

# **Note d'information sur la procédure d'instruction et de délivrance de Permis de Construire Ordinaire en République de Djibouti**

La présente note d'information s'inscrit dans une optique de **clarification de l'information en amont en matière de procédure d'instruction et de délivrance du Permis de Construire Ordinaire en République de Djibouti.**

Elle contribuera à la diffusion de la connaissance des règles d'urbanisme par les citoyens.

**La première partie** qui est une étape préalable surtout pour les parcelles situées dans les zones de la presqu'île de Djibouti sur la rive « droite » de l'Oued Ambouli, décline les différentes étapes de la procédure de Permis de Remblai et de Certificat de Conformité de Remblai

**La deuxième partie** retrace spécifiquement 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'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat (DATUH)**. 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'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat (DATUH)** 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'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat (DATUH)** 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'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat (DATUH)** 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'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat (DATUH)**.

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)**

### **II.1) LE PERMIS DE CONSTRUIRE SIMPLIFIÉ (PCS)**

Le Permis de Construire Simplifié (PCS) est régi par l'**Arrêté n°84-0974/PR/TP du 07 Juillet 1984** prescrivant les dispositions applicables à la construction et à la transformation en dur des logements en planches.

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** de la **Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat (DATUH)** 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.

## **II.2) LE PERMIS DE CONSTRUIRE ORDINAIRE**

La procédure d'instruction et de délivrance du Permis de Construire a été simplifiée et réorganisée par *l'Arrêté N°2015-228/PR/MHUE du 04 Avril 2015 portant réorganisation de la procédure d'instruction et de délivrance du Permis de Construire.*

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 (SRA) de la Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat (DATUH)** 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 :

- une demande préétablie disponible dans le service précité de la DHU ;
- 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** 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.

Depuis 2010, tous les dossiers de Permis de Construire doivent être élaborés et porter les cachets des bureaux d'études conformément à l'Arrêté N°2010-0409/PR/MHUEAT du 06 Juin 2010 portant obligation de conception des projets de construction par des bureaux d'architecture et d'études agréés.

### **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'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat (DATUH) 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 par les dispositions de ***l'Arrêté N°2015-228/PR/MHUE du 04 Avril 2015 portant réorganisation de la procédure d'instruction et de délivrance du Permis de Construire*** et ce, en fonction de la nature et type des projets de construction.

Pour les projets de construction nécessitant les avis techniques des différents départements, membres de la Commission du Permis de Construire, le dossier est transmis pour avis aux services suivants :

- **la Mairie de Djibouti ;**
- **la Direction Nationale de la Protection Civile ;**
- **la Direction des Domaines et de la Conservation Foncière ;**

- **l'Institut National de Santé Publique de Djibouti.** Le demandeur doit s'acquitter d'une **redevance de 5 000 FDJ** auprès de cette dernière pour que le dossier soit traité ;
- **la Sous-Direction des Etudes et de Contrôles des Constructions** de la Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat;

**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'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat (DATUH).**

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

Après signature du permis par le Maire, **la Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat (DATUH)** 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.