Exporté le 27 août 2026
Archive non officielle · Non affilié au gouvernement

Arrêté | Générale | modern

Arrêté n° 2015-228/PR/MHUE portant réorganisation de la procédure d'instruction et de délivrance du Permis de Construire.

n° 2015-228/PR/MHUE

Ministère
MINISTÈRE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT

Date de publication
4 avril 2015

Numéro JO
n° 7 du 15/04/2015

Date du numéro
15 avril 2015

INTRODUCTION

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE, CHEF DU GOUVERNEMENT

VISAS

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°54/AN/14/7ème L du 25 Juin 2014 portant réorganisation du Ministère du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement

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°2013-0044/PRE du 31 mars 2013 portant nomination du Premier Ministre

VU Le Décret n°2013-0045/PRE du 31 mars 2013 portant nomination des membres du Gouvernement

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°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

VU L'Arrêté n°2007-0645/PR/MHUEATdu 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

VU L'Arrêté n°2007-0646/PR/MHUEAT du 28 Juillet 2007 modifiant et complétant l'Arrêté n°66/93/SPPCG du Juillet 1966 fixant les modalités d'application de la taxe sur le Permis de Construire et l'Arrêté n°75-2220/SG/CG du 26 novembre 1975 instituant une redevance de contrôle des normes antisismiques

VU

L'Arrêté n°2007-0647/PR/MHUEAT en date 28 juillet 2007 modifiant et complétant l'arrêté portant organisation de la Commission des Permis de Construire Ordinaires

VU L'Arrêté n°2010-0061/PR/MHUEAT du 23 janvier 2010 complétant l'arrêté n°2007-0645/PR/MHUEATportant organisation de la procédure d'instruction et de délivrance du Permis de Construire

VU L'Arrêté n°2010-409/PR/MHUEAT en date du 6 juin 2010 portant obligation de conception des projets de construction par des bureaux d'architecture et d'études agrées

VU L'Arrêté n°2012-468/PR/MHUE du 25 juillet 2012 modifiant et complétant le Comité Consultatif de l'Urbanisme, de l'Habitat, de l'Assainissement et de l'Hygiène

VU Le Décret n°2011-0076/PRE du 17 mai 2011 fixant les attributions des Ministères

VU Le Décret n°2013-0058/PRE du 14 Avril 2013 fixant les attributions des Ministères

SUR Proposition du Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement

Le Conseil des Ministres entendu en sa séance du 17 Mars 2015 .

TEXTE INTÉGRAL

Article 1

Les Arrêtés n°2007-0645/PR/MHUEAT du 28 juillet 2007 et n°2010-0061/PR/MHUEAT du 23 janvier 2010 relatifs à la procédure d'instruction et de délivrance du Permis de Construire sont complétés, modifiés et réorganisés par le présent arrêté.

Article 2

Les dispositions du présent arrêté sont applicables sur l'ensemble du territoire de la République de Djibouti.

Article 3

Aucune construction à usage d'habitation ou non ne peut être édifiée sans un Permis de Construire Ordinaire 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 sont 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 au 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.À 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 la dénomination ;2) un plan de masse cadastral établi et certifié par les services compétents de la Direction des Domaines et de la Conservation Foncière ;3) un plan de masse du projet des constructions à édifier ou à modifier, côté 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) des plans 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 calcul 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.Les parcelles situées dans certains secteurs de zone de Balbala-PK12 sont exemptées de Permis de Remblai et de Certificat de Conformité de Remblai compte tenu de la résistance de son sol naturel aux séismes. Par conséquent, elles ne doivent aucunement faire l'objet de paiement des taxes de remblai.Les secteurs exemptés de Permis de Remblai et de Certificat de Conformité de Remblai seront définis en fonction de la nature du sol et identifiés par la Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat.

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'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement qui vérifie les pièces constitutives du dossier.Si le dossier est complet, la Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat délivre un récépissé daté.Si le dossier est incomplet, cette dernière 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 de toutes les pièces constitutives du dossier.A compter de la réception du dossier de Permis de Construire par la Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat certifiée par un accusé de réception daté, le délai d'instruction maximal est de vingt un (21) jours pour des projets nécessitant les avis de tous les membres de la Commission du Permis de Construire. Pour les projets pouvant être directement traités par la Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat après avis uniquement de la Direction des Domaines et de la Conservation Foncière, le délai maximal est de dix (10) jours.Faute de réponse dans ces délais précisés à l'alinéa précédent, le demandeur peut directement saisir, par lettre, le Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement. En cas de non-réponse dans un délai de sept (7) jours à compter de la réception de cette lettre, ladite lettre vaut Permis de Construire et les travaux peuvent de construction peuvent être entrepris conformément au projet déposé. La fin du délai est constatée lorsque le demandeur reçoit la notification du Permis de Construire en cas d'acceptation, ou la notification du refus.

Article 8

Le dossier du Permis de Construire Ordinaire est examiné par la Commission de Permis de Construire Ordinaire.Un dossier de Permis de Construire portant sur des projets d'habitation (de type villa avec rez-de-chaussée et duplex), d'immeuble d'appartements d'un (1) étage, de hangar, d'entrepôt est directement établi par la Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat après avis favorable de

- la Direction des Domaines et de la Conservation foncière qui doit statuer sur la situation juridique du terrain devant faire l'objet dudit projet
- de la Mairie de Djibouti ou au Secrétaire Exécutif de la région concernée selon les cas.Le délai d'instruction par ces derniers ne doit aucunement excéder cinq (5) jours à partir de la date de réception du dossier de Permis de Construire.A

l'issue de l'examen, la Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat rédige la décision portant les avis et observations émis par

- chacun des membres de la Commission du Permis de Construire Ordinaire
- ou uniquement la Direction des Domaines et de la Conservation Foncière ou la Mairie de Djibouti ou le Secrétaire Exécutif de la région concernée pour les cas relevant de l'alinéa 2 du présent article. Dans le cas d'une décision favorable, la Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat prépare et transmet le projet de Permis de Construire, accompagné de la décision de la Commission du Permis de Construire, pour signature au Maire de la ville de Djibouti et/ou du Secrétaire Exécutif de la région concernée pour signature dudit Permis selon les cas. Dans le cas d'une décision défavorable de la Commission du Permis de Construire, le pétitionnaire peut demander à la Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat, 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. Une non-réponse dans ce délai imparti est considérée comme un avis favorable tacite par la Direction l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat qui établira le Permis de Construire et transmettra au Maire de Djibouti ou au Secrétaire Exécutif de la région concernée pour signature dudit Permis selon les cas. Le délai d'instruction d'une demande de Permis de Construire pour tout projet précisé à l'alinéa 2 de cet article, est fixé à dix (10) jours à partir de la date de la réception du dossier y afférent par la Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Article 9

Un Permis de Construire relatif à un projet de surélévation sur une construction existante est directement établi par la Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat après avis favorable de

- la Direction des Domaines et de la Conservation foncière qui doit statuer sur la situation juridique du terrain devant faire l'objet dudit projet
- de la Mairie de Djibouti ou au Secrétaire Exécutif de la région concernée selon les cas.Le délai d'instruction par ces derniers ne doit aucunement excéder cinq (5) jours à partir de la date de réception du dossier de Permis de Construire. Une non-réponse dans ce délai imparti est considérée comme un avis favorable tacite par la Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat qui établira le Permis de Construire et transmettra au Maire de Djibouti ou au Secrétaire Exécutif de la région concernée pour signature dudit Permis selon les cas. Le délai d'instruction d'une demande de Permis de Construire pour tout projet précisé dans cet article, est fixé à dix (10) jours à partir de la date de la réception du dossier y afférent par la Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat. Ledit projet de surélévation concerne uniquement une construction existante qui doit disposer soit d'un Permis de Construire Simplifié, soit d'un Permis de Construire Ordinaire, soit d'un Titre Foncier définitif.

Article 10

Tous les membres de la Commission du Permis de Construire à savoir la Mairie de Djibouti, l'Institut National de Santé Publique de Djibouti et la Direction Nationale de la Protection Civile, sont consultés seulement pour des projets de construction particuliers notamment les restaurants, hôtels, immeubles de bureaux, immeubles d'appartements à partir de deux (2) étages, bâtiments commerciaux, bâtiments industriels, bâtiments semi-industriels… etc. et tout autre bâtiment accueillant du public. Le délai d'instruction par lesdits membres de la Commission du Permis de Construire ne doit aucunement excéder sept (7) jours à partir de la date de réception des dossiers de Permis de Construire. Une non-réponse dans ce délai imparti est considérée comme un avis favorable tacite par la Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat qui établira le Permis de Construire et au Maire de Djibouti ou au Secrétaire Exécutif de la région concernée pour signature dudit Permis selon les cas.

Article 11

Dès la signature par le Maire et/le Secrétaire Exécutif de la région concernée, le Permis de Construire 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 12

Le Permis de Construire Ordinaire délivré est valable pour une durée de deux (2) ans à compter de la date de 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 pour une durée de deux (2) ans et ne peut être renouvelée qu'une seule fois. Et elle n'est délivrée qu'après paiement de la redevance de 1% qui doit être reversée à la Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Article 13

Les agents désignés par Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat et le Préfet 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 14

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

Article 15

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 redevance calculées sur la base du coût de la construction, soit 2,5 % du coût du projet. Les produits de cette pénalité de 100 % se décomposent comme suit

- 60 % soit 1,5 % du coût du projet sont versées à la Trésorerie Générale
- 40 % soit 1 % du coût du projet sont reversées à la Direction l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat. Ces pénalités sont cumulables avec le paiement des taxes sur les Permis de Construire et la redevance de contrôle des normes antisismiques instituées par l'Arrêté N°2007-0646/PR/MHUEAT du 28 Juillet 2007 instituant une redevance de contrôle des normes antisismiques.

Article 16

Les mêmes sanctions et pénalités précisées à l'article 15, sont appliquées à l'encontre des architectes, entrepreneurs, bénéficiaires ou autres personnes reconnues responsables de l'exécution des travaux de construction en violation des obligations imposées par le présent arrêté.

Article 17

Tous travaux de construction, de rénovation et autres types de travaux entrepris sans Permis de Construire et partiellement non conformes aux cahiers des charges en vigueur (non respect des reculs) sont soumis à une pénalité de 10 % de la valeur totale du projet réalisé. Les produits de cette pénalité et de toute autre pénalité se décomposent comme suit

- 60 % du coût du projet sont versées au la Trésorerie Générale
- 40 % du coût du projet sont reversées à la Direction l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat. Ces pénalités sont cumulables avec le paiement des taxes sur les Permis de Construire et la redevance de contrôle des normes antisismiques instituées par l'Arrêté N°2007-0646/PRIMHUEAT du 28 Juillet 2007 instituant une redevance de contrôle des normes antisismiques.

Article 18

Tous travaux de construction, de rénovation et autres types de travaux entrepris sans Permis de Construire en complète contradiction avec les dispositions des cahiers des charges en vigueur (non respect des reculs) sont soumis à une pénalité de

25 % de la valeur totale du projet réalisé. Sont qualifiés de travaux en complète contradiction avec les dispositions des cahiers des charges, en cas

- de non respect de la destination autorisée dans le secteur concerné
- de non respect de la hauteur réglementaire par la réalisation de deux (2) étages et plus. Les produits de cette pénalité et de toute autre pénalité se décomposent comme suit
- 60 % du coût du projet sont versées au la Trésorerie Générale
- 40 % du coût du projet sont reversées à la Direction l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat. Ces pénalités sont cumulables avec le paiement des taxes sur les Permis de Construire et la redevance de contrôle des normes antisismiques instituées par l'Arrêté n°2007-0646/PR/MHUEAT du 28 Juillet 2007 instituant une redevance de contrôle des normes antisismiques.

Article 19

Tous travaux de construction, de rénovation et autres types de travaux entrepris après la délivrance du Permis de Construire dans l'irrespect dudit Permis mais n'ayant pas d'incidence majeure sur l'aménagement général du secteur concerné (type de construction respecté, volume non modifié), une pénalité de 10 % de la valeur totale des travaux réalisés sera appliqué avant l'établissement du Certificat de Conformité Générale. En cas de réalisation de travaux non-conformes au Permis de Construire délivré en totale contradiction avec les dispositions du cahier des charges en vigueur, une pénalité de 25 % de la valeur totale des travaux réalisés, sera appliquée avant l'établissement du Certificat de Conformité Générale.Les produits de ces pénalités et de toute autre pénalité se décomposent comme suit

- 60 % du coût du projet sont versées au la Trésorerie Générale
- 40 % du coût du projet sont reversées à la Direction l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Article 20

Les services concessionnaires en l'occurrence l'Office National de l'Eau et de l'Assainissement de Djibouti (ONEAD), l'Electricité de Djibouti (EDD) et Djibouti Télécom ne sont pas habilités à réaliser des branchements individuels de leurs réseaux respectifs s'ils n'ont pas constaté au préalable que les habitations ou tous autres projets concernés ont fait l'objet d'un Permis de Construire délivré par l'autorité administrative compétente sous peine de sanctions administratives.

Article 21

La conformité de la construction est validée par un Certificat de Conformité Générale à l'achèvement de la construction, délivré directement par la Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat.L'établissement du Certificat de Conformité Générale est subordonné à la délivrance de :1) Certificat de Salubrité délivré par l'Institut National de Santé Publique de Djibouti ;2) Certificat d'Alignement délivré par la Direction des Domaines et de la Conservation Foncière ;3) Certificat de Conformité Électrique conjointement par la Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat et la Direction Nationale de la Protection Civile ;4) Certificat Parasismique délivré par la Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat. Le Certificat de Conformité Générale a pour objet de constater que les travaux réalisés sont conformes au Permis de Construire Ordinaire délivré et aux différentes normes de construction en vigueur en République de Djibouti.

Article 22

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

Le Président de la République

chef du Gouvernement

ISMAÏL OMAR GUELLEH