

Le permis d'implanter

Définition

Le permis d'implanter est délivré pour des constructions non éligibles au permis de construire ou pour la modification des constructions existantes.

Selon l'article 105 de la loi n°2004/003 régissant le code de l'urbanisme, il est délivré pour des constructions : sommaires, précaires ou temporaires.

Il peut être également délivré pour des constructions projetées sur les dépendances du domaine national et éventuellement dans les zones prévues à cet effet dans un document de planification urbaine, à l'exception des réserves foncières et des zones non ædificandi (zones non constructibles).

Point-clé : Type de matériaux pouvant être qualifiés de précaire :

- Tôle
- Planche
- Torchis (Terre battue)
- Paille

Retrait et dépôt de la demande

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

Le dossier complet est à déposer au service du courrier de la mairie et adressé au maire.

Instruction du dossier

L'étude du dossier doit respecter les règles édictées dans les documents de planification urbaine (PDU, POS, etc...) ou le cas échéant les règles générales d'urbanisme . Dans les cinq (5) jours qui suivent le dépôt de la demande et pendant la durée de l'instruction de celle-ci, **le maire affiche en mairie un avis de dépôt de demande de permis d'implanter comprenant le nom du demandeur, le numéro et la date d'enregistrement de la demande, la situation du terrain, ainsi que la destination de la construction.**

Point-clé : Même si la loi ne le dit pas clairement, le permis d'implanter doit être délivré si et seulement si la ville dispose au moins d'un plan sommaire d'urbanisme.

Délai d'obtention

Le permis d'implanter est acquis après un délai de quinze (15) jours si aucune décision n'a été notifiée au demandeur. Il est périmé si les constructions ne sont pas réalisées dans le délai d'un (1) an à compter de sa date de délivrance.

Composition du dossier

Le dossier de demande de permis d'implanter établi en deux (2) exemplaires comprend :

- une demande timbrée au tarif réglementaire établie sur formulaire administratif,
- un certificat d'urbanisme,
- une attestation de jouissance paisible, signée du chef du quartier du lieu de situation de la parcelle et de deux (2) riverains, un plan de situation,
- un plan sommaire de la construction projetée,
- un devis sommaire descriptif et estimatif,
- photo du site.

Ce dossier est déposé contre récépissé.

Conditions de réalisation des travaux

Le bénéficiaire du permis d'implanter doit afficher sur le terrain, de manière visible, et pendant toute la durée des travaux, le numéro, 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, de la salubrité et de l'alignement de l'ouvrage. Les matériaux utilisés doivent être des matériaux provisoires et précaires.

Point-clé : La durée de validité du permis d'implanter peut être fixée à 5 ans pour permettre au propriétaire d'obtenir un titre foncier et par conséquent le permis de construire.

Coûts

Le taux du permis d'implanter 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 d'implanter.**

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'ouvrages et de travaux d'aménagement,
- le paiement de l'amende.

Point-clé : L'absence de permis d'implanter n'implique pas automatiquement la destruction du bâtiment : la première solution est le paiement d'une amende suivie de l'obtention du permis. 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)