

Vu la loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant Code de l'Urbanisme et du Domaine foncier urbain ;

Vu le décret n° 2019-220 du 13 mars 2019 instituant un système de référence terrestre, un système de référence altimétrique et un système de représentation plane ;

Vu le décret n° 2019-221 du 13 mars 2019 relatif à l'identifiant unique du foncier en Côte d'Ivoire ;

Vu le décret n° 2021-176 du 26 mars 2021 portant nomination du Premier Ministre, Chef du Gouvernement ;

Vu le décret n° 2021-181 du 6 avril 2021 portant nomination des membres du Gouvernement ;

Vu le décret n° 2021-190 du 28 avril 2021 portant attributions des membres du Gouvernement ;

Le Conseil des ministres entendu,

DECRETE :

CHAPITRE 1

Dispositions générales

Article 1. — Le présent décret détermine les procédures d'élaboration, d'approbation et d'application des plans de lotissement.

Art. 2. — Constitue un lotissement au sens du présent décret, l'opération d'urbanisme qui a pour objet ou pour effet la division volontaire en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières. Les lots ainsi créés, sont destinés à usage d'habitation, de jardin, d'établissement industriel ou commercial ou de tout autre équipement socio-collectif.

Art. 3. — Il existe trois types de lotissement :

— le lotissement administratif initié sur des terrains urbains dépendant du domaine privé de l'Etat ou des collectivités territoriales ;

— le lotissement privé initié par une personne qui détient une parcelle en pleine propriété en vue de la production de terrains à usage d'habitation destinés à être vendus nus ou après réalisation d'une opération immobilière ;

— le lotissement rural effectué sur tout terrain non immatriculé, pour le compte d'une ou plusieurs communautés villageoises, à la demande de celles-ci, dans le cadre du développement et de la restructuration du milieu rural.

Ce lotissement concerne plus particulièrement la remodelation, l'extension, le déplacement ou le regroupement de villages existants.

Exceptionnellement, ces villages peuvent être compris dans un périmètre urbain lorsque le plan d'urbanisme en prévoit le maintien et, éventuellement, l'extension.

Art. 4. — Le lotisseur assure l'établissement du plan de lotissement, du projet d'aménagement et la viabilisation du site loti.

Il doit justifier pour ce faire, notamment du contrat le liant à son mandant, à des partenaires techniques géomètre-expert agréé, urbaniste agréé, bureau d'études techniques et entreprises travaux VRD, d'un plan de financement de l'opération concernée, accompagné au besoin de lettres d'intentions de crédit de partenaires financiers.

DECRET n° 2021-784 du 8 décembre 2021 portant organisation des procédures d'élaboration, d'approbation et d'application des plans de lotissement.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Sur rapport du ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, du ministre de l'Intérieur et de la Sécurité et du ministre du Budget et du Portefeuille de l'Etat,

Vu la Constitution ;

Art. 5. — Sous réserve de dispositions relatives aux domaines concédés ou acquis par les collectivités territoriales, tout projet de lotissement est assujéti à l'accord préalable du ministre chargé de l'Urbanisme.

L'accord préalable résulte de la prise de l'arrêté portant autorisation de lotir par l'autorité compétente.

Dans le district autonome d'Abidjan, l'arrêté portant autorisation de lotir est signé par le ministre chargé de l'Urbanisme.

En dehors du district autonome d'Abidjan, sur délégation du ministre chargé de l'Urbanisme, l'arrêté portant autorisation de lotir est signé par le préfet après rapport dressé par le directeur régional ou le directeur départemental de la Construction et de l'Urbanisme, en liaison avec la direction générale de l'Urbanisme et du Foncier.

L'arrêté d'autorisation de lotir est affiché dans les sous-préfectures et les mairies des localités concernées, jusqu'à la fin des opérations de lotissement.

Art. 6. — Les projets de plans de lotissement sont dressés par des urbanistes agréés et inscrits au tableau de l'Ordre national des urbanistes, sur fond d'état des lieux produit par un géomètre-expert agréé, inscrit au tableau de l'Ordre des géomètres-experts.

Toutefois, les projets d'aménagement initiés par l'Etat ou les collectivités territoriales peuvent être dressés par les urbanistes de l'Administration publique.

Art. 7. — Les projets de plans de lotissement sont établis conformément aux plans d'urbanisme directeur ou de détail ou à tout document d'urbanisme en tenant lieu.

Les dossiers de demande d'approbation des plans de lotissement doivent comporter :

1) une note de présentation exposant l'opération, précisant ses objectifs, justifiant son insertion dans le développement de la commune, indiquant les dispositions prises pour répondre aux besoins d'équipements publics ou privés découlant de l'opération et précisant le statut juridique du terrain ;

2) un extrait du schéma directeur d'Urbanisme ou du plan d'Urbanisme directeur de la commune, lorsque ce document existe, ou, dans le cas contraire, une carte simplifiée d'occupation du sol au 1/10 000^e, définissant l'affectation actuelle et future de la zone ;

3) trois exemplaires du plan d'état des lieux du terrain à lotir et de ses abords au 1/2000^e, cinq extraits topographiques et un rapport technique sur la conduite des travaux réalisés par un géomètre-expert agréé, vérifié et validé par la direction de la Topographie et de la Cartographie ;

4) un plan parcellaire au 1/2000^e établi par un urbaniste agréé et inscrit au tableau de l'Ordre national des urbanistes ;

5) assorti d'un règlement d'urbanisme fixant les règles et servitudes relatives à l'utilisation des sols, d'un cahier des charges et d'un dossier comprenant les éléments théoriques d'implantation du lotissement.

Art. 8. — Une Commission d'examen et d'évaluation technique des dossiers de demande d'approbation de plans de lotissement est créée par arrêté du ministre chargé de l'Urbanisme.

CHAPITRE 2

Procédure d'approbation des plans de lotissement

Art. 9. — Le dossier de demande d'approbation de plan de lotissement, après analyse des services déconcentrés compétents, est déposé auprès des services du Guichet unique du Foncier territorialement compétents qui l'enregistrent et le transmettent à la direction générale de l'Urbanisme et du Foncier.

Art. 10. — Après avoir requis l'avis de la direction de l'Urbanisme, le dossier est transféré à la direction de la Topographie et de la Cartographie pour la réalisation du contrôle de l'état des lieux.

Art. 11. — La direction de la Topographie et de la Cartographie sollicite un état foncier de la délimitation du lotissement à la direction du Cadastre et transmet le plan des lieux avec la mention « bon pour projet » à la direction de l'Urbanisme. Celle-ci remet le dossier au lotisseur pour l'élaboration du plan de lotissement.

Art. 12. — Les projets constitués conformément aux dispositions de l'article 7 ci-dessus, sont transmis au ministre chargé de l'Urbanisme qui par arrêté les met en enquête publique et en publie l'avis.

En dehors du district autonome d'Abidjan, le ministre chargé de l'Urbanisme peut déléguer la signature de l'arrêté de mise en enquête publique au préfet qui en publie l'avis.

Lorsque le lotissement est réalisé dans une commune, le maire fixe les dates de l'enquête et désigne le commissaire-enquêteur chargé de recevoir et de consigner sur un registre spécialement ouvert à cet effet les observations et les oppositions éventuelles du public.

Le sous-préfet accomplit les mêmes formalités dans les autres cas.

Art. 13. — L'enquête est ouverte pour une durée d'un mois à la mairie ou à la sous-préfecture.

Trente jours au moins avant son ouverture, l'enquête publique fait l'objet :

— d'annonce dans au moins trois journaux à grand tirage, à la radio nationale et au moins dans deux radios locales, en français et en langues locales ;

— d'affichage dans les lieux publics ;

— de notification aux différentes chefferies environnantes par un commissaire de Justice.

Le déroulement de la procédure de l'enquête publique est constaté par un commissaire de Justice.

Art. 14. — Le commissaire enquêteur est tenu d'autoriser la consultation du dossier par toute personne qui en fait la demande.

La consultation doit se faire au lieu d'ouverture de l'enquête et en présence du commissaire-enquêteur.

Art. 15. — Dans les quinze jours suivant la clôture de l'enquête, le commissaire-enquêteur transmet au maire ou au sous-préfet le dossier constitué du plan de lotissement, du procès-verbal d'affichage, du registre d'observations et d'oppositions éventuellement formulées, de l'avis du commissaire-enquêteur sur les suites à y réserver et le procès-verbal de constat de la régularité de la procédure de l'enquête publique.

Art. 16. — Dans le cas d'un lotissement dans le périmètre communal, le maire, après délibération du Conseil municipal sur le dossier ainsi constitué, le transfère au préfet ou au sous-préfet qui convoque une commission consultative dans le délai de quinze jours à compter de sa réception.

La commission prévue à l'alinéa précédent est présidée par le préfet ou son représentant lorsqu'elle siège au chef-lieu du département ; elle est présidée par le sous-préfet dans les autres cas.

La commission est composée des élus de la circonscription, du directeur régional de la Construction et de l'Urbanisme ou de son représentant et du directeur régional des Impôts ou de son représentant.

La commission peut en outre, être élargie sur l'initiative de son président, aux représentants de toute communauté ou de tout service concerné par le projet de lotissement en cause.

Le directeur régional de la Construction et de l'Urbanisme ou son représentant assure le secrétariat de la commission.

La commission émet un avis favorable à l'adoption du projet ou propose sa refonte pour prendre en compte les observations formulées lors de l'enquête publique. Cet avis est consigné dans un procès-verbal de séance qui est annexé au dossier. Le préfet ou le sous-préfet en assure la transmission au service du Guichet unique du Foncier du ministère en charge de l'Urbanisme dans le délai de huit jours suivant la réunion de la commission.

Art. 17. — Dans le cas des lotissements en dehors du périmètre communal, la commission consultative évoquée ci-dessus est remplacée par le Conseil de sous-préfecture, convoqué à l'initiative du sous-préfet.

Art. 18. — Les dispositions des articles 12 à 17 ci-dessus ne s'appliquent pas aux lotissements privés.

Art. 19. — Le dossier de demande d'approbation de lotissement est soumis à la Commission d'examen et d'évaluation technique pour validation.

Le dossier validé est ensuite transmis à la direction de la Topographie et de Cartographie qui procède à la numérotation du plan de lotissement conformément au projet validé et confectionne le plan à soumettre à approbation.

Après l'avoir visé, elle achemine le plan à la direction de l'Urbanisme.

Art. 20. — La direction de l'Urbanisme prépare le projet de plan de lotissement qui est approuvé par arrêté du ministre chargé de l'Urbanisme.

Le plan identifie le périmètre d'étude par les sommets de sa polygonale et le système des coordonnées et l'ensemble des parcelles loties et des espaces affectés dans le plan de lotissement.

Le règlement particulier d'urbanisme et le cahier de charge de l'aménagement sont annexés à l'arrêté d'approbation.

Art. 21. — L'arrêté d'approbation du plan de lotissement est publié au *Journal officiel* de la République de Côte d'Ivoire.

Art. 22. — L'arrêté d'approbation et le plan de lotissement sont affichés dans les bureaux de la collectivité territoriale concernée par l'opération de lotissement et dans les services chargés de l'Urbanisme territorialement compétents.

Les références de l'arrêté d'approbation et le plan de lotissement sont également affichés sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins du lotisseur et ce, pendant toute la durée du chantier.

CHAPITRE 3

Application des plans de lotissement

Art. 23. — Le directeur de l'Urbanisme transmet une copie du plan approuvé et visé à la direction de la Topographie et de la Cartographie, pour le suivi-application.

Art. 24. — La direction de la Topographie et de la Cartographie confectionne le dossier technique définitif de la polygonale du lotissement approuvé, le transmet à la direction du Domaine urbain, qui l'achemine à la direction de la Conservation foncière, de l'Enregistrement et du Timbre, en vue de la création du titre foncier global, après traitement par le service du Cadastre compétent.

Art. 25. — Le plan définitif du lotissement est appliqué sur le terrain par le lotisseur sous le contrôle du directeur de la Topographie et de la Cartographie ou son délégué. Chaque lot est matérialisé par des bornes de type réglementaire.

Art. 26. — Les missions d'implantation des plans de lotissement sont exécutées par les géomètres-experts agréés, inscrits au tableau de l'Ordre des géomètres-experts de Côte d'Ivoire.

Art. 27. — Le contrôle de conformité du lotissement est effectué par la direction de la Topographie et de la Cartographie qui délivre le certificat de conformité.

La direction de la Topographie et de la Cartographie génère les identifiants uniques des parcelles.

En cas de constatation d'un défaut de conformité entre les travaux effectués et les documents approuvés, le procès-verbal est transmis au lotisseur avec injonction de faire procéder dans le délai imparti par ledit procès-verbal, à la mise en conformité des travaux avec les documents approuvés.

Ce délai doit être en adéquation avec l'importance des travaux et les documents approuvés.

A l'expiration dudit délai, la direction de la Topographie et de la Cartographie saisit le ministre chargé de l'Urbanisme qui fait procéder d'office, aux frais du lotisseur, à ladite mise en conformité.

Art. 28. — A l'issue des travaux d'implantation du plan de lotissement, la direction de la Topographie et de la Cartographie procède à la réception définitive desdits travaux et achemine le plan implanté et le certificat de conformité y relatif à la direction de l'Urbanisme.

Le plan implanté est adopté par arrêté conjoint des ministres chargés de l'Urbanisme et de l'Administration du Territoire sur proposition de la direction de l'Urbanisme. Ledit arrêté le déclare d'utilité publique et prescrit qu'il vaut plan d'alignement.

Art. 29. — La direction de la Topographie et de la Cartographie transmet le plan de lotissement appliqué et le certificat de conformité y relatif à la direction du Cadastre pour le découpage en sections cadastrales.

Elle transmet également les dossiers techniques de morcellement des lots à la direction du Domaine urbain qui les achemine à la conservation de la Propriété foncière et des Hypothèques compétente pour la création des titres fonciers.

Art. 30. — Après la réception des demandes de titre foncier, la conservation foncière transmet les dossiers techniques au service du Cadastre compétent en vue de la vérification massive des dossiers techniques de morcellement des lots au regard du plan de lotissement appliqué.

Art. 31. — Sur la base des procès-verbaux de vérification massive élaborés par le service du Cadastre, la Conservation foncière, des Hypothèques, du l'Enregistrement et du Timbre procède à la création massive des titres fonciers au nom de l'Etat, et les notifie au service du Cadastre compétent.

Art. 32. — Le service du Cadastre procède à la mise à jour de la mappe cadastrale en y portant les numéros des titres fonciers et le transmet à la Conservation foncière, des Hypothèques, de l'Enregistrement et du Timbre.

Art. 33. — Le plan foncier avec la mention des numéros du titre foncier, y compris le règlement particulier d'urbanisme est transmis par le conservateur de la Propriété foncière, des Hypothèques, de l'Enregistrement et du Timbre, dans le district autonome d'Abidjan au directeur général de l'Urbanisme et du Foncier, et en dehors de ce district au service déconcentré territorialement compétent du ministère en charge de l'Urbanisme.

CHAPITRE 4

Dispositions transitoires et finales

Art. 34. — Les lotissements en cours de réalisation à la date du présent décret ayant fait l'objet d'accord ou d'autorisation des autorités administratives se poursuivent dans les conditions antérieures arrêtées.

Art. 35. — Le présent décret abroge les dispositions antérieures contraires, notamment :

— le décret n° 67-18 du 11 janvier 1967 relatif aux lotissements privés ;

— le décret n° 70-294 du 13 mai 1970 modifiant le décret n° 67-18 du 11 janvier 1967 relatif aux lotissements privés ;

— le décret n° 77-906 du 6 novembre 1977 relatif aux lotissements ruraux ;

— le décret n° 95-520 du 5 juillet 1995 portant organisation des procédures d'élaboration, d'approbation et d'application des lotissements du domaine privé urbain de l'Etat et des communes.

Art. 36. — Le ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, le ministre de l'Intérieur et de la Sécurité et le ministre du Budget et du Portefeuille de l'Etat sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au *Journal officiel* de la République de Côte d'Ivoire.

Fait à Abidjan, le 8 décembre 2021.

Alassane OUATTARA.