

Documents de contrôle de l'occupation des sols

Le certificat d'Urbanisme Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, délivré par le ministère de l'habitat et de l'urbanisme, qui indique les possibilités juridiques d'utilisation d'un terrain. Il répond à différentes questions que quiconque se pose avant de construire, de vendre ou d'acheter un terrain ou une maison. Quel est son objet ? Le certificat d'urbanisme indique si le terrain peut :

- Être affecté à la construction;
- Être utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée, notamment d'un programme de constructions considéré comme particulier, en raison de la destination des bâtiments projetés, de leur superficie de plancher hors œuvre ainsi que de leur hauteur maximale.

Quel est son utilité ? On demande un certificat quand on ignore les règles d'urbanisme applicables à son terrain. Il indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicable à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus et précise l'opération projetée. Il indique si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de la construction prévue. Cette demande est accompagnée d'indications relatives à la destination des bâtiments, leur superficie envisagée, etc. Cela est utile lorsque l'on souhaite que son projet ne se heurte pas à un refus de permis de construire. Les apports du certificat d'urbanisme La demande du certificat d'urbanisme est informatif et toujours facultative. Il ne fait que constater le droit applicable au terrain et ne constitue pas une autorisation de construire. Le certificat a cependant des effets juridiques : il crée des droits à votre égard. Dans le cas où la construction ou la possibilité de réaliser une opération déterminée à l'avis ou à l'accord des services ou des commissions relevant d'autres ministères que le ministère de l'habitat et de l'urbanisme, le certificat d'urbanisme en fait expressément la réserve. Pour ainsi dire, le certificat cristallise au jour de sa délivrance les règles juridiques du terrain sans qu'elles puissent être remises en cause. Le permis de construire

Décret n°80/PR du 2 février 1966 Le permis de construire est un acte administratif qui autorise aux personnes morales, privées, publiques ou parapubliques, projetant d'entreprendre ou d'implanter une construction ou les modifications sur un terrain leur appartenant. Entendez par construction, tout bâtiment fixé au sol avec ou sans fondation. Le permis de construire est un document officiel qui autorise la construction ou la rénovation de tout bâtiment à usage d'habitation, industriel ou autre. Sur cette page trouver les formes et les délais de délivrance du permis de construire selon les conditions prévues par la loi n°3/81 du 8 juin 1981. Il est donc exigé pour les clôtures, les modifications extérieures apportées aux constructions existantes, les reprises de gros œuvre et les surélévations ainsi que pour tous travaux entraînant modifications de la distributions intérieure des bâtiments. Le permis de construire est obligatoire à l'intérieur d'un périmètre délimité par le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme dans les agglomérations qui en sont pourvues, ou constitué sur la base d'un rayon de 10 km dans les autres agglomérations. Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, leur accessibilité et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de la construction. Les prêts destinés à permettre la réalisation de travaux fonciers ou immobiliers ne peuvent être accordés aux particuliers, personnes physiques ou morales, que si la décision de permis de construire est jointe au dossier introduit en vue de les obtenir. Que faut-il pour la demande?

Avant toute introduction d'une demande de permis de construire, il faut justifier un titre non périmé habilitant à occuper le terrain sur lequel les travaux doivent être entrepris. Constituer une demande en cinq exemplaires qui comprendra :

- Une demande indiquant l'identité du demandeur et revêtu d'un timbre municipal pour les communes ou d'un timbre fiscal pour les autres agglomérations;
- Un titre d'occupation de terrain, en cours de validité;
- Le plan de situation du terrain, comportant l'orientation et les voies de dessertes;
- Le plan de bornage du terrain;
- Le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier, côté dans les trois dimensions, 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;
- Les plans de détails;
- Le tableau des surfaces constructibles ;
- Le devis descriptif sommaire de l'ouvrage, précisant la nature des travaux et des matériaux à utilisés ainsi que la destination de la construction projetée ;
- Deux enveloppes timbrées à l'adresse du demandeur. Pour qui veut construire des immeubles de grande hauteur sachez que les dossiers de permis de construire doivent être constitués également :

- ⌘ D'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 les indications notamment sur le degré de résistance au feu des éléments de construction, la longueur des désagréments 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. Où s'adresser ? A la direction générale de l'urbanisme et des aménagements fonciers à Libreville, au service de l'habitat et de l'urbanisme ou au service du cadastre dans les communes, dans les autres circonscriptions administratives s'adresser au service départemental du cadastre à défaut à la préfecture. Délais d'instruction Deux mois à compter de la date de réception du dossier par l'administration compétente pour tout dossier complet. Le délais maximal de l'instruction est en général compris entre 2 à 5 mois. Le silence de l'administration compétentes à l'expiration des délais prescrits équivaut à l'octroi tacite du permis de construire sollicité.

Que se passe t-il ensuite ? Le permis de construire est délivré sous forme d'arrêté au nom de l'État par le maire, le gouverneur ou le ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme. Le titre doit être adressé au demandeur par lettre recommandée avec accusé de réception ou remis directement à l'intéressé contre décharge. Mais, une fois le permis obtenu il faut savoir que:

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

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

- Dans un délais 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. Travaux exclus du permis de construire Sont exemptés de la délivrance du permis de construire:- Les constructions couvertes par le secret de défense nationale;- Les installations situées à l'intérieur des arsenaux, des aérodromes et camps militaires;- les travaux de ravalement;- les travaux de remise en état des édifices classés menaçant ruine; - Les ouvrages techniques nécessaire au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, routière, ferroviaire et aérienne. **BON À SAVOIR** Le permis de construire est obligatoire à l'intérieur d'un périmètre délimité par le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme dans les agglomérations qui en sont prévues, ou constitué sur la base d'un rayon de 10 km dans les autres agglomérations. Le permis de construire est également exigé pour les clôtures, les modifications extérieures apportées aux constructions existantes, les reprises de gros & oelig;uvres de surélévations ainsi que pour tout travaux entraînant modification de la distribution intérieure des bâtiments. Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, leur accessibilité et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de la construction.

Le permis de lotir Le permis de lotir est un acte administratif qui autorise aux personnes physiques ou morale d'entreprendre des opérations de lotissement. Le dossier de permis de lotir comprend :

- Une demande indiquant l'identité du demandeur
 - Un titre d'occupation en cours de validité;
 - Une note de présentation indiquant en nature, l'objectif de l'opération, le respect de l'environnement;
 - Un plan de situation;
 - Un plan d'aménagement définissant l'ensemble du projet;
 - Des planches qui font apparaître des fonds de plans topographiques;
 - Un téta des lieux;
 - Les espaces des équipements;
 - Les réseaux divers;
 - Les porfils en long et à travers des voies;
 - Un projet de règlement;
 - Un planning des Travaux;
 - Un cahier des charges
- Le dossier est établi en cinq(5) exemplaires adressés sou pli recommandée avec accusé de réception. A Libreville à la Direction Générale de l'Urbanisme et des Aménagements µFonciers; dans les autres Communes au service de l'Habitat et de l'Urbanisme ou à défaut au Service du Cadastre. Schéma de demande d'un permis de lotir