

Arrêté

Générale

colonial

Arrêté n° 73-1580/SG/CG portant organisation de la procédure d'instruction et de délivrance des autorisations de construire.

n° 73-1580/SG/CG

Ministère
MINISTERE DES TRAVAUX PUBLICS ET DU PORT

Date de publication
31 octobre 1973

Numéro JO
n° 21 du 10/11/1973

Date du numéro
10 novembre 1973

VISAS

Le Président du Conseil de Gouvernement du Territoire français des Afars et des Issas, officier de la Légion d'Honneur, Vu Ja loi n° 67-521 du 3 juillet 1967 relative à l'organisation du Territoire français des Afars et des Issas, Vu l'arrêté n° 1784/SG du 26 novembre 1968 portant constitution du Conseil de Gouvernement, nomination des ministres le composant et fixant les attributions individuelles de ceux-ci, Vu l'arrêté ne 1299 du 23 décembre 1948, modifié par arrêté n° 275 du 4 mars 1949 soumettant à autorisation préalable tous les travaux, publics Vu l'arrêté n° 777 du 11 août 1951 relatif aux autorisations de construire.

Vu l'arrêté n° 631 du 12 juin 1952 déclarant d'utilité publique le plan d'urbanisme de la ville de Djibouti, ainsi que les opérations qu'il en porte, Vu la délibération n° 208 du 28 juillet 1965 de la commission permanente de l'Assemblée territoriale fixant les modalités d'application du plan d'urbanisme, Vu l'arrêté no 1329 du 7 août 1965 portant ouverture d'une enquête monoéraphique en vue de la révision du plan d'urbanisme de Djibouti.

Vu la délibération 249/ 6e L du 23 décembre 1965 instituant une taxe 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 249/6e L du 23 décembre 1965, Vu la délibération n° 470/6e L du 20 avril 1968 de la Chambre des Députés du Territoire français des Afars et des Issas portant approbation du plan directeur d'urbanisme de Djibouti, Vu la délibération n° 504/6e L du 6 juillet 1968 de la commission permanente de la Chambre des Députés relative à la réorganisation et aux attributions de la direction des Travaux publics, Vu la délibération ne 341/7e L fixant les normes antisismiques qui doivent être respectées pour la construction de bâtiments dans le Territoire, Vu l'arrêté no 73-748 SG/CG du 26 avril 1973 pris en application de la délibération n° 341/7e L, Après l'avis du Comité de l'urbanisme, de l'habitat et de l'hygiène, en sa séance du 4 octobre 1973, Sur proposition du Ministre des Travaux publics et du Port, Le Conseil de Gouvernement entendu dans sa séance du 31 octobre 1973.

TEXTE INTÉGRAL

Art. 1er

Conformément aux textes susvisés, aucune construction ne peut être édifiée, transformée, subir de grosses réparations ou être démolie sans une autorisation préalable délivrée dans les conditions indiquées ci-après. Ces dispositions s'appliquent à toutes les constructions édifiées en matériaux définitifs sur un terrain domanial ou inscrit au livre foncier du Territoire. Les constructions en matériaux provisoires et les démolitions feront l'objet d'une autorisation du chef de District ou du commandant de Cercle. Art. 2.— Deux catégories d'autorisation sont définies suivant l'importance des constructions proposées : Le permis de construire

est délivré pour l'implantation sur un même terrain pour un maximum de quatre constructions individualisées. L'autorisation de Lotissement est délivrée pour l'implantation sur un même terrain de plus de quatre constructions individualisées. Art. 3.— Pour les opérations importantes, le demandeur doit obtenir, avant de demander les autorisations définies à l'article 2, un accord préalable du Président du Conseil de Gouvernement, garantissant la conformité du programme de construction avec les prescriptions d'urbanisme. Ceci pour des opérations comprenant au minimum : — En habitat collectif : 10 logements ou plus. — En habitat individuel : 5 logements ou plus — Autres constructions : 500 m2 de surface au sol. L'accord préalable doit en doute être sollicité pour les secteurs faisant l'objet de servitudes spéciales. L'accord préalable ne préjuge pas de l'octroi des autorisations de construire prévues à l'

article 2

Art. 4.— Le permis de construire est délivré par le chef de District ou le Commandant de cercle dans le cas d'un avis favorable de la commission des permis de construire. Dans le cas d'un avis défavorable de la commission, la décision devra être prise par le ministre chargé des Travaux Publics. L'autorisation de lotissement est délivrée par le ministre chargé des Travaux Publics, après avis du comité de l'urbanisme, de l'hygiène et de l'habitat. Art. 5.— Les demandes d'autorisation de construire, établies en trois exemplaires, doivent comprendre un formulaire indiquant. — Le nom et l'adresse du demandeur. — L'emplacement du terrain, sa surface et sa situation juridique. — L'auteur du projet. — La nature et l'affectation du terrain de la construction. A cette pièce doivent être joints, en sus du justificatif donnant droit à l'occupation du terrain : a) — Pour le permis de construire : 1°) 1 plan de Situation établi à l'échelle du 1/1000 comportant l'orientation, les voies de desserte, avec indication de leur nature et de leur dénomination — en 6 exemplaires. 2°) 1 plan masse établi à l'échelle du 1/200 comportant l'orientation, les limites et les niveaux altimétriques du terrain, l'implantation prévue, la hauteur et l'implantation des constructions voisines, le tracé et les caractéristiques des réseaux existants — en 6 exemplaires. 3°) Des plans de travaux à l'échelle du 1/50 comportant au minimum : a) Plan, façades et coupes et indiquant toutes les dispositions constructives ainsi que les niveaux des sols par rapport au terrain naturel. b) Plan d'électricité et canalisations indiquant emplacement dispositif d'épuration et plan de ce dispositif. 4°) Une notice descriptive et estimative des travaux projetés. Elle doit décrire la nature exacte des travaux envisagés, les dimensions, la nature, la qualité et la couleur des matériaux employés. Elle devra en outre préciser les dispositions antisismiques ainsi que les dispositions d'épuration prévus. L'administration pourra exiger les plans d'armatures de béton armé et les notes de calculs correspondantes. La notice sera accompagnée d'un tableau indiquant, par pièce et par local, la surface du plancher utilisable à chaque niveau ainsi que la surface globale par bâtiment. L'estimatif devra être détaillé par unité de tâche pour chaque corps d'état entrant dans la composition du projet et exprimé en francs Djibouti. b) — Pour les autorisations de lotissement Les pièces 1, 2, 3 et 4 visées à l'alinéa précédent doivent être complétées par : — Un Cahier des charges indiquant les obligations de chaque occupant des constructions, précisant en particulier les dispositions concernant des plantations. — un échéancier de réalisation. c) — Pour l'accord préalable Les pièces 1 et 2 nécessaires au permis de construire. La pièce n° 3 : plan de travaux et façades pourra être établie à l'échelle du 1/100. Art. 6.— À dater de la remise du dossier à l'Administration, le délai d'instruction est fixé à 30 jours pour les permis de construire et à 45 jours pour les autorisations de lotissement. Faute de réponse dans ce délai, le demandeur pourra directement saisir, par requête, le Président du Conseil de Gouvernement. Au cas où, dans un délai de 30 jours à compter de la réception de cette requête, aucune réponse n'aurait été faite, le permis sera réputé accordé. La fin du délai d'instruction est constatée quand le demandeur reçoit, soit l'avis d'émission d'ordre de recette de la taxe de 1% en cas d'acceptation, soit la notification du refus. Art. 7.— La demande d'autorisation est déposée au bureau de l'urbanisme et de l'habitat de la direction des Travaux Publics, qui vérifie les pièces et délivre un récépissé daté. Le dossier est ensuite examiné, suivant le cas, par le comité d'urbanisme ou la commission des permis de construire, comme indiqué à l'

article 4

La demande, avec l'avis de l'organisme consulté, est soumise au Président du Conseil de Gouvernement qui retourne le dossier au bureau de l'urbanisme et de l'habitat. Celui-ci propose alors la notification de la décision à la signature de l'autorité compétente. Art. 8.— L'autorisation de construire délivrée est valable un an, sauf stipulation contraire indiquée dans la notification. Si le début des travaux n'est pas constaté dans ce délai, l'intéressé devra présenter avant l'échéance une demande de prorogation sous peine de forclusion de l'autorisation. La prorogation, valable un an, ne pourra être renouvelée qu'une seule fois. Elle ne sera délivrée qu'après paiement de l'augmentation de la taxe de 1% due à l'actualisation du devis estimatif des travaux, qui devra être fourni. Art. 9.— La conformité de la construction avec les dispositions prévues par l'autorisation de

construire sera sanctionnée par la délivrance, par le bureau de l'urbanisme et de l'habitat, d'un certificat de conformité, à l'achèvement de la construction. Art. 10.— Le présent arrêté sera enregistré, publié et exécuté partout où besoin sera.

ALI AREF BOURHAN