JM

Mme DIARRA
PRIMATURE

SECRETARIAT GENERAL
DU GOUVERNEMENT

REPUBLIQUE DU MALI
Un Peuple – Un But – Une Foi

DECRET N°2020 - 0031 /P-RM DU 27 JAN. 2020

PORTANT REGLEMENTATION DE LA DELIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Vu la Constitution ;
Vu la Loi n°01-077 du 18 juillet 2001, modifiée, fixant les règles générales de la construction ;
Vu la Loi n°02-016 du 03 juin 2002 fixant les règles générales de l'urbanisme ;
Vu l'Ordonnance n°00-027/P-RM du 22 mars 2000, modifiée, portant Code domanial et foncier ;
Vu le Décret n°2019-0317/P-RM du 22 avril 2019 portant nomination du Premier ministre ;
Vu le Décret n°2019-0328/P-RM du 05 mai 2019, modifié, portant nomination des membres du Gouvernement,

STATUANT EN CONSEIL DES MINISTRES,

DECRETE :

CHAPITRE I : DES GENERALITES ET DU CHAMP D'APPLICATION

Article 1er : Le présent décret s'applique à la construction et à certaines modifications de bâtiments.

Article 2 : On entend par :

- permis de construire : la décision expresse ou tacite par laquelle l'autorité administrative compétente autorise les travaux de construction et d'intervention sur l'existant conformément aux dispositions en vigueur en matière d'urbanisme et de construction ;
- immeubles classés : les immeubles qui ont fait l'objet de classement dans le patrimoine culturel national et/ou mondial de l'UNESCO ;
- travaux de faible importance :

  - les travaux de construction d'un bâtiment annexe en additif au projet déjà autorisé à condition qu'il soit d'un seul niveau et que sa surface bâtie au sol n'excède pas 30 m2 ;
  - les travaux courants d'entretien, de réaménagement, de réparation ou de ravalement de clôtures existantes, lorsqu'ils n'apportent pas de modification à la structure, à l'architecture, à la distribution intérieure ou à la destination initiale de l'immeuble ;

- installations temporaires implantées sur le chantier : les infrastructures et équipements provisoires nécessaires à l'hébergement du personnel et à la réalisation des ouvrages pendant toute la durée des travaux sur un chantier autorisé ;
- installations temporaires des foires d'exposition : les infrastructures et équipements provisoires nécessaires à l'activité pendant toute la durée de l'évènement ;
- mobilier urbain : tous les objets ou dispositifs publics ou privés installés dans l'espace public d'une ville afin de répondre aux besoins des usagers.

Les modalités de délivrance du permis de construire pour les travaux couverts par le secret de la défense nationale sont déterminées par arrêté conjoint du ministre chargé de la Construction et du ministre chargé de la Défense.

Les modalités de délivrance du permis de construire des travaux des installations temporaires et du mobilier urbain sont déterminées par arrêté du ministre chargé de la Construction.

Les modalités de délivrance du permis de construire des travaux des immeubles classés sont déterminées par arrêté conjoint du ministre chargé de la Construction et du ministre chargé de la Culture.

Les modalités de délivrance du permis de construire des travaux dans les zones non couvertes par le SDU sont déterminées par arrêté conjoint du ministre chargé de la Construction, du ministre chargé de l'Agriculture et du ministre chargé du Développement rural.

Article 3 : Toute personne, physique ou morale, y compris l'Etat et les Collectivités, désireuse d'entreprendre ou d'implanter une construction, quel qu'en soit l'usage, doit au préalable, obtenir un permis de construire.

Le permis de construire est également exigé pour les murs de clôtures et les travaux à exécuter sur les bâtiments existants, lorsque ceux-ci ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leurs aspects extérieurs ou leurs volumes ou de créer des niveaux supplémentaires.

CHAPITRE II : DES AUTORITES DE DELIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Article 4 : Le permis de construire est délivré au nom de l'Etat, après avis des services de l'urbanisme et de la construction :

- par les représentants de l'Etat auprès des Communes pour les constructions dont l'Etat ou les Collectivités est le maître d'ouvrage ;
- par les Maires pour les autres constructions.

CHAPITRE III : DE LA CONSTITUTION ET DU DEPOT DU DOSSIER

Article 5 : Le dossier du permis de construire est constitué de la demande et des pièces qui l'accompagnent.

Article 6 : La demande adressée à l'autorité de délivrance est formulée sur papier ordinaire timbré à 200 F CFA et signé par le requérant ou son représentant dûment mandaté.

Elle mentionne :

- les nom, prénom, profession, nationalité et adresse pour les personnes physiques ;
- le nom et/ou la raison sociale du service, de la collectivité, de l'organisme ou de l'entreprise pour les personnes morales publiques ou privées ;
- le lieu d'implantation des travaux de construction ou de modification des constructions, les zones traversées par les voies et les réseaux ;
- la nature, la destination et la description de la construction ;
- le coût approximatif des travaux.

Article 7 : Le dossier du permis de construire des bâtiments à usage d'habitation comporte les pièces suivantes :

- un titre de propriété ou toute pièce justificative légale du droit d'usage du demandeur ;
- une copie de la pièce d'identité en cours de validité ;
- un dossier technique en sept (7) exemplaires au moins comprenant :
  - un plan de situation de la parcelle objet de la construction à l'échelle minimale du 1/2 000ème ;
  - un plan de masse à l'échelle 1/500ème au moins ;
  - les vues en plan, les façades et les coupes à l'échelle 1/50ème pour les constructions dont l'envergure en plan ou la hauteur ne dépasse pas trente (30) mètres et au 1/100ème pour celles dont l'envergure est supérieure à cette dimension ;
  - un devis descriptif ;
- les contrats d'études de suivi/contrôle d'architecture et d'ingénierie et de construction, conclus avec des professionnels agréés, chacun dans son domaine de compétence, pour :
  - les constructions dont les distances entre axes des éléments porteurs sont égales ou supérieures à cinq (5) mètres ;
  - les édifices qui, après réalisation des travaux autorisés, auront un nombre de niveau supérieur ou égal à un rez-de-chaussée plus un (1) étage ;
  - les constructions avec prévision de sous-sol ;
  - les édifices avec mezzanine dont la hauteur à l'acrotère ou à la faîtière, selon le cas, dépasse dix (10) mètres ;
- un plan du système d'assainissement ;
- des plans du système d'alimentation en eau et électricité pour les constructions dont le nombre de niveaux est supérieur à un rez-de-chaussée plus deux (2) étages avec ou sans prévision de sous-sol, élaborés par un ingénieur-conseil agrée.

Article 8 : Le dossier du permis de construire des bâtiments à usage d'habitation en rez-de-chaussée plus un (1) étage au maximum et d'une surface bâtie ne dépassant pas 260 m² comporte les pièces suivantes :

- un titre de propriété ou toute pièce justificative légale du droit d'usage du demandeur ;
- une copie de la pièce d'identité en cours de validité ;
- un dossier technique en cinq (5) exemplaires au moins comprenant :
  - un plan de situation de la parcelle objet de la construction à l'échelle minimale du 1/2 000ème ;
  - un plan de masse à l'échelle 1/500ème au moins ;

- les vues en plan, les façades et les coupes à l'échelle 1/50ème pour les constructions dont l'envergure en plan ou la hauteur ne dépasse pas trente (30) mètres et au 1/100ème pour celles dont l'envergure est supérieure à cette dimension ;
- le plan des ouvrages sanitaires à l'échelle 1/50ème ;
- un devis descriptif détaillé.

Article 9 : Le dossier du permis de construire pour les édifices publics et les bâtiments à usage industriel, de commerce et de bureaux comporte les pièces suivantes :

- un titre de propriété ou toute pièce justificative légale du droit d'usage du demandeur ;
- une copie de la pièce d'identité en cours de validité ;
- un dossier technique en sept (7) exemplaires au moins comprenant :
  - un plan de situation de la parcelle objet de la construction à l'échelle minimale du 1/2000ème ;
  - un plan de masse à l'échelle du 1/500ème au moins ;
  - les vues en plan, les façades et les coupes à l'échelle 1/50ème pour les constructions dont l'envergure en plan ou en hauteur ne dépasse pas trente (30) mètres et du 1/100ème pour celles dont l'envergure est supérieure à cette dimension ;
  - un devis descriptif ;
- les contrats d'études, de suivi/contrôle d'architecture et d'ingénierie et de construction, conclus avec des professionnels agréés, chacun dans son domaine de compétence ;
- le plan du système d'assainissement élaboré par un ingénieur-conseil agréé ;
- les plans du système d'alimentation en eau et électricité élaborés par un ingénieur-conseil agrée ;
- les documents relatifs à la protection de l'environnement conformément à la règlementation en vigueur en la matière.

Le dossier intègre également les éléments techniques prévus par la législation relative aux règles générales de la construction.

Article 10 : Le dossier du permis de construire des bâtiments en rez-de-chaussée à usage industriel, de commerce et de bureaux, d'une surface bâtie ne dépassant pas 300 m^2 comporte les pièces suivantes :

- un titre de propriété ou toute pièce justificative légale du droit d'usage du demandeur ;
- une copie de la pièce d'identité en cours de validité ;
- un dossier technique en cinq (5) exemplaires au moins comprenant :
  - un plan de situation de la parcelle objet de la construction à l'échelle minimale du 1/2 000ème ;
  - un plan de masse à l'échelle 1/500ème au moins ;
  - les vues en plan, les façades et les coupes à l'échelle 1/50ème pour les constructions dont l'envergure en plan ou la hauteur ne dépasse pas trente (30) mètres et au 1/100ème pour celles dont l'envergure est supérieure à cette dimension ;
  - le plan des ouvrages sanitaires à l'échelle 1/50ème ;
  - un devis descriptif détaillé.

Article 11 : Le dossier du permis de construire des murs de clôture comporte les pièces suivantes :

- un titre de propriété ou toute pièce justificative légale du droit d'usage du demandeur ;
- une copie de la pièce d'identité en cours de validité ;
- un dossier technique en cinq (5) exemplaires au moins comprenant :

  - un plan de situation de la parcelle objet de la construction à l'échelle minimale du 1/2 000ème ;
  - une vue en plan, une façade et une coupe à l'échelle 1/50ème au moins.

Article 12 : Le dossier du permis de construire est élaboré par un architecte agréé sous réserve des travaux dont la réalisation est expressément attribuée par le présent décret à un ingénieur-conseil agréé.

Toutefois pour les services publics et les Collectivités territoriales, le dossier peut être élaboré par les services techniques de l'Etat.

De même, pour les localités où n'est installé aucun architecte agréé ou aucune société d'architecture et d'ingénierie agrée, une habilitation exceptionnelle est faite aux services déconcentrés du ministère en charge de la Construction pour élaborer les dossiers requis pour l'obtention du permis de construire, lorsqu'il s'agit d'édifices à usage d'habitation qui, après réalisation des travaux autorisés, auront un nombre de niveau ne dépassant pas un Rez-de-chaussée plus un (1) étage et sans prévision de sous-sol.

Un arrêté interministériel des ministres chargés de la Construction, de l'Administration du territoire et des Finances fixe les modalités de mise en œuvre de l'habilitation exceptionnelle.

Article 13 : Les dossiers non conformes aux dispositions des articles 6, 7, 8, 9,10 et 11 du présent décret ne sont pas recevables.

Article 14 : En ce qui concerne les travaux d'aménagement de constructions existantes, le dossier de la demande de permis de construire doit indiquer de façon précise la nature et la destination des locaux.

Le dossier est constitué conformément aux prescriptions des articles 7, 8, 9, 10 et 11 suivant le cas. Les démolitions et les reconstructions devront apparaître clairement.

Article 15 : Le dossier de permis de construire ainsi constitué est déposé, suivant le cas, auprès de l'autorité de délivrance visée à l'article 5 ci-dessus qui dispose de dix-neuf (19) jours ouvrables pour délivrer le permis de construire ou le refus motivé. Toutefois, le délai est réduit à onze (11) jours ouvrables pour les travaux visés aux articles 8, 10 et 11.

Au dépôt du dossier, il est remis au demandeur un récépissé indiquant la date de retrait de la réponse à la demande et le reçu de payement de tous les frais d'instruction.

CHAPITRE IV : DE L'INSTRUCTION DU DOSSIER

Article 16 : Le dossier de permis de construire des travaux visés aux articles 7 et 9, est instruit par le service de l'Urbanisme et de la construction en collaboration selon le cas, avec les services et organisme de gestion de l'eau, l'électricité, du téléphone ou de recherche sur les matériaux de construction.

L'autorité de délivrance dispose de trois (03) jours ouvrables pour transmettre le dossier au service de l'Urbanisme et de la Construction pour analyse et avis.

Le service de l'Urbanisme et de la Construction dispose de trois (3) jours ouvrables à partir de la date de réception du dossier pour le transmettre aux services et organismes intéressés qu'il convoque en réunion pour statuer dans les sept (7) jours ouvrables qui suivent la transmission.

Le service de l'Urbanisme et de la Construction dispose de trois (3) jours ouvrables à partir de la date tenue de la réunion pour transmettre à l'autorité de délivrance du permis de construire son avis motivé.

L'autorité de délivrance dispose trois (03) jours ouvrables pour signer et remettre au requérant le permis de construire ou le refus motivé.

Article 17 : Le dossier de permis de construire des travaux visés aux articles 8, 10 et 11, est instruit par le service de l'Urbanisme et de la construction en rapport avec le service des Domaines.

L'autorité de délivrance dispose de trois (03) jours ouvrables pour transmettre le dossier au service de l'Urbanisme et de la Construction pour analyse et avis.

Le service de l'Urbanisme et de la Construction dispose d'un (1) jour ouvrable à partir de la date de réception du dossier pour le transmettre au service des domaines qui dans un délai de deux (2) jours ouvrables doit lui faire parvenir son avis.

Le service de l'Urbanisme et de la Construction dispose de deux (2) jours ouvrables à partir de la date de réception de l'avis des domaines pour préparer et transmettre à l'autorité de délivrance du permis de construire son avis motivé.

L'autorité de délivrance dispose de trois (03) jours ouvrables pour signer et remettre au requérant le permis de construire ou le refus motivé.

Article 18 : Si dans le délai imparti, le demandeur n'a reçu aucune suite, il peut adresser une lettre de réclamation à l'autorité qui délivre le permis de construire en précisant les références de la demande initiale.

L'autorité compétente donne une réponse dans les huit (8) jours calendaires à compter de la date de réception de la lettre de réclamation.

Le permis de construire est réputé accorder pour les travaux décrits dans le dossier si dans les huit (8) jours calendaires du dépôt de la lettre de réclamation, le pétitionnaire n'a reçu aucune suite.

Article 19 : L'accord tacite n'est accordé qu'aux travaux visés aux articles 8, 10 et 11. Toutefois, il ne dispense pas pour autant le demandeur du respect de la règlementation en vigueur en matière de construction, d'urbanisme, de sécurité, d'hygiène et d'esthétique.

Avant tout démarrage des travaux, et sous sa seule responsabilité, le propriétaire sollicite par écrit du service de l'urbanisme, un numéro de l'autorisation de construire acquise par accord tacite.

Le chantier devra être identifié par un panneau qui porte, outre le numéro ci-dessus, les informations ci-après relatives :

- au maître d'ouvrage ;
- au maître d'œuvre ;
- à l'entreprise ;
- à la nature du projet ;
- à la localité ;
- aux références de la parcelle.

Si l'avis réservé au dossier, au terme du processus de son instruction, qui est lui, sans préjudice de l'accord tacite, abouti :

- au refus de l'autorisation sollicitée, la caducité de l'accord tacite lui est notifiée et les travaux sont arrêtés jusqu'à l'obtention de l'autorisation de construire ;
- à la délivrance de l'autorisation de construire, cette dernière remplace celle acquise par accord tacite. Dans ce cas, le panneau de signalisation sera actualisé en conséquence.

CHAPITRE V : DE LA VALIDITE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Article 20 : Tout bénéficiaire du permis de construire a un (01) an pour commencer les travaux, à compter de la date de délivrance.

Si le bénéficiaire du permis ne peut commencer les travaux de construction dans le délai autorisé, il doit solliciter une prorogation d'un an, au cours du dernier mois de l'année de validité du permis de construire. Dans le cas contraire, il doit solliciter un nouveau permis de construire.

CHAPITRE VI : DE LA DEMANDE D'ACCORD PREALBLE

Article 21 : L'Accord Préalable est l'autorisation provisoire accordée, par l'autorité administrative compétente, à un organisme public ou parapublic, pour entreprendre des travaux de construction et d'aménagement concernant :

- les projets d'intérêt général présentant un caractère d'urgence ;
- les projets de construction dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 500 m2 ;
- les locaux destinés à recevoir du public ;
- les constructions portant sur plusieurs corps de bâtiments dont la réalisation exige, en raison même de leur importance, un échelonnement des travaux.

Article 22 : La demande d'Accord Préalable doit être présentée dans les mêmes formes que celle du permis de construire.

Les pièces qui accompagnent la demande sont :

- le titre de propriété ou toute autre pièce justificative de droit d'usage ;
- un avant-projet sommaire à l'échelle convenable ;
- le plan de situation avec les limites exactes de la parcelle concernée.

Article 23 : La demande d'Accord Préalable est instruite, dans les six (6) jours ouvrables de sa réception, par les services de l'Urbanisme et de la Construction qui transmettent leur avis dans ce même délai à l'autorité chargée de délivrer le permis de construire.

La décision de cette autorité doit intervenir dans les trois (3) jours du dépôt de la demande. Elle est notifiée immédiatement au pétitionnaire.

Article 24 : Le bénéficiaire d'une décision d'Accord Préalable dispose d'un délai de deux (2) mois à compter de la date de cette décision pour faire une demande de permis de construire qui sera traitée conformément au présent décret.

CHAPITRE VII : DU CAS DE REFUS OBLIGATOIRE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Article 25 : Le permis de construire doit être obligatoirement refusé lorsque les constructions projetées ne sont pas conformes aux dispositions législatives et réglementaires, aux prescriptions des règlements d'urbanisme, aux cahiers de charge des opérations d'urbanisme, à l'alignement et au nivellement fixés par l'autorité compétente et aux directives et normes de construction.

En cas de rejet de la demande de permis de construire, le requérant peut faire recours devant une commission créée par arrêté du ministre chargé de la construction, qui en fixe les missions, la composition et les modalités de fonctionnement.

La commission peut donner des avis techniques d'interprétation des normes prévues par la règlementation en matière d'urbanisme et de construction.

CHAPITRE VIII : DU CERTIFICAT DE CONFORMITE

Article 26 : Au terme des travaux spécifiés au permis de construire, aucune construction nouvelle ou réaménagée, quelle que soit sa destination, ne peut être utilisée ou occupée avant que la conformité des travaux n'ait été constatée par les services compétents.

Article 27 : Si des modifications mineures sont apportées au projet autorisé, une demande d'approbation du plan de récolement accompagnée des pièces justificatives est adressée à l'autorité ayant délivré le permis de construire.

Article 28 : Le certificat de conformité est délivré à la fin des travaux, avant toute occupation, par les services chargés de la Construction.

Toutefois, pour les parties des constructions jugées habitables en toute sécurité et conformes au projet autorisé, il peut être délivré un certificat de conformité partiel.

Article 29 : Si les constructions ne sont pas conformes aux plans approuvés, les services de l'Urbanisme et de la Construction en informent immédiatement le pétitionnaire ou son représentant et l'invitent à procéder aux redressements ou modifications nécessaires.

Si aucun redressement, aucune modification n'est susceptible d'aboutir à la conformité avec les plans initiaux, le pétitionnaire ou son représentant est tenu d'introduire une nouvelle demande de permis de construire accompagnée de plans et de devis correspondants à ses réalisations auprès de l'autorité compétente.

Article 30 : Une autorisation d'occupation partielle peut être délivrée par les services de l'Urbanisme et de la Construction en cas de besoin.

CHAPITRE IX : DES INFRACTIONS ET DES SANCTIONS

Article 31 : Les violations des dispositions du présent décret sont sanctionnées conformément à la législation relative aux règles générales de la construction.

Article 32 : La répartition du produit des pénalités infligées conformément aux dispositions législatives relatives aux règles générales de la construction est fixée ainsi qu'il suit :

- les 40% du montant des pénalités sont versés au Trésor public ;
- les 30% sont versés aux Services chargés de l'Urbanisme et de la Construction ;
- les 20% seront versés à la Mairie ;
- les 10% seront versés au tribunal de la localité concernée.

CHAPITRE X : DISPOSITIONS FINALES

Article 33 : Un arrêté du ministre chargé de la Construction fixe, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent décret.

Article 34 : Le présent décret abroge le Décret n°08-766/P-RM du 26 décembre 2008, modifié, portant réglementation de la délivrance du permis de construire.

Article 35 : Le ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et du Logement social, le ministre de la Justice et des Droits de l'Homme, Garde des Sceaux, le ministre de la Défense et des anciens Combattants, le ministre de l'Administration territoriale et de la Décentralisation, le ministre de la Sécurité et de la Protection civile, le ministre de la Culture et le ministre délégué chargé du Budget sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera enregistré et publié au Journal officiel.

Bamako, le 27 JAN. 2020

Le Président de la République,

Ibrahim Boubacar KEITA

Le Premier ministre,

Docteur Boubou CISSE

Le ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et du Logement social,

Hama Ould Sidi Mohamed ARBI

Le ministre de la Justice et des Droits de l'Homme, Garde des Sceaux,

Maître Malick COULIBALY

Le ministre de la Défense et des anciens Combattants,

Général de Division Ibrahima Dahirou DEMBELE

Le ministre de l'Administration territoriale et de la Décentralisation,

Boubacar Alpha BAH

Le ministre de la Sécurité
et de la Protection civile,

Général de Division Salif TRAORE

Le ministre de la Culture,

Madame N'DIAYE Ramatoulaye DIALLO

Le ministre délégué chargé du Budget,

Madame BARRY Aoua SYLLA