

## **Note d'information sur la procédure de mise valeur des parcelles urbaines en République de Djibouti**

La présente note d'information s'inscrit dans une optique de **clarification de l'information en amont en matière de procédures de mise en valeur des parcelles urbaines**. Cela doit contribuer à la diffusion de la connaissance des règles d'urbanisme par les citoyens.

**La première partie** décline les différentes étapes de la procédure de permis de remblais

**La deuxième partie** retrace les différentes étapes de la demande de Permis de Construire Ordinaire (PCO) et de Permis de Construire Simplifié (PCS). Le PCS concerne les parcelles situées dans les Anciens Quartiers (1 à 7), Balbala et PK12, acquises dans le cadre de la Cession Amiable, de superficie inférieure à 160 m<sup>2</sup> et que la toiture projetée est légère.

Le PCO s'applique à toutes les parcelles portant sur tout projet de construction en dehors du PCS.

## I) DIFFÉRENTES ÉTAPES DU PERMIS DE REMBLAIS ET DE LA CONFORMITE DE REMBLAIS

### Étape 1 : Permis de Remblai

Toute personne doit adresser une demande de Permis de Remblai à la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme. Cette demande doit comprendre :

- **une lettre** ;
- **un Certificat d'Inscription** délivré par la Direction des Domaines et de la Conservation Foncière ;
- **un Plan de Situation** certifié par le Service « Cadastre » de la Direction des Domaines et de la Conservation.

Suite à cette demande, la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme établit un Permis de Remblai précisant les côtes de remblai à respecter et du volume à exécuter.

### Étape 2 : Certificat de Conformité de Remblai

À l'issue de travaux de remblai qui doivent être exécutés conformément au **Permis de Remblai**, une deuxième demande doit être adressée à la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme pour obtenir un **Certificat de Conformité de Remblais**.

À la réception de cette demande qui doit comprendre une **lettre** et une **copie du Permis de Remblai**, la **Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme (DHU)** procède à une visite de terrain et vérifie le respect des côtes de remblai.

En cas de conformité des travaux réalisés, cette dernière transmet le document au **Laboratoire Central du Bâtiment et de l'Équipement (LBCE)**, cosignataire dudit document, pour vérification du compactage. Pour que ce dernier procède aux essais, le demandeur doit s'acquitter d'une redevance de **6 000 FDJ par point**. Le nombre de points dépend de la superficie de la parcelle concernée. Si la compacité du terrain est jugée apte, le **LCBE** signe le document et retransmet le document à la **Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme**.

Cette dernière remet au demandeur le **Certificat de Conformité de Remblai**.

### Étape 3 : Plan de Masse Cadastral et bornage définitif

À l'issue de l'obtention du Certificat de Conformité de Remblai, une demande de délivrance d'un **Plan de Masse Cadastral** doit être adressée à la Sous-Direction de la Conservation Foncière de la Direction des Domaines et de la Conservation Foncière.

Pour ce faire, il faut compléter auprès de la Sous-Direction de la Conservation Foncière une demande de « **Plan de Masse Cadastral** et ce, muni du **Permis de Remblai et du Certificat de Conformité de Remblai**. Il faut s'acquitter des « **taxes sur le remblai** » calculées sur la base de **100 FDJ/m<sup>3</sup>**.

La Sous-Direction de la Conservation Foncière convient d'une date pour la délivrance du **Plan de Masse Cadastral** et pour procéder au **bornage définitif de la parcelle, objet de la demande**.

## **II) LES DIFFÉRENTES ÉTAPES DE PERMIS DE CONSTRUIRE SIMPLIFIÉ (PCS) et DU PERMIS DE CONSTRUIRE ORDINAIRE (PCO)**

### **1) LE PERMIS DE CONSTRUIRE SIMPLIFIÉ**

La demande de **Permis de Construire Simplifié** est à récupérer auprès de la Sous-Direction des Domaines de la Direction des Domaines et de la Conservation Foncière et être compléter ce, muni des documents suivis :

- **un Certificat d'Inscription ;**
- **un Plan de Situation ;**
- **un Plan de Masse Cadastral ;**
- **quittance de paiement des « taxes de remblai ».**

**Si tous ces documents sont complets**, la Direction des Domaines et de la Conservation Foncière transmet le dossier de Permis de Construire Simplifié à la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme.

À la réception de ce dossier, le **Service Réglementation et Autorisations** vérifie si une « **vue en plan** » d'un projet de construction est joint ou pas à la demande afin de procéder à l'estimation du coût de construction (**25 000 FDJ/m<sup>2</sup> bâti**).

Si la « vue en plan » de la construction projetée n'est pas joint, le Service Réglementation et Autorisation élabore le plan de manière à optimiser la superficie de la parcelle et ce, en concertation avec **le (a) concessionnaire**.

Une fois, le plan (vue en plan) terminé, une **taxe de 2,5 %** correspondant à la valeur estimative du projet, doit être acquittée par **le (a) concessionnaire** de la parcelle afin que le dossier de **Permis de Construire Simplifié** soit transmis à la **Mairie** pour signature.

Une fois, le **Permis de Construire Simplifié** signé par **le Maire**, est remis au (à la) **concessionnaire** de la parcelle pour démarrer les travaux.

### **2- LE PERMIS DE CONSTRUIRE ORDINAIRE**

En premier lieu, toute personne désirant entreprendre un projet de construction neuve ou de réhabilitation d'une construction existante doit se rendre **au Service Réglementation et Autorisations de la DHU** pour retirer **le cahier des charges du secteur de son projet qui précise les** prescriptions de mise en valeur spécifiques.

La demande de permis de construire doit comporter les documents suivants :

- un **Titre Foncier ou un Certificat d'Inscription** délivré par la Direction des Domaines et de la Conservation Foncière ;
- une copie du **Permis de Remblai** délivré par la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme ;
- une **quittance de paiement** des « taxes de remblai » ;
- une copie du **Certificat de Conformité de Remblai** délivré par la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme ;
- un Plan de Situation de la parcelle certifié par le Service « Cadastre » de la Direction des Domaines et de la Conservation Foncière ;
- des plans architecturaux (vues en plans des différents niveaux, coupes, façades) au 1/100 ou 1/50). Les plans de niveau doivent comporter les indications des équipements fixés et du mobilier de base (placards, rangements, lits, tables, ...etc., les façades doivent être ombrées ;
- un **plan des fondations** au 1/50 ;
- un **plan d'électricité** à l'échelle des plans ;
- un **plan d'assainissement** à l'échelle des plans ;
- un **devis descriptif détaillé** : définition des matériaux de construction mis en œuvre dans le projet ;
- un **devis estimatif/quantitatif** avec prix unitaire de chaque ouvrage élémentaire.

### **Étape 1 : Instruction préliminaire du dossier de Permis de Construire Ordinaire**

Le dossier, constitué des pièces ci-dessus mentionnées, est soumis au contrôle préliminaire effectué par le **Service Réglementation et Autorisations** qui est chargé de statuer sur **la recevabilité de chaque dossier**.

**Vingt quatre (24 heures)** après le dépôt du dossier pour contrôle préliminaire, le (la) pétitionnaire est informé de la **recevabilité ou non** de son dossier au vu du cahier des charges de la zone concernée et des pièces à fournir.

● **Si le dossier n'est pas recevable pour non-conformité du projet au vu des prescriptions réglementaires**, le pétitionnaire est informé à effectuer les modifications qui doivent être opérées.

● **Si le dossier n'est pas recevable au vu des pièces à fournir**, le pétitionnaire est prié de compléter son dossier.

● **Si le dossier est recevable**, le **Service Réglementation et Autorisations** atteste de sa recevabilité et le pétitionnaire est prié de déposer le dossier en six (6) exemplaires à l'aide d'une demande préétablie et disponible à ce même Service.

### **Étape 2 : Dépôt et instruction de la demande du Permis de Construire**

La demande de Permis de Construire doit être déposée **en six (6) exemplaires à la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme et un accusé de réception** est remis au pétitionnaire.

À compter de la réception du dossier par la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme certifiée par un récépissé daté, le délai d'instruction est fixé à **trente (30) jours conformément à l'Article 7 de l'Arrêté N°2007-0645/PR/MHUEAT du 28 Juillet 2007 modifiant et complétant l'Arrêté n°73-1580/SG/CG du 31 octobre 1973 portant organisation de la procédure d'instruction et de délivrance du Permis de Construire.**

Le dossier est transmis pour avis aux services suivants :

- **la Sous-Direction Contrôle et Réglementation** de la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme ;
- **la Direction Nationale de la Protection Civile ;**
- **la Direction des Domaines et de la Conservation Foncière ;**
- **la Direction de l'Épidémiologie et de l'Information Sanitaire.** Le demandeur doit s'acquitter d'une **redevance de 5 000 FDJ** auprès de cette dernière pour que le dossier soit traité.

**Faute de réponse dans le délai de trente (30) jours**, le demandeur peut directement saisir, par lettre, le Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme, de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire.

Au cas où, dans un **délai de quinze (15) jours** à compter de la réception de cette lettre, aucune réponse n'est faite, ladite lettre vaut **Permis de Construire** et les travaux de construction peuvent être entrepris conformément au projet déposé.

**La fin du délai d'instruction** est constatée lorsque le demandeur reçoit **soit la notification du Permis de Construire** en cas d'acceptation, **soit la notification du refus.**

### **Étape 3 : Délivrance du Permis de Construire**

Après réception des **avis favorables des différents services** cités ci-dessus et **en cas du « Permis de Construite tacite »**, la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme établit le Permis de Construire pour signature par le Maire de Djibouti et la **« taxe » y afférente, soit 2,5 % de la valeur estimative du projet de construction** qui doivent être payées auprès du **Régisseur du Trésor Public National affecté à la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme.**

Une fois que **le demandeur s'acquitte de cette taxe**, la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme transmet le Permis de Construire établi **à la Mairie pour signature.**

Après signature du permis par le Maire, **la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme** le notifie au demandeur et lui remet un **exemplaire du Permis de Construire** et **l'original de la quittance de taxe** et de la redevance y afférentes.

Ce n'est qu'à l'issue de ce processus que le pétitionnaire a le droit d'entreprendre les travaux de construction conformément aux plans joints à son permis.