

JOURNAL OFFICIEL

de la



République Démocratique du Congo

Cabinet du Président de la République

Kinshasa - 3 mars 2010

GOUVERNEMENT

NOTE CIRCULAIRE

A l'attention du Directeur-Chef de Service de l'Urbanisme et des Chefs de Divisions Urbaines et Provinciales de l'Urbanisme (Tous)

Conformément à l'esprit de l'Arrêté Ministériel n° 013/CAB/MIN. URB-HAB/2005 du 06 mai 2005, réglementant la délivrance de l'autorisation de Bâtir, il est porté à la connaissance du Directeur-Chef de Service de l'Urbanisme et aux Chefs des Divisions Urbaines et Provinciales de l'Urbanisme qu'en marge de la campagne de sensibilisation en cours depuis le début de cette année, il vous est demandé sans délai d'afficher aux valves de vos services respectifs et à l'attention du public, la procédure et les exigences contenues en annexe, à observer par ce dernier dans le constitution du dossier de demande d'autorisation de bâtir.

Vu le caractère impératif que revêt la présente, j'insiste sur son exécution sans faille par chacun de vous en vue de l'instruction rapide des dossiers dans le délai imparti.

Michel Ndjate Longonya

ANNEXE A LA NOTE CIRCULAIRE

N° MIN.URB-HAB/SG/DIV.UN/1181/YMP/2009

Ministère de l'Urbanisme et Habitat
Secrétariat Général

Procédure de constitution et d'instruction du dossier de demande de l'autorisation de bâtir

1. Elaboration des projets de construction

Tout projet de construction supérieur à 150 m², ou à étage doit être obligatoirement élaboré par un architecte immatriculé au registre des architectes du Ministère de l'Urbanisme et Habitat.

Tous les autres projets inférieurs à 150 m², ou à rez-de-chaussée peuvent être élaborés par des gradués en architecture agréés au Ministère de l'Urbanisme et Habitat

2. Dépôt du dossier

Le dossier de demande d'autorisation de bâtir est à déposer, en trois exemplaires, par le concessionnaire du terrain et/ou propriétaire du bâtiment, ou par son mandataire :

- dans les provinces, auprès du Chef de Division Provinciale de l'Urbanisme et de l'Habitat du lieu où s'effectueront les travaux, avec ses observations et avis ;
- dans la Ville de Kinshasa, auprès du Chef de Division Urbaine de l'Urbanisme et de l'Habitat, qui requiert préalablement, l'avis du Chef de Bureau de l'Urbanisme et de l'Habitat de la Commune où s'effectueront les travaux ;
- auprès des mêmes Chefs de Divisions suscités qui le canaliseront, pour les travaux repris à l'article 4, point 1, 2 et 3 du présent Arrêté, auprès du Ministre ayant dans ses attributions l'Urbanisme.

3. Constitution du dossier

Le dossier de la demande de l'autorisation de bâtir est constitué de deux parties.

a. La partie administrative comprend :

1. La demande elle-même de l'autorisation de bâtir, selon le formulaire dont le modèle en annexe. Elle est signée par le propriétaire ou par son mandataire et renseigne également sur le nom de l'auteur du projet et, éventuellement, son numéro d'immatriculation au registre des architectes ou son numéro d'agrément du Ministère de l'Urbanisme et de l'habitat et le lieu où les travaux doivent être entrepris ;
2. Le titre d'occupation parcellaire et l'extrait cadastral permettant de vérifier les droits du requérant sur le terrain où il projette de construire.

b. La partie technique comprend les plans des travaux projetés ci-après :

1. Un plan de situation établi à la petite échelle 1/2000^e destiné au repérage de la parcelle intéressée et indiquant les îlots et lotissements environnant dans un rayon de 200 m au moins pour les maisons d'habitation ; 300 m pour les immeubles et 500 m pour les industries.
2. Un plan masse à l'échelle de 1/500^e ou 1/200^e comportant notamment les indications suivantes :
 - les limites et indications cadastrales des parcelles limitrophes ;
 - le tracé des voies publiques ou privées bordant le terrain à construire ;
 - les indications relatives au parcage des véhicules pour les projets d'immeubles résidentiels, commerciaux et de bureaux ;
 - l'aménagement du terrain aux abords des constructions ;
 - les constructions voisines existantes ou projetées et la nature de leur usage ;
 - l'indication du nombre d'étages ou la hauteur des constructions existantes ou projetées dans le voisinage ;
 - la hauteur du projet envisagé ;
 - les possibilités éventuelles de branchement à des canalisations existantes ;
 - la situation topographique lorsqu'il s'agit de terrain dont la pente dépasse 5%.

3. Pour les projets de moindre importance, un plan de situation et un plan d'implantation de l'immeuble projeté suffisent.
4. Les plans d'exécution à l'échelle de 1/50^e (ou 1/100^e pour les projets de grande superficie) avec plan de fondation, 2 coupes, 4 façades du projet, le tout côté et précis : le plan des sous-sols, avec indication des canalisations, le plan du rez-de-chaussée et de chacun de ses étages, les façades, les coupes correspondantes, les toits et terrasses. Ils doivent prévoir notamment le mode d'alimentation en eau, l'emplacement des canalisations d'évacuation des eaux pluviales, ménagères et vannes avec l'indication des puits perdus, W.C. et les dispositions prises pour assurer leur étanchéité et neutraliser les matières usées. Ils doivent aussi porter toutes les indications des matériaux et de couleur extérieure permettant de juger l'aspect de la construction projetée. Enfin, la destination des locaux doit figurer sur les plans.
5. Pour un projet dont la hauteur dépasse 20 m, une maquette situant l'immeuble projeté dans son environnement ainsi que le calcul de stabilité de l'ouvrage.
 1. Une notice descriptive et estimative des travaux.

4. Délai d'instruction

Conformément à l'article 21 du Décret du 20 juin 1957 sur l'Urbanisme, l'Autorité qui doit délivrer l'autorisation de bâtir dispose d'un délai maximum de soixante jours, à compter de la date du dépôt du dossier pour notifier sa décision au demandeur.

Ce délai de soixante jours pourra toutefois être porté à quatre-vingt-dix jours dans les trois cas suivants :

1. lorsque l'importance ou la complexité de la construction faisant l'objet de la demande de l'autorisation de bâtir nécessite un examen particulier des dispositions projetées ;
2. lorsque le lieu d'édification de l'immeuble projeté se trouve dans un secteur dans lequel des études d'aménagement sont en cours et font l'objet des mesures de sauvegarde ;

3. dans le cas où la délivrance de l'autorisation de bâtir est réservée au Ministère de l'Urbanisme et Habitat.

5. Instruction du dossier

L'instruction du dossier de demande d'autorisation de bâtir est faite par les services spécialisés ci-après du Ministère de l'Urbanisme et Habitat.

- la Division Provinciale ou Urbaine de l'Urbanisme ;
- la Direction de l'Urbanisme au niveau national.

Fait à Kinshasa, le 11 décembre 2009

Le Secrétaire Général à l'Urbanisme et Habitat,

Michel Ndjate Longonya

DEMANDE D'AUTORISATION DE BATIR

Décret du 20 juin 1957 sur l'Urbanisme
Arrêté ministériel n°013CAB/MIN.URB.HAB/2005 du 6 mai 20 05
modifiant l'Arrêté départemental n°CAB/CFURB.HAB/012/88 du
22 octobre 1988

ANNEXE I

(à compléter par le demandeur)

Nom (ou raison sociale).....

Adresse

Sollicite l'autorisation de bâtir, transformer, démolir, poursuivre (1) une construction ou une clôture en application de l'article 20 du Décret du 20 juin 1957 sur l'Urbanisme.

Les travaux sont à effectuer sur la parcelle dont je suis (1) propriétaire, locataire, mandataire, n°..... du plan cadastral dans le quartier.....

Province ou Ville..... District.....

Commune..... Rue/Avenue (1)

Suivant les plans ci-annexés du dossier complet en trois exemplaires.

Durée des travaux estimée à
(jours mois), Nombre d'étages

Auteur du projet Signature du demandeur
(ou son mandataire)

Pour la réception

Lieu :

Date :

Le préposé

Visa
