

DECRET N° 2019-594 DU 03 JUILLET 2019
PORTANT REGLEMENTATION DU PERMIS
DE CONSTRUIRE

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Sur rapport conjoint du Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, du Garde des Sceaux, Ministre de la Justice et des Droits de l'Homme, du Ministre de l'Intérieur et de la Sécurité, du Ministre de la Ville, du Ministre du Pétrole, de l'Energie et des Energies Renouvelables, du Ministre de l'hydraulique et du Secrétaire d'Etat auprès du Premier Ministre, chargé de la Promotion de l'Investissement Privé,

- Vu** la Constitution ;
- Vu** la loi n° 62-253 du 31 juillet 1962 relative aux Plans d'Urbanisme ;
- Vu** la loi n°2003-208 du 7 juillet 2003 portant transfert et répartition de compétences de l'Etat aux collectivités territoriales ;
- Vu** la loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant Code de la Construction et de l'Habitat ;
- Vu** le décret 67-18 du 1^{er} janvier 1967 relatif aux lotissements privés tel que modifié par le décret 70-294 du 13 mai 1970 ;
- Vu** le décret n° 97-344 du 12 juin 1997 portant réglementation de l'intervention des ingénieurs-conseils et bureaux d'ingénierie dans les travaux de génie civil et de bâtiment pour le compte de l'Etat, des Etablissements publics, des Collectivités locales, des sociétés d'Etat et des sociétés d'économie mixte à capital public majoritaire ;
- Vu** le décret n°2018-614 du 04 juillet 2018 portant nomination du Premier Ministre, Chef du Gouvernement ;
- Vu** le décret n° 2018-617 du 10 juillet 2018 portant nomination du Premier Ministre, Chef du Gouvernement, en qualité de Ministre du Budget et du Portefeuille de l'Etat ;
- Vu** le décret n°2018-618 du 10 juillet 2018 portant nomination des Membres du Gouvernement, tel que modifié par le décret n°2018-914 du 10 décembre 2018 ;
- Vu** le décret n°2018-648 du 1^{er} août 2018 portant attributions des Membres du Gouvernement ;

Le Conseil des Ministres entendu,

DECRETE :

TITRE PRELIMINAIRE : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I : OBJET ET CHAMPS D'APPLICATION

Article 1 : Le présent projet de décret détermine les modalités d'application des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitat relatives au permis de construire.

Article 2 : Quiconque désire entreprendre une construction, à usage d'habitation ou non doit, au préalable, obtenir un permis de construire.

Article 3 : Le permis de construire est exigé sur tout le territoire national, notamment pour :

- la construction de tout bâtiment ;
- toute extension d'un bâtiment ;
- les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, d'en modifier la structure, l'aspect extérieur, le volume ou la distribution intérieure ;
- les reprises de gros-œuvre ;
- les clôtures ;
- tout dépôt permanent de construction ou d'habitation mobile même démontable ;
- tout ouvrage ayant un impact sur le paysage urbain.

Article 4 : Le mobilier urbain tel que les cabines téléphoniques publiques, les kiosques à journaux, les pylônes, les bancs, ainsi que les locaux techniques des concessionnaires d'eau, d'électricité et de téléphonie, font l'objet de demande de permis de construire auprès du Guichet Unique du Permis de Construire, avec la fourniture des plans d'implantation et des descriptifs sommaires des installations prévues.

Article 5 : L'obligation d'obtention préalable du permis de construire s'impose à toute personne physique ou morale. Cette obligation s'impose à tous les maîtres d'ouvrage, qu'ils soient de droit public ou de droit privé.

Sont dispensés de l'obligation du permis de construire les logements individuels et familiaux conformes à des plans-types agréés par le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme, lorsqu'ils sont implantés en zone rurale.

Article 6 : En dehors de la zone rurale, les règlements de lotissements approuvés conformément à la réglementation en vigueur peuvent porter dispense du permis de construire pour les logements individuels et familiaux conformes à des plans-types agréés par le ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme, sous réserve que les constructions se soumettent aux contrôles prescrits par lesdits règlements.

Sont également exemptés de permis de construire :

- les travaux de ravalement ;
- l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des bureaux et des vitrines commerciales ou des travaux qui se limitent à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur ;
- l'installation des dispositifs publicitaires ;
- les installations de chantier ;

- les constructions précaires n'excédant pas une durée d'installation de trois mois notamment les stands pour foire ou exposition, tribune ;
- les piscines découvertes ;
- les constructions et travaux couverts par le secret de la défense nationale.

Le permis de construire est obligatoirement soumis par un architecte régulièrement inscrit au tableau de l'ordre des architectes, titulaire d'un diplôme en architecture ou équivalent.

CHAPITRE II : DEFINITIONS

Article 7 : Au sens du présent décret, on entend par :

analyse des risques, les processus d'évaluation qualitative des risques recensés, visant à procéder à leur hiérarchisation ;

certificat d'urbanisme, l'acte administratif qui énonce les règles et servitudes applicables au terrain considéré, telles qu'elles résultent des plans et règlements approuvés ou en cours d'étude ;

capacité, le nombre de personnes que peut abriter à un instant donné, un établissement abritant du public. Les capacités sont alignées sur la nomenclature du Groupement des Sapeurs-Pompiers Militaires de Côte d'Ivoire.

énoncé du risque, le portrait exact d'un risque donné. Il décrit un événement et ses répercussions potentielles (négatives) sur la stabilité du bâtiment ;

facteur de risque, un attribut, une caractéristique, une exposition, un événement, une condition dont la survenue est susceptible d'avoir un impact négatif sur la stabilité du bâtiment et l'intégrité physique des occupants.

En Côte d'Ivoire les facteurs de risques sont :

- la qualification, l'expérience et le savoir-faire de l'architecte et de l'ingénieur et de tout autre professionnel intervenant dans le domaine de la construction,*
- la classe du projet de construction,*
- la catégorie de l'usage du bâtiment,*
- le respect des règles de sécurité incendie,*
- le risque géotechnique,*
- la qualité des matériaux utilisés,*
- le zonage selon les prévisions du plan d'urbanisme,*
- les conditions climatiques.*

Hauteur, le niveau du sol le plus haut utilisable par les engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie par rapport au plancher bas du dernier niveau accessible.

En règle générale, la hauteur entre deux étages varie de trois à quatre mètres ;

impact du risque, le niveau de gravité de l'événement ou son effet potentiel en cas de survenue du risque.

L'impact du risque peut être :

- Mineur ;
- Moyen ;
- Significatif ;
- Majeur.

inspections additionnelles, l'ensemble des contrôles techniques de chantier déterminés à l'issue d'une évaluation des risques propres, réalisée par le bureau de contrôle ;

inspections obligatoires, l'ensemble des contrôles techniques de chantier déterminés par voie réglementaire comme constituant le corpus minimum de contrôles à effectuer avant, pendant et après la construction en fonction de la classe du projet et de son usage, visant à garantir la stabilité du bâtiment ;

matrice des risques, un outil d'aide à l'évaluation du niveau de risque du projet en fonction de la taxonomie des risques ;

niveau de risque, le degré de criticité du risque ;

trois niveaux de risque sont identifiés :

- niveau faible ;
- niveau moyen ;
- niveau élevé.

planification des réponses aux risques, la détermination des actions, stratégies, options à mettre en œuvre visant à gérer l'exposition au risque global du projet et à traiter les risques individuels ;

probabilité du risque, la possibilité de survenue du risque ou la vraisemblance que le risque survienne ;

la probabilité peut être :

- faible ;
- moyenne ;
- forte ;
- très forte.

risque, le risque à la construction et à l'usage, défini comme la probabilité ou la possibilité de survenue d'un événement indésirable ou d'un aléa du fait d'un facteur ou de la combinaison de plusieurs facteurs relatifs à la construction et à l'usage du bâtiment, le risque est caractérisé par son occurrence et sa criticité ;

risque climatique, le risque lié aux conditions climatiques et météorologiques.

risque géotechnique, le risque lié à la qualité ou au type de sol ;

risque humain, risque lié à l'expérience, à la qualification et au savoir-faire des professionnels impliqués dans la réalisation du projet de construction, à l'usage du bâtiment ;

risque incendie, le risque lié au respect ou non des règles de sécurité incendie et au niveau de qualité du matériel électrique installé ;

risque organisationnel, le risque lié au processus de management du projet et des opérations au sein des organisations des professionnels de la construction ;

risque technique, le risque lié à la complexité du projet et à l'usage du bâtiment, à la qualité et à la conformité aux normes des matériaux utilisés, au zonage selon les provisions du plan d'urbanisme ;

zone rurale, l'ensemble du territoire national, exception faite :

- des périmètres d'étude ou d'application des plans d'urbanisme prévus par la loi n°62-253 du 31 Juillet 1962 susvisée ;
- des zones d'aménagement différé ;
- du territoire des communes ;
- des agglomérations urbaines constituant les chefs-lieux de sous-préfecture non érigés en communes ;
- de façon générale de toutes zones telles que parcs nationaux, forêts ou sites classés, secteurs à vocation touristique faisant l'objet de mesures de protection particulières.

TITRE I : REGLEMENTS D'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION

Article 8 : Des arrêtés du Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme fixent, après avis des ministres intéressés, et pour l'ensemble du territoire :

- les règles générales d'occupation du sol auxquelles doivent satisfaire les constructions de toute nature; ces règles peuvent être complétées ou modifiées par les règlements particuliers applicables dans les périmètres des plans d'urbanisme régulièrement approuvés;
- les règles de volume, de distribution, d'utilisation, d'aération, d'équipement auxquelles doivent satisfaire les constructions de toute nature.

Les dérogations aux règles générales sont accordées par arrêté du Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

Article 9 : Toute personne physique ou morale, peut, sur présentation d'un extrait topographique visé par un géomètre agréé inscrit à l'ordre des Géomètres experts, obtenir un certificat d'urbanisme.

Les modalités de délivrance du Certificat d'urbanisme sont fixées par arrêté du Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

TITRE II : GESTION BASEE SUR LE RISQUE A LA CONSTRUCTION ET A L'USAGE DU BATIMENT

CHAPITRE I : OBJECTIFS, PRINCIPES GENERAUX

Article 10 : La gestion de la construction et du cadre bâti sur l'ensemble du territoire national est basée sur le risque à la construction et à l'usage du bâtiment.

Article 11 : Les acteurs du domaine de la construction et du cadre bâti sont tenus d'intégrer la gestion du risque dans les processus de gestion des projets de construction en Côte d'Ivoire ou d'améliorer ces processus en intégrant les groupes d'activités suivants :

- l'identification, la hiérarchisation et l'analyse des risques ;
- la planification de réponses aux risques ;
- le suivi de la mise en œuvre de ces réponses.

Article 12 : La gestion basée sur le risque en matière de construction s'appuie sur les principes généraux suivants :

- la spécificité de chaque projet ;
- le risque à la mise en œuvre de tout projet ;
- la gestion des risques pendant le cycle de vie du projet de construction ;
- la conception et la mise en place du dispositif basé sur le risque impliquant :
 - i. *la classification des projets de construction selon la complexité ;*
 - j. *la catégorisation des usages des bâtiments ;*
 - k. *la catégorisation des facteurs de risques ;*
 - l. *la définition des niveaux de risque ;*
 - m. *la définition d'une matrice des risques ;*
 - n. *la détermination des inspections réglementaires obligatoires à implémenter pour tout projet de construction sur le territoire national de Côte d'Ivoire ;*
 - o. *la définition des pièces à fournir selon le type de construction ;*
 - p. *la définition des liens fonctionnels entre les acteurs de la construction ;*
 - q. *l'élaboration d'un tableau récapitulatif des procédures, coûts et délais du permis de construire en fonction des classes des projets de construction.*

Article 13 : La Commission du Permis de Construire du Guichet Unique du Permis de Construire et ses démembrements à l'intérieur du pays sont les seuls organes habilités à procéder à l'examen et à l'instruction du dossier de demande du permis de construire quelle que soit la classe du projet de construction.

La Commission du Permis de Construire dispose en son sein d'un ou de plusieurs architectes permanents ou un ingénieur en bâtiment ou ayant un diplôme équivalent.

Article 14 : Le maître d'ouvrage qui change de bureau de contrôle et d'architecte ou qui engage un bureau ou un contrôleur technique autre que celui du dossier de demande du permis de construire, est tenu de motiver ce changement au Guichet Unique du Permis de Construire ou à ses démembrements.

Article 15 : L'usage du bâtiment est mentionné au dossier du permis de construire. Un changement de l'usage du bâtiment induit une nouvelle demande de permis de construire.

La gestion des risques implique la mise en place au niveau des acteurs de la construction d'un cadre organisationnel définissant la politique des risques, les rôles, les responsabilités, les procédures, les normes, les outils et les processus de gestion systématique des risques à toutes les étapes du cycle de vie du projet de construction.

CHAPITRE II : CATEGORIES DES RISQUES ET MATRICE DES RISQUES

Article 16 : Les risques à la construction et à l'usage sont catégorisés ainsi qu'il suit :

- le risque organisationnel ;
- le risque humain ;
- le risque technique ;
- le risque géotechnique ;
- le risque incendie ;
- le risque climatique ;

Cette catégorisation des risques à la construction et à l'usage, peut être complétée par chaque organisation.

Article 17 : Le format de l'énoncé du risque adopté comprend l'énoncé de l'événement et de ses répercussions potentielles.

L'énoncé du risque doit être clair, concis, pertinent et spécifique.

Article 18 : Les risques et leurs impacts sont évalués en fonction de la matrice des risques annexée au présent projet de décret.

CHAPITRE III : PROCESSUS DE GESTION DES RISQUES, ROLES ET RESPONSABILITES

Article 19 : Le processus de gestion des risques comprend :

- l'identification des risques individuels et des sources du risque global du projet ;
- l'analyse qualitative ou éventuellement quantitative des risques identifiés / recensés ;
- la planification d'action de prévention des risques ou plan de mitigation des risques ;
- le suivi et la maîtrise des risques à travers la production et la surveillance des métriques de gestion du risque.

Au terme du processus d'identification, d'évaluation des risques, de planification des réponses et de maîtrise des risques, le Registre des Risques, dont le modèle est présenté en annexe au présent décret, est produit et complété par l'évaluation de la probabilité, de l'impact, du niveau de risque, des causes et effets sur la stabilité du bâtiment et des stratégies de gestion du risque.

Article 20 : L'identification des risques inclut le processus de recensement, de centralisation et de documentation des principaux risques menaçant la stabilité du projet de construction, tenant compte à minima de la catégorisation des risques présentée à l'article 16 du présent décret.

Les risques sont identifiés par les outils suivants :

- les avis d'experts ;
- le brainstorming ;
- les checklists d'identification des risques ;
- les analyses des causes originelles;
- les réunions spécialisées ou ateliers sur les risques.

Article 21 : L'analyse des risques vise à procéder à leur classification selon la hiérarchisation suivante :

- *risques critiques ;*
- *risques importants ;*
- *risques modérés ;*
- *risques limités.*

La matrice probabilité-impact jointe en annexe au présent décret aide à la détermination de la criticité du risque.

En ce qui concerne l'évaluation quantitative, des méthodes probabilistes, des logiciels spécialisés, les techniques d'évaluation monétaire et d'impact sur les délais de réalisation du projet, peuvent être utilisées.

Article 22 : Dans le processus de planification des actions de prévention des risques individuels, la stratégie du risque individuel constitue la décision la plus optimale de l'équipe de gestion des risques au vu des données et des paramètres de l'analyse des risques.

Le maître d'ouvrage est associé au choix de la stratégie du risque individuel.

Les cinq stratégies de risque individuel sont les suivantes :

- **l'élimination** : suppression pure et simple du facteur de risque ;
- **la limitation ou l'atténuation** : prise d'actions visant à mitiger le risque et à en atténuer l'impact ;
- **le transfert** : renvoi du risque à une institution externe, notamment par la prise d'une police d'assurance ;
- **l'escalade** : renvoi de la gestion du risque à une instance supérieure de l'organisation, notamment à un programme ou un portefeuille ou encore à une direction du risque dans une entreprise ;
- **l'acceptation** : reconnaissance de l'existence d'une menace sans qu'aucune mesure proactive ne soit prise. Elle requiert la mise en place d'un plan de repli.

Article 23 : L'organisation impliquée dans la réalisation du projet de construction conçoit, élabore, produit et maintient des métriques et des statistiques de gestion des risques, afin d'effectuer le suivi de la mise en œuvre du plan de prévention ou de mitigation du risque.

Article 24 : Les processus de gestion des risques sont effectués selon les périodicités fixées par les entreprises des professionnels de la construction, généralement tout au long du projet de construction, avec l'implication du maître d'ouvrage.

A minima, ces processus sont effectués :

- à l'initialisation du projet ;
- avant l'implantation du bâtiment.

Article 25 : Le cadre organisationnel de l'entreprise impliquée dans le projet de construction définit les rôles et responsabilités des membres de l'équipe engagée dans les activités de support et de gestion des risques.

La désignation d'un chargé de suivi du risque est facultative.

Les risques à l'initialisation du projet sont évalués par des professionnels mandatés par le maître d'ouvrage.

Le Bureau de contrôle effectue une évaluation indépendante propre des risques et recommande éventuellement au maître d'ouvrage des inspections additionnelles.

Article 26 : Le niveau d'autorité pour la prise de décision relative au risque est fonction du cadre organisationnel de l'entreprise.

Toutefois, le maître d'ouvrage peut être impliqué dans la prise de décision liée à la réponse au risque, au plan de prévention ou de mitigation du risque.

TITRE III : CLASSIFICATION DES PROJETS DE CONSTRUCTION

Article 27 : Les projets de construction sont classifiés selon la complexité et l'usage du bâtiment.

Article 28 : La classification des projets de construction est définie par combinaison de quatre critères :

- la hauteur du bâtiment ;
- le nombre de niveaux du bâtiment ;
- la surface d'emprise au sol du bâtiment ;
- le nombre de sous-sols du bâtiment.

Les douze classes de projet de construction définies sont décrites dans le tableau ci-dessous.

N°	Classe	Libellé de la Classe de projet de construction
1	A	Bâtiments relevant du social dont les plans types sont mis à disposition par le Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme ; ces bâtiments ne nécessitent pas de permis de construire
2	B	Bâtiment RDC ou R+1 sans sous-sol, dont la superficie est inférieure ou égale à 600 m ² d'emprise du bâtiment, hauteur inférieure ou égale à 8 mètres
3	C	Bâtiment RDC ou R+1 avec un (1) niveau de sous-sol, dont la superficie est inférieure ou égale à 600 m ² d'emprise du bâtiment, hauteur inférieure ou égale à 8 mètres
4	D	Bâtiment RDC ou R+1 sans sous-sol, dont la superficie est supérieure à 600 m ² d'emprise du bâtiment, hauteur inférieure ou égale à 8 mètres
5	E	Bâtiment RDC ou R+1 avec un (1) niveau de sous-sol, dont la superficie est supérieure à 600 m ² d'emprise du bâtiment, hauteur inférieure ou égale à 8 mètres
6	F	Bâtiment R+2 ou R+3 maximum, sans sous-sol, dont la superficie est inférieure ou égale 600 m ² d'emprise du bâtiment, de hauteur supérieure à 8 mètres et inférieure ou égale à 28 mètres
7	G	Bâtiment R+2 ou R+3 maximum, sans sous-sol, dont la superficie est supérieure à 600 m ² d'emprise du bâtiment, de hauteur supérieure à 8 mètres et inférieure ou égale à 28 mètres
8	H	Bâtiment de deux (2) niveaux de sous-sol au maximum, tout bâtiment de niveau supérieur ou égal à R+2, dont la hauteur est supérieure à 8 mètres et inférieure ou égale à 28 mètres
9	I	Bâtiment de plus de deux (2) niveaux de sous-sol, ou tout bâtiment de niveau supérieur ou égal à R+9, ou tout bâtiment de hauteur supérieure à 28 mètres et inférieure ou égale à 200 mètres
10	J	Tout bâtiment de hauteur supérieure à 200 mètres
11	K	Etablissements à caractère particulier
12	L	Programmes immobiliers

Les établissements à caractère particulier (Classe K) regroupent tout projet de construction dont les caractéristiques ne correspondent pas aux Classes A à J et à la Classe L. Il s'agit des sites de construction complexe et spécialisée.

Les programmes immobiliers (Classe L) regroupent tout projet de construction conduit par un promoteur immobilier agréé par le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme, dans le but de commercialiser l'immeuble bâti. L'espace construit

comprend des copropriétés et est pourvu par le promoteur immobilier d'équipements publics, de voies et d'ouvrages d'assainissement et de drainage.

Article 29 : La catégorisation de l'usage des bâtiments s'appuie sur les critères utilisés par les préventionnistes.

Les quatorze catégories d'usage du bâtiment définies sont décrites dans le tableau ci-dessous :

N°	Catégorie	Libellé de la Catégorie d'Usage du Bâtiment
1	1	Administrations, Banques, Bureaux et Archives
2	2	Bâtiments d'Habitation
3	3	Commerce
4	4	Enseignement
5	5	Usine et industrie
6	6	Culte et loisir
7	7	Etablissement pénitentiaire
8	8	Santé et Social
9	9	Résidence temporaire
10	10	Stockage
11	11	Monuments
12	12	Installations militaires et paramilitaires
13	13	Etablissements spéciaux
14	14	Programmes immobiliers

La classification détaillée des projets de construction selon la complexité et l'usage projeté du bâtiment est annexée au présent décret.

TITRE IV : L'ACCORD PREALABLE

Article 30 : Sur présentation d'un dossier simplifié dont la composition et la procédure d'instruction seront fixées par arrêté du Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme, il peut être délivré un accord préalable sur l'implantation et le volume des constructions projetées.

L'accord préalable précise, le cas échéant, les conditions particulières à remplir en matière d'accès et de stationnement des véhicules, de raccordement aux réseaux d'assainissement, d'aspect des bâtiments et d'aménagement des espaces libres ainsi que, dans le cas de grands ensembles immobiliers, en matière de réalisation d'équipements d'intérêt général.

Article 31 : L'accord préalable est sollicité par tout maître d'ouvrage, justifiant de son droit d'occupation du terrain par un titre de propriété ou un contrat de location.

Article 32 : L'accord préalable est délivré par les autorités ayant qualité pour délivrer les permis de construire, désignées à l'article 41 du présent décret.

L'accord préalable a une validité de un an.

Article 33 : L'accord préalable est obligatoire lorsque les projets de Construction se situent à l'intérieur de périmètres sensibles déterminés par arrêtés du Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

Dans ces cas, l'accord préalable ne peut alors être délivré que par le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

TITRE V : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DELIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE, DU PERMIS DE MODIFIER ET DU PERMIS DE DEMOLIR

CHAPITRE I : DELIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Article 34 : Le permis de construire est délivré pour les projets de construction présentés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et respectant les servitudes d'alignement et le cas échéant, de nivellement, fixées par l'autorité compétente.

Les constructions projetées doivent notamment respecter les plans d'urbanisme, les règlements d'urbanisme, les servitudes d'hygiène, de salubrité, de sécurité publique et de caractère architectural.

Article 35 : Lorsqu'un bâtiment existant est frappé d'alignement ou se situe sur une parcelle de terrain interdite à la construction, le permis de construire ne peut être délivré que pour les travaux assurant la mise hors d'eau des occupants.

Tous ouvrages ayant pour conséquence de prolonger la durée de ce bâtiment, sont interdits.

Article 36 : Lorsque la construction projetée est soumise à des prescriptions particulières dont l'application ne relève pas de la compétence du Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être accordé qu'après accord du ou des ministres concernés.

Article 37 : Le permis de construire peut être sollicité par tout maître d'ouvrage justifiant de son droit d'occupation du terrain par un titre de propriété ou un contrat de location.

Article 38 : La composition et la procédure d'instruction des dossiers de demande de permis de construire prenant en compte la gestion des risques ainsi que les délais et les coûts d'instruction des demandes, sont déterminées par le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

Dans le District Autonome d'Abidjan, les dossiers de demande de permis de construire sont déposés au Guichet Unique du Permis de Construire.

A l'intérieur du pays, les dossiers de demande de permis de construire sont déposés auprès des guichets déconcentrés du Guichet Unique du Permis de Construire.

Article 39 : L'instruction des dossiers de demande de permis de construire est assurée par le Guichet Unique du Permis de Construire et ses services déconcentrés.

Les dossiers de demande de permis de construire sont instruits selon les douze classes et les quatorze catégories décrites au TITRE III du présent décret.

Les services du Guichet Unique du Permis de Construire comprennent un architecte, un ingénieur en bâtiment et tous les acteurs publics et privés intervenant dans la procédure de délivrance du permis de construire.

Les membres du Guichet Unique du Permis de Construire disposent de la délégation de pouvoirs nécessaires à l'instruction et à la délivrance des actes du dossier de demande du permis de construire.

En vertu de la gestion basée sur le risque, la composition du dossier de demande de permis de construire, les procédures, les délais, les coûts, les contrôles réglementaires obligatoires et l'exigence d'une police d'assurance sont fonction de la classe du projet de construction.

Pour chaque classe de projet, la composition du dossier de demande de permis de construire, les procédures, les délais, les coûts, les contrôles réglementaires obligatoires et l'exigence d'une police d'assurance sont fixés par arrêté ministériel.

Article 40 : Les décisions relatives aux demandes de permis de construire sont prises par arrêté, sur avis conforme du Guichet Unique du Permis de Construire.

L'arrêté est pris :

- par le maire, pour les projets de constructions de classes B, C, D, E et F ;
- par le Ministre chargé de la Construction, pour tous les types de projets de constructions, de classes G, H, I, J, K et L.

Article 41 : Les décisions relatives aux demandes de permis de construire sont prises par le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme, lorsqu'il y aura lieu de prendre une décision de sursis à statuer dans le cadre des mesures de sauvegarde prévues par la loi n°62-253 du 31 juillet 1962 susvisée.

Lorsque la délivrance du permis de construire relève de la compétence du Maire, conformément aux dispositions de l'article 40 du présent décret, la décision ne pourra être prise que sur avis conforme du Guichet Unique du Permis de Construire.

En cas de désaccord, la décision définitive incombera au Préfet qui pourra, en tant que de besoin, se référer aux instructions du Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

Article 42 : Dans le cas d'ensemble immobilier comportant lotissement du terrain, au sens de l'article premier du décret n°67-18 du 11 janvier 1967 susvisé, la délivrance du permis de construire est subordonnée à l'autorisation prévue par ledit décret.

Article 43 : Toute décision portant refus du permis de construire ou sursis à statuer doit être motivée.

CHAPITRE II : DELIVRANCE DU PERMIS DE MODIFIER

Article 44 : Le permis de modifier est délivré pour une période d'une année selon le cas par le Ministre chargé de l'Urbanisme, le Maire, le Préfet ou le Sous-préfet.

Il est exigé pour les travaux à exécuter sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou volumétrique.

Cette obligation s'impose à tous les maîtres d'ouvrage au sens du présent décret, qu'ils soient de droit public ou de droit privé.

Article 45 : Le permis de modifier est instruit dans les conditions et procédures, identiques au permis de construire.

Article 46 : L'opération de modification doit préserver l'environnement et la sécurité des personnes et des biens.

CHAPITRE III : DELIVRANCE DU PERMIS DE DEMOLIR

Article 47 : Quiconque désire démolir en totalité ou en partie un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté, doit au préalable obtenir un permis de démolir des services du Guichet Unique du Permis de Construire, ou des directions régionales du Ministère en charge de l'urbanisme.

Cette obligation s'impose à tous les maîtres d'ouvrage au sens du présent décret, qu'ils soient de droit public ou de droit privé.

Article 48 : Le permis de démolir est délivré dans les formes et conditions identiques au permis de construire.

Article 49 : L'opération de démolition doit préserver l'environnement et la sécurité des personnes et des biens.

TITRE VI : CONTROLE DES CONSTRUCTIONS

CHAPITRE I : APPROCHES METHODOLOGIQUES POUR GARANTIR LA STABILITE DU BATIMENT

Article 50 : Les obligations réglementaires des acteurs du projet de construction sont décrites selon l'approche suivante :

- 1) le maître d'ouvrage a pour obligation de déterminer de façon précise la classe de son projet de construction en tenant compte de la complexité du projet de construction et de son usage projeté.
- 2) le maître d'ouvrage a pour obligation **d'évaluer et de gérer les risques** inhérents à son projet de construction.
- 3) le maître d'ouvrage a pour obligation d'implémenter les **inspections obligatoires réglementaires** selon la classe de son projet de construction.
- 4) le contrôleur technique, selon la classe du projet de construction, a pour obligation de réaliser **une évaluation indépendante des risques**, autre que celle du maître d'ouvrage et de lui recommander éventuellement des **inspections additionnelles**.
- 5) le contrôleur technique, selon la classe du projet de construction, a pour obligation de transmettre au Guichet Unique du Permis de Construire ou à ses démembrements à l'intérieur du pays au moins trois rapports comme suit :
 - *un rapport de réception de la fondation ;*
 - *un rapport à la pose de la toiture ;*
 - *un rapport de fin de chantier.*

Article 51 : En vue de garantir la stabilité du bâtiment, il est défini des **inspections obligatoires** jointes en annexe au présent décret à implémenter par les contrôleurs techniques **pendant la construction du bâtiment**.

Les **inspections additionnelles** résultent de l'évaluation indépendante des risques réalisée par le contrôleur technique.

CHAPITRE II : DU RECOURS OBLIGATOIRE AU CONTROLEUR DES CONSTRUCTIONS

Article 52 : Toute construction nouvelle, ou toute modification d'une construction ancienne, doit être soumise au contrôle en phase travaux d'un ingénieur-conseil ou d'un bureau de contrôle.

La demande de permis de construire ou de modifier ne peut être instruite, que si le promoteur a fait appel aux services d'un ingénieur-conseil ou d'un bureau de contrôle agréé, pour le suivi des travaux de l'ouvrage.

Article 53 : Le contrôle de la réalisation des travaux de construction après l'obtention du permis de construire est fait selon la stratification suivante :

- pour les projets de classe A, les Directions Régionales, les Directions Départementales ou les Secteurs du Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme sont tenus de veiller, en ce qui concerne l'exécution des travaux, au respect des plans types mis à disposition par leur Département Ministériel ;
- en plus de leurs missions définies dans le **décret n°97-344 du 12 juin 1997** susvisé, les ingénieurs-conseils et les bureaux d'ingénierie dans les travaux de génie civil et de bâtiment agréés, assurent les missions de contrôle des constructions pour tous types de constructions privées ou publiques ;
- le contrôle des constructions de la classe I, J, immeubles de grande hauteur (IGH, hauteur du bâtiment supérieure à 28 m) et les projets de construction de la catégorie d'usage 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9 et 13, (les établissements recevant du grand public), doivent en plus de l'ingénieur-conseil, être obligatoirement assurés par les bureaux de normalisation des risques (NR).
- l'ingénieur-conseil et le bureau de contrôle doivent disposer d'un personnel qualifié pour le contrôle effectif sur le chantier. Ainsi, les qualifications minimum suivantes sont exigées :
 - a. pour la classe B : le contrôle des travaux doit être au moins assuré par un agent disposant d'un diplôme de technicien supérieur en bâtiment ou équivalent et ayant trois ans d'expériences ;
 - b. pour la classe C, D, E : le contrôle des travaux doit être au moins assuré par un agent disposant d'un diplôme de technicien supérieur en bâtiment ou équivalent et ayant cinq ans d'expériences ou d'un agent disposant d'un diplôme d'ingénieur des techniques en bâtiment ou équivalent et ayant trois ans d'expérience ;
 - c. pour la classe F, G, H : le contrôle des travaux doit être au moins assuré par un agent disposant d'un diplôme d'ingénieur des techniques en bâtiment ou équivalent et ayant dix ans d'expérience ou d'un agent disposant d'un diplôme d'ingénieur des travaux publics ou équivalent et ayant cinq ans d'expérience ;
 - d. pour la classe I, J, K, L : le contrôle des travaux doit être au moins assuré par un agent disposant d'un diplôme d'ingénieur des travaux publics ou équivalent et ayant quinze ans d'expérience.

Article 54 : L'ingénieur-conseil, les bureaux d'ingénierie et les bureaux de contrôle, exercent leurs missions en intégrant la gestion des risques pendant toute la durée des travaux.

Pour ce faire, ils :

- identifient les risques individuels et les sources du risque global du projet ;
- analysent de façon qualitative ou éventuellement quantitative les risques identifiés ou recensés ;
- planifient l'action de prévention des risques ou de mitigation des risques ;

- assurent le suivi et la maîtrise des risques à travers la production et la surveillance des métriques de gestion du risque.

L'ingénieur-conseil et les bureaux de contrôle, évaluent les risques selon la matrice des risques jointe en annexe au présent décret.

Article 55 : L'ingénieur-conseil et les bureaux de contrôle sont tenus d'effectuer à minima, les **inspections obligatoires**, jointes en annexe au présent décret.

Après l'évaluation des risques comme indiquée à l'article 54 du présent décret, l'ingénieur-conseil et les bureaux de contrôle proposent des **inspections additionnelles** qu'ils sont tenus d'effectuer.

L'ingénieur-conseil et les bureaux de contrôle sont tenus de fournir au Guichet Unique du Permis de Construire, ou à ses guichets déconcentrés, aux services compétents du Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme, au minimum trois rapports conformément à l'alinéa 5 de l'article 50 du présent décret.

Article 56 : L'ingénieur-conseil et les bureaux de contrôle ont pour missions de garantir la qualité de la mise en œuvre du bâtiment.

A ce titre, ils :

- valident les plans d'exécution des constructeurs et suivent leur mise en œuvre ;
- valident l'implantation conformément aux prescriptions d'urbanisme ;
- réceptionnent les profondeurs et les fonds de fouilles conformément aux prescriptions géotechniques ;
- valident les dosages des bétons à mettre en œuvre ;
- réceptionnent les coffrages et les ferraillements mis en œuvre conformément aux plans d'exécution ;
- s'assurent de la qualité des matériaux utilisés et veillent au respect des normes ;
- s'assurent que chacun des constructeurs effectue de manière satisfaisante les vérifications techniques lui incombant.

A la fin du chantier, ils délivrent une attestation de bonne exécution des travaux complétant les conditions d'obtention du Certificat de conformité.

Article 57 : Le maître d'ouvrage doit se conformer aux recommandations de la mission de contrôle des constructions.

L'ingénieur-conseil et les bureaux de contrôle sont tenus d'informer par écrit le Guichet Unique du Permis de Construire ou ses guichets déconcentrés si le maître d'ouvrage refuse de se conformer aux prescriptions qui visent à garantir la stabilité du bâtiment.

Dans ce cas, le Guichet Unique du Permis de Construire ou ses guichets déconcentrés procèdent à l'arrêt immédiat du chantier.

Article 58 : L'ingénieur-conseil et les bureaux de contrôle sont responsables de la stabilité du bâtiment.

Toutefois, le maître d'ouvrage est le seul responsable de la stabilité du bâtiment s'il refuse de se conformer aux prescriptions de l'ingénieur-conseil ou des bureaux de contrôle et si ceux-ci ont préalablement informé par écrit le Guichet Unique du Permis de Construire ou ses guichets déconcentrés.

Pour les projets de classe I, J, K et L, il est obligatoirement souscrit par le maître d'ouvrage, une police d'assurance décennale pour la couverture des risques en cas de sinistres.

Article 59 : Le coût total des honoraires de l'ingénieur-conseil, du bureau de contrôle agréé et du bureau de contrôle normalisation des risques ne doit pas excéder 5% du coût du bâtiment toutes taxes comprises.

CHAPITRE III : CONTROLE ADMINISTRATIF, CONSTAT DES INFRACTIONS ET MESURES CONSERVATOIRES.

Article 60 : Dans le District Autonome d'Abidjan, le contrôle du respect des règles régissant le permis de construire est assuré par le Guichet Unique du Permis de Construire.

A l'intérieur du pays, le contrôle du respect des règles régissant le permis de construire est assuré par les guichets déconcentrés du Guichet Unique du Permis de Construire.

Ces contrôles de construction s'effectuent conformément au tableau de classification des projets de construction, prévu au TITRE III du présent décret.

Avant la construction, les services compétents du Guichet Unique du Permis de Construire effectuent une visite obligatoire avant l'instruction de la demande du permis de construire en Commission, en vue de motiver la délivrance du permis de construire.

Article 61 : Le Guichet Unique du Permis de Construire délivre au maître d'ouvrage au retrait du permis de construire, un panneau d'une dimension minimale de 2 m x 1 m portant les mentions suivantes :

- le nom du maître d'ouvrage ;
- le numéro du lot/lot ;
- le lotissement/quartier ;
- le numéro du permis de construire ;
- la date de délivrance du permis de construire ;
- la nature des travaux ;

- le nom de l'architecte ;
- le nom du contrôleur technique.

Le titulaire du permis de construire est tenu, **dès l'ouverture du chantier et jusqu'à complet achèvement des travaux**, d'apposer de façon apparente et visible de la voie principale ledit panneau.

L'inexécution de cette prescription est passible des sanctions prévues par le Code de la Construction et de l'Habitat.

Article 62 : Le permis de construire est caduc si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai d'un an à compter de sa date de délivrance.

Il en est de même si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Ces délais peuvent être prorogés sans instruction nouvelle du dossier s'il s'avère que les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

Ils sont suspendus, le cas échéant, pendant la durée du sursis à exécution des travaux ordonnés par décision juridictionnelle ou administrative.

Article 63 : La délivrance du permis de construire n'engage en aucun cas la responsabilité de l'Administration quant aux malfaçons dans la construction, notamment la stabilité de l'œuvre, ou la validité du titre d'occupation du terrain.

Toutefois, en cas de sinistre, le Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme, en collaboration avec d'autres structures compétentes, après investigations, situe les responsabilités et poursuit le ou les fautifs.

Article 64 : En cas de sinistre, les infractions aux règles et servitudes d'urbanisme en vigueur sont constatées par les agents assermentés du Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme.

Article 65 : L'agent assermenté chargé du constat des infractions dresse un état des lieux au moment du constat et établit un procès-verbal de toutes les infractions relevées.

Tout constat d'infraction, dressé conformément aux dispositions de l'alinéa précédent, entraîne obligatoirement et à titre conservatoire la suspension immédiate des travaux en cours. Notification expresse en est faite sur le constat d'infraction au maître d'ouvrage ou à son représentant.

Article 66 : Le Guichet Unique du Permis de Construire ou ses guichets déconcentrés fixent les prescriptions techniques de mise en conformité et les notifient au contrevenant.

Article 67 : La décision fixant les prescriptions de mise en conformité, mentionnées à l'article 66 ci-dessus, est notifiée au maître d'ouvrage ou à son représentant, dans un délai ne pouvant pas excéder quinze jours à compter de la date du constat d'infraction ordonnant la suspension des travaux.

Cette décision est accompagnée d'une mise en demeure de s'y conformer dans un délai d'un mois à compter de sa notification.

Article 68 : Tout contrevenant qui ne se sera pas conformé, dans le délai imparti, à la mise en demeure prévue à l'article 67, alinéa 2 ci-dessus, encourra les poursuites et sanctions pénales prévues par le Code de la Construction et de l'habitat.

A cet effet, un double du constat d'infraction et des prescriptions techniques correspondantes de mise en conformité est transmis au Procureur de la République territorialement compétent aux fins d'exercice de l'action publique.

Article 69 : Sans préjudice des poursuites pénales prévues à l'article 68 ci-dessus, le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme peut ordonner à ses services de procéder à la démolition de toute construction ou addition de construction nouvelle qui aura été entreprise ou poursuivie postérieurement à la notification de l'ordre de cessation des travaux.

Article 70 : **Après la construction**, les services compétents du Guichet Unique du Permis de Construire sont tenus d'effectuer une inspection obligatoire, en vue de constater la conformité des travaux exécutés aux plans et règlements approuvés et de délivrer le Certificat de conformité.

TITRE VII : CERTIFICAT DE CONFORMITE

Article 71 : Le Certificat de conformité est obligatoire. Il est demandé conjointement avec le permis de construire.

Article 72 : Le Certificat de conformité est établi et délivré par le Directeur du Guichet Unique du Permis de Construire.

Article 73 : Le maître d'ouvrage est tenu, à travers l'architecte ou le contrôleur des travaux, d'effectuer une déclaration de parfait achèvement des travaux et d'obtenir le certificat de conformité auprès du Guichet Unique du Permis de Construire avant la mise en exploitation du bâtiment.

Article 74 : Toute construction neuve ou modifiée, destinée à être utilisée de façon permanente, quel que soit l'usage final, ne peut être occupée que lorsque le Guichet Unique du Permis de Construire a constaté que les dispositions de l'ouvrage réalisé concordent exactement avec les plans et autres pièces approuvées.

Article 75 : La conformité des travaux exécutés à ceux autorisés par l'administration compétente est sanctionnée par la délivrance d'un Certificat de conformité au bénéfice du maître d'ouvrage.

Article 76 : Le Certificat de conformité est délivré au vu d'une attestation de conformité établie par l'architecte agréé, responsable des études et des travaux ou du rapport de fin de chantier rédigé par le contrôleur des constructions. Il est délivré dans un délai maximum de 15 jours, à compter de la date du dépôt de l'attestation du certificat de conformité ou du rapport de fin de chantier.

Article 77 : L'Autorité peut refuser l'attestation de conformité ou le rapport de fin de chantier, cités à l'article 76 ci-dessus et demander un récolement.

Article 78 : En cas de rejet motivé de la délivrance du Certificat de conformité, le demandeur est tenu de faire les travaux de récolement et d'introduire une nouvelle demande de certificat de conformité.

Article 79 : Passé le délai réglementaire de quinze jours, pour la délivrance du certificat de conformité, la conformité est réputée acquise.

Article 80 : L'obligation d'obtention du Certificat de conformité est valable pour toutes les demandes de permis de construire, à compter de la date d'entrée en vigueur du présent décret.

Article 81 : Un arrêté du Ministre de la Construction et de l'Urbanisme fixe les modalités d'établissement du Certificat de conformité.

TITRE VIII : DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

Article 82 : Dans les zones du territoire national, dont la mise en valeur est confiée à des établissements publics créés à cet effet, ces derniers peuvent être chargés, par décret, de l'application des dispositions du TITRE IV du présent décret.

Les services compétents du Ministère chargé de la Construction et de l'Urbanisme sont consultés sur toute demande d'accord préalable.

Article 83 : Les dispositions du présent décret ne sont pas applicables aux constructions traditionnelles effectuées en zone rurale qui restent autorisées sans formalités particulières.

Article 84 : Le présent décret abroge le décret n° 92-398 du 1^{er} juillet 1992 tel que modifié par le décret n°2014-363 du 12 juin 2014 et le décret n° 2016-49 du 10 février 2016.

Article 85 : Le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice et des Droits de l'Homme, le Ministre de l'Intérieur et de la Sécurité, le Ministre de la Ville, le Ministre du Pétrole, de l'Energie et des Energies Renouvelables, le Ministre de l'hydraulique et le Secrétaire d'Etat auprès du Premier Ministre, chargé de la Promotion de l'Investissement Privé assurent, chacun en ce qui le concerne, l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel de la République de Côte d'Ivoire.

Fait à Abidjan, le 03 juillet 2019

Alassane OUATTARA

Copie certifiée conforme à l'original
Le Secrétaire Général du Gouvernement



Eliane Atté BIMANAGBO
Préfet