en est de même si les travaux sont interrompus et constatés pendant une période supérieure à une année. La reprise des travaux est subordonnée au renouvellement du permis de construire sur demande motivée de l'intéressé.

Composition du dossier

Le dossier de demande de permis de construire est établi en cinq (5) exemplaires, et comprend :

- Une demande timbrée au tarif réglementaire établi sur formulaire administratif signé par le propriétaire du terrain ou son mandataire,
- Un certificat d'urbanisme,
- Un certificat de propriété datant de moins de six (6) mois ou un acte du ministre chargé des domaines en tenant lieu,
- Un devis descriptif, quantitatif et estimatif des travaux,
- Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier (Echelle 1/200 ou 1/500),
- Un plan de situation du terrain (Echelle 1/10 000 ou 1/5 000),
- Des plans d'exécution comprenant le plan des fondations, de distribution, de toiture, des façades, des coupes et de structure s'il y a lieu à des échelles définies dans le modèle de demande de permis de construire, une coupe d'insertion dans le site,
- Un système d'assainissement (plan des fosses septiques),
- Des plans de détails divers : pour les clôtures et les piscines, des plans de détails (coupes),
- Des photos du site vide avec ses environs,
- Les pièces ou dispositions techniques et financières prescrites par le certificat d'urbanisme.

Composition de la commission d'examen

Président : le maire ou son représentant;

Rapporteur : le responsable local du Ministère chargé de l'urbanisme;

Membres :

- Le responsable local du Ministère chargé de l'habitat
- Le responsable local du Ministère chargé de l'environnement
- Le responsable local du Ministère chargé de la culture lorsque le permis de construire est sollicité en vue de réaliser les travaux de constructions classées au patrimoine culturel national ou de l'humanité
- Le représentant du Labogénie
- Le représentant du Corps National des Sapeurs Pompiers
- Le représentant des Ordres Professionnels du secteur exerçant dans la localité

Pour les établissements recevant le public, il est fortement recommandé aux collectivités d'associer un architecte et/ou un urbaniste indépendant à l'examen des dossiers de permis de construire.

Point-clé : Fonctionnement de la commission d'examen : 1. Le président de la commission, c'est-à-dire le maire, convoque chaque membre de la commission. 2. Chaque membre doit recevoir tout ou partie du dossier cinq (5) jours avant la date de la réunion.

Conditions de réalisation des travaux

Le bénéficiaire du permis de construire doit afficher sur le terrain, de manière visible, et pendant toute la durée du chantier, le numéro et la date de délivrance du permis ou, le cas échéant, le récépissé de dépôt du dossier.

Il adresse au maire de la commune, lors du démarrage des travaux, une déclaration d'ouverture de chantier en vue de permettre aux services techniques de la commune ou de l'Etat de vérifier l'implantation pour s'assurer de la sécurité et de la salubrité.

Un procès verbal d'implantation est établi à cet effet, contradictoirement par le maître d'œuvre et les services de contrôle.

Coûts

Le taux du permis de construire voté par le conseil municipal est fixé à 1% du coût total de la construction.

Sanctions applicables

La construction d'un édifice sans permis de construire ou d'implanter est une infraction aux règles d'urbanisme. Dans ce cas, le maire peut arrêter le chantier.

En effet, il est chargé, sous le contrôle du représentant de l'Etat, de la police municipale et de l'exécution des actes de l'Etat y relatifs. La police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la tranquillité, la sécurité et la salubrité publiques, le maire a pour mission la démolition des édifices construits sans permis de construire ou d'implanter.

Une sanction pécuniaire proportionnelle à l'état d'avancement des travaux peut être appliquée. Le taux est fixé à 30% du coût du permis de construire.

Le maire peut également saisir le tribunal compétent pour :

- La remise en état des lieux et la cessation de l'utilisation abusive (destruction),
- L'exécution d'ouvrage et de travaux d'aménagement,
- Le paiement de l'amende.

Point-clé : L'absence de permis de construire n'implique pas automatiquement la destruction du bâtiment : la première solution est le paiement d'une amende. La destruction du bâtiment ne doit se faire que si celui-ci ne respecte pas les règles d'urbanisme en vigueur (hygiène et salubrité servitudes de reculement)