

Arrêté n°2007-0645/PR/MHUEAT 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 PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE, CHEF DU GOUVERNEMENT

VU La Constitution du 15 septembre 1992 ;

VU La Loi n°171/AN/91/2ème L du 10 octobre 1991 portant fixation et organisation du domaine public de l'Etat ;

VU La Loi n°173/AN/91/2ème L du 10 octobre 1991 portant organisation du domaine privé de l'Etat ;

VU La Loi n°82/AN/00/4ème L du 17 mai 2000 portant création et organisation du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme, de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire ;

VU La Loi n°94/AN/00/4ème L du 16 août 2000 portant approbation du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de Djibouti et des villes secondaires ;

VU Le Décret n°2000-0251/MHUEAT du 20 décembre 2000 portant attribution et organisation du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme, de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire ;

VU Le Décret n°2005-0067/PRE du 21 mai 2005 portant nomination du Premier Ministre ;

VU Le Décret n°2005-0069/PRE du 22 mai 2005 portant nomination des membres du Gouvernement ;

VU L'Arrêté n°1299 du 23 décembre 1948 modifié par l'Arrêté n°275 du 04 mars 1949 soumettant à autorisation préalable tous les travaux publics et privés ;

VU La Délibération n°249/6ème L du 23 décembre 1965 instituant une taxe de 1% sur les Permis de Bâtir ;

VU L'Arrêté n°66/93 SPCG du 12 juillet 1966 fixant les modalités d'application de l'article 8 de la Délibération 249/6ème L du 23 décembre 1965 ;

VU L'Arrêté n°73-1580/SG/CG du 31 octobre 1973 portant organisation de la procédure d'instruction et de délivrance des autorisations de construire ;

VU L'Arrêté n°75-2220/SG/CG du 26 novembre 1975 instituant une redevance de contrôle des normes antisismique et fixant cette redevance à 1.5% du coût de la construction ;

VU L'Arrêté n°80-500/PR/TP du 30 mai 1980 portant organisation du Comité Consultatif de l'Urbanisme et de la Commission des Permis de Construire ;

VU L'Arrêté n°85-1357/PR/MTP-UL 06 juillet 1985 portant obligation pour les Etablissements publics et parapublics de recourir à l'assistance des services techniques de l'Etat lors de la réalisation des travaux d'équipement et d'obtenir des permis de construire ;

VU L'Arrêté n°85-1357/PR/MTPUL du 27 octobre 1985 pris en application de la Délibération n°341/7è L du 26 avril 1973 fixant les normes antisismiques à respecter pour la construction des bâtiments en République de Djibouti .

Sur proposition du Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme, de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire ;

Le Conseil des Ministres entendu en sa séance du 15 mai 2007.

ARRETE

Article 1er : L'Arrêté n°73-1580/SG/CG du 31 octobre 1973 organisant la procédure d'instruction et de délivrance des permis de construire est modifié et complété par le présent arrêté.

Article 2 : Les dispositions du présent arrêté sont applicables dans l'ensemble du territoire de la République de Djibouti.

Article 3 : Aucune construction à usage d'habitation ou non ne peut être édifée sans un Permis de Construire Ordinaire délivré dans les conditions indiquées ci-après.
Ces dispositions s'appliquent à toutes les constructions édifiées en matériaux définitifs sur un terrain domanial inscrit au livre foncier du territoire.
Le Permis de construire est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires.
Une autorisation est également requise pour toutes les constructions militaires non couvertes par le secret de la défense nationale.
Seule la construction destinée à la transformation en dur des locaux en planches sis dans les anciens quartiers et Balbala, dont la surface est inférieure ou égale à 160 m² et se limitant à un rez-de-chaussée, relèvent du Permis de Construire Simplifié conformément aux dispositions de l'Arrêté n°84-0974/PR/TP du 07 juillet 1984.

Article 4 : Le Permis de Construire Ordinaire est délivré, pour l'implantation sur un même terrain, pour un maximum de surfaces de plancher constructibles autorisé par le coefficient d'occupation du sol applicable à la totalité du terrain faisant l'objet de l'autorisation.

Article 5 : La demande de permis de construire et le dossier qui l'accompagne, établis en six (6) exemplaires, doivent comprendre un formulaire indiquant :

- 1) l'identité et l'adresse du demandeur ;
- 2) l'emplacement, la superficie et la situation juridique du terrain;
- 3) l'identité et la qualité de l'auteur du projet ;
- 4) la nature des travaux et la destination des constructions projetées ;
- 5) la densité de la construction.

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

- 1°) Un plan de situation comportant l'orientation, les voies de desserte avec indication de leur nature et de leur dénomination.
- 2°) Un plan de masse cadastral établi par les services de la Direction des Domaines.
- 3°) Un plan de masse du projet des constructions à édifier ou à modifier, coté dans les trois dimensions.
- 4°) Des plans détaillés des travaux de construction à l'échelle du 1/50ème comportant au minimum :
 - a) des plans de distribution intérieure de chaque niveau, façades et coupes indiquant toutes les dispositions constructives ainsi que les niveaux du sol par rapport au terrain naturel ;
 - b) un plan d'électricité et des canalisations indiquant l'emplacement du dispositif d'épuration et un plan de ce dispositif.
- 5°) Une notice descriptive et estimative des travaux projetés.

La notice doit décrire la nature exacte des travaux envisagés, les dimensions, la nature, la qualité et la couleur des matériaux employés. Elle doit en outre préciser les dispositions antisismiques ainsi que les dispositions d'épuration prévues.

L'Administration peut exiger les plans d'armature de béton armé et les notes de calculs correspondants.

La notice descriptive doit être accompagnée d'un tableau récapitulatif indiquant, par pièce et par local, la surface du plancher utilisable à chaque niveau ainsi que la surface globale par

bâtiment.

La notice estimative doit être détaillée par unité de tâches pour chaque corps entrant dans la composition du projet et exprimé en Francs Djibouti.

Article 6 : Lorsqu'il s'agit de constructions à usage industriel, commercial, de bureaux, d'hôtellerie, artisanal, éducatif, la demande est complétée par la décision d'agrément en cours de validité, autorisant l'exercice des activités envisagées et par une notice de renseignements relative à l'entreprise intéressée, à la destination des locaux projetés, à l'effectif du personnel qui y sera employé et au nombre d'effectifs du public à accueillir ou recevoir.

Article 7 : La demande de permis de construire est déposée à la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme, de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire, qui vérifie les pièces du dossier.

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 invite le demandeur à fournir les pièces complémentaires conformément aux dispositions des articles 5 et 6. Le délai d'instruction court à compter de la réception des pièces complétant le dossier. A 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. Faute de réponse dans le délai visé à l'alinéa précédent, 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 Ordinaire en cas d'acceptation, soit la notification du refus.

Article 8 : Le dossier de permis de construire ordinaire est examiné par la Commission des Permis de Construire Ordinaires.

A l'issue de l'examen, la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme rédige la décision portant les avis et observations émis par chacun des membres de la Commission des Permis de Construire Ordinaires.

Dans le cas d'une décision favorable, la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme prépare et transmet le projet de permis de construire, accompagné de la décision de la Commission des Permis de Construire Ordinaire, pour signature au Maire de la ville de Djibouti et/ou au Secrétaire Exécutif de la région concernée.

Dans le cas d'une décision défavorable de la Commission des Permis de Construire Ordinaire, le pétitionnaire peut demander à la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme, un réexamen de son dossier sous réserve de le modifier et de le rendre conforme à la réglementation en vigueur dans le secteur de sa construction.

Article 9 : Dès la signature par le Maire et/ ou le Secrétaire Exécutif de la région concernée, le Permis de Construire Ordinaire est réputé délivré sous réserve du règlement par le demandeur de la taxe de 1.5% sur le permis de construire et de la redevance de 1% sur le contrôle des normes antisismiques, auxquelles est subordonnée sa délivrance.

Article 10 : Le Permis de Construire Ordinaire délivré est valable un (1) an à compter de la date de la notification.

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

La prorogation est valable un an et ne peut être renouvelée qu'une seule fois. Et elle n'est délivrée qu'après paiement de l'augmentation de la taxe et de la redevance de 1% due à l'actualisation du devis estimatif des travaux, qui doit être fourni.

Article 11 : Les agents désignés par la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme et le Chef du District intéressé, peuvent, à tout moment visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation des constructions.

Article 12 : Des peines d'amendes sont prévues pour quiconque aura mis obstacle à l'exercice du droit de visite des constructions en cours.

Article 13 : Tous travaux de construction, de rénovation et autres types de travaux entrepris en violation avec les dispositions du présent arrêté sont soumis au paiement d'une pénalité correspondant à 100% de la valeur des taxes et redevances calculées sur la base du coût de construction.

Article 14 : Des sanctions sont prises à l'encontre des architectes, entrepreneurs, bénéficiaires ou autres personnes reconnues responsables de l'exécution des travaux de construction au mépris des obligations imposées par le présent arrêté

Article 15 : Les services concessionnaires en l'occurrence l'ONEAD, l'EDD et Djibouti-Télécoms ne sont pas habilités à réaliser des branchements individuels de leurs réseaux respectifs s'ils n'ont pas constatés au préalable que les habitations concernées ont fait l'objet d'un Permis de Construire délivré par l'autorité administrative compétente sous peine de sanctions administratives.

Article 16 : La conformité de la construction est validée par un Certificat de Conformité Générale à l'achèvement de la construction, délivré par la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme.

L'établissement du Certificat de Conformité Générale est subordonné à la délivrance des Certificats de Salubrité, d'Alignement et des Attestations Electrique et Parasismique.

Le Certificat de Conformité Générale a pour objet de constater que les travaux réalisés sont conformes au Permis de Construire Ordinaire délivré.

La délivrance du Certificat de Conformité Général constitue le fait générateur de l'octroi du Titre Foncier définitif.

Article 17 : Le présent arrêté sera enregistré, publié et exécuté partout où besoin sera.

Fait à Djibouti, le 28 juillet 2007.

Le Président de la République,
chef du Gouvernement
ISMAÏL OMAR GUELLEH