

# **Note d'information sur la procédure de Permis de Lotir en République de Djibouti**

La présente note d'information s'inscrit dans une optique de **clarification** de l'information en amont **en matière de la procédures de Permis de Lotir conformément à l'Arrêté N°2007-0635/PR/MHUEAT du 24 Juillet 2007 Modifiant et complétant l'Arrêté n°73-1580/SG/CG du 31 octobre 1973 portant organisation de la procédure d'instruction et délivrance du Permis de lotir.**

**La première partie** décline les différentes étapes de la procédure de permis et de certificat de conformité de remblais.

**La deuxième partie** retrace les différentes étapes de la demande de Permis de Lotir.

L'autorisation de lotissement est délivrée pour toute opération qui consiste à diviser une propriété foncière d'un seul tenant pour porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété.

## **D) DIFFÉRENTES ÉTAPES DU PERMIS DE REMBLAIS ET DE LA CONFORMITÉ DE REMBLAIS**

### **I.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 Foncière.

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.

### **I.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**.

### **I.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) DIFFÉRENTES ÉTAPES DU PERMIS DE LOTIR**

### **II.1) Formulation de la demande du Permis de Lotir et composition du dossier**

La demande d'autorisation de lotissement et le dossier qui l'accompagne, établis en quinze (15) exemplaires, doivent comprendre un formulaire indiquant :

- l'identité et l'adresse du demandeur,
- l'emplacement, la superficie et la situation juridique du terrain,
- l'identité et la qualité de l'auteur du projet,
- la nature des travaux et la destination des constructions projetées :
- le nombre maximum des lots projetés,
- la surface de plancher maximale à construire pour chacun des lots.

A ces pièces doivent être joints, en sus du justificatif donnant droit à l'occupation du terrain :

- Une note de présentation exposant l'opération et précisant ses objectifs.
- Un plan de situation du terrain.
- Un plan de l'état actuel du terrain à lotir et de ses abords en faisant apparaître les constructions existantes et les équipements publics qui desservent le terrain ainsi que, dans le cas où la demande d'autorisation ne concerne pas la totalité du terrain, la partie que l'auteur entend ne pas incorporer au lotissement.

- Un plan de masse à l'échelle du 1/1000<sup>ème</sup> faisant apparaître :

- ◆ la division parcellaire,
  - ◆ la composition d'ensemble du projet : nombre de logements, importance de chacun, voies de desserte et leurs emprises, etc....,
  - ◆ la répartition prévue entre les terrains destinés à une utilisation privative et les terrains réservés à des équipements ou à des usages collectifs.
- Si des travaux d'équipement internes aux lotissements sont prévus, un programme et des plans desdits travaux indiquant les caractéristiques des ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation, notamment le tracé des voies, l'implantation des équipements ou réseaux publics et leurs modalités de raccordement aux bâtiments dont l'édification est prévue.

- Un cahier des charges du lotissement fixant les règles d'urbanisme affectant l'utilisation des sols et les obligations de chaque occupant des constructions.
- Un échéancier de réalisation.

## **II.2) Condition préalable d'obtention d'une autorisation du Permis de Lotir**

La réalisation d'un lotissement est subordonnée à une autorisation de lotir préalable délivrée dans les conditions indiquées ci-après.

Le demandeur doit obtenir un **accord préalable** du Comité Consultatif de l'Urbanisme, de l'Habitat, de l'Assainissement et de l'Hygiène pour garantir la conformité du projet de lotissement avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur, notamment en matière de servitudes spéciales.

La demande de l'accord préalable du Comité Consultatif doit être accompagnée de la demande d'autorisation de lotissement et le dossier technique établis dans les conditions définies dans l'étape précédente.

Cet accord préalable ne préjuge pas de l'octroi de l'autorisation de lotir prévue à l'article 3 **de l'Arrêté N°2007-0635/PR/MHUEAT du 24 Juillet 2007 Modifiant et complétant l'Arrêté n°73-1580/SG/CG du 31 octobre 1973 portant organisation de la procédure d'instruction et délivrance du Permis de lotir.**

## **II.3) Délivrance du Permis de Lotir**

L'autorisation de lotissement est délivrée par le Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme, et de l'Environnement après avis du Comité Consultatif de l'Urbanisme, de l'Habitat, de l'Assainissement et de l'Hygiène.

La demande d'autorisation de lotir et le dossier technique y afférent sont déposés à la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme qui vérifie les pièces.

Si le dossier est complet, la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme délivre un récépissé daté.

Si le dossier est incomplet, la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme doit inviter le demandeur à fournir les pièces complémentaires nécessaires.

Le délai d'instruction court à partir de la réception des pièces complétant le dossier

## **II.4) Délai d'instruction d'une demande du Permis de Lotir**

A compter de la remise du dossier de demande d'autorisation de lotir à l'administration, certifiée par un récépissé daté, le délai d'instruction est fixé à 30 jours.

Faute de réponse dans ce délai, le demandeur peut directement saisir, par requête, le Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement.

Au cas où, dans un délai de 30 jours à compter de la réception de cette requête, aucune réponse n'aurait été faite, l'autorisation de lotir est réputée accordée.

A l'issue de l'examen du dossier par le Comité Consultatif d'Urbanisme, la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme chargée de l'instruction de la demande d'autorisation de lotir recueille, au nom du Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme, de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire, les avis et les observations émis par le Comité Consultatif d'Urbanisme.

Dans le cas d'une décision favorable, la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme prépare et transmet la décision d'autorisation, accompagnée des avis et des observations, pour signature au Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme, de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire, autorité compétente.

La décision d'autorisation signée par l'autorité compétente est ensuite notifiée au demandeur par la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme.

Dans le cas d'une décision défavorable, le lotisseur peut demander au service chargé de l'instruction un réexamen de son dossier sous réserve de le modifier et de le rendre conforme à la réglementation en vigueur dans le secteur de son opération de lotissement

## **II.5) Durée de la validité et valeur juridique du Permis de Lotir**

La demande d'autorisation délivrée est valable un an, sauf stipulations contraires indiquées dans la notification et ne peut être renouvelée qu'une seule fois.

Si le début des travaux n'est pas constaté avant l'échéance, l'intéressé doit présenter une demande de prorogation sous peine de forclusion de l'autorisation.

L'autorisation de lotir ne vaut pas autorisation de construire. Et l'édification des bâtiments que le lotissement est destiné à accueillir est subordonnée à l'obtention du Permis de Construire.