

Arrêté

Générale

modern

Arrêté n° 2007-0635/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 lotir.

n° 2007-0635/PR/MHUEAT

Ministère

Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme, de l'Environnement, et de l'Aménagement du Territoire

Date de publication

24 juillet 2007

Numéro JO

n° 14 du 31/07/2007

Date du numéro

31 juillet 2007

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°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°73-1580/SG/CG du 31 octobre 1973 portant organisation de la procédure d'instruction et de délivrance des autorisations de construire et de lotir**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. 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.

TEXTE INTÉGRAL**Article 1er**

Article 2

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

Article 3

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.

Article 4

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 : 1°) Une note de présentation exposant l'opération et précisant ses objectifs. 2°) Un plan de situation du terrain. 3°) 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. 4°) Un plan de masse à l'échelle du 1/1000ème 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. 5°) 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. 6°) Un cahier des charges du lotissement fixant les règles d'urbanisme affectant l'utilisation des sols et les obligations de chaque occupant des constructions. 7°) Un échéancier de réalisation.

Article 5

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

Article 6

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 à l'

article 4

Cet accord préalable ne préjuge pas de l'octroi de l'autorisation de lotir prévue à l'

article 3

Article 7

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

Article 8

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.

Article 9

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.

Article 10

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, de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire. 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.

Article 11

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 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.

Article 12

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.

Article 13

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.

Article 14

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

*Le Président de la République
chef du Gouvernement*

ISMAÏL OMAR GUELLEH