

**DECRET N° 95-520 DU 5 JUILLET 1995, PORTANT  
ORGANISATION DES PROCEDURES  
D'ELABORATION, D'APPROBATION ET  
D'APPLICATION DES LOTISSEMENTS DU DOMAINE  
PRIVE URBAIN DE L'ETAT ET DES COMMUNES.**

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE  
Sur rapport conjoint du Ministre de la Construction et de  
l'Urbanisme et du Ministre de l'Intérieur,

- VU la loi n° 02-203 du 31 juillet 1962, relative aux plans d'urbanisme;
- VU la loi n° 04-1244 du 8 novembre 1984, portant régime domanial des communes et de la Ville d'Abidjan;
- VU la loi n° 04-019 du 18 novembre 1994, relative à la création d'un Ordre national des Urbanistes de Côte d'Ivoire;
- VU le décret n° 70-294 du 13 mai 1970, modifiant le décret N°67-18 du 11 janvier 1967 relatif aux lotissements privés;
- VU le décret n° 77-906 du 6 novembre 1977, relatif aux lotissements villageois;
- VU le décret n° 78-690 du 18 août 1978, portant réglementation de la procédure d'attribution des lots de terrains urbains et abrogation du décret n° 70-338 du 25 mai 1970;
- VU le décret n° 86-451 du 25 juin 1986, déterminant la répartition des compétences en matière d'urbanisme et de construction entre l'Etat, les communes et la Ville d'Abidjan;
- VU le décret n° 93 PR. 11 du 15 décembre 1993, portant nomination des membres du Gouvernement;
- VU le décret n°93-921 du 31 décembre 1993, portant les attributions des membres du Gouvernement;

LE CONSEIL DES MINISTRES ENTENDU

DECRETE :

**Article 1er** - Le présent décret fixe les règles relatives à l'élaboration, à l'approbation et à l'application de tous lotissements à réaliser sur des terrains dépendant du domaine urbain de l'Etat ou des communes, dans le cadre de la restructuration ou de l'extension des villes.

**Article 2** - Les lotissements du domaine urbain de l'Etat ou des communes sont réalisés à l'initiative ou avec l'autorisation préalable du Ministre chargé de l'urbanisme.

Le maire de la commune ou de la Ville peut, après délibération du Conseil Municipal, saisir le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme d'un projet de lotissement situé dans les limites du périmètre de la commune.

**Article 3** - Les projets de lotissement sont dressés par des urbanistes inscrits au tableau de l'Ordre national des

urbanistes, et approuvés par le Ministre chargé de l'Urbanisme.

**Article 4** - Les projets de lotissement sont établis conformément au plan d'urbanisme directeur ou de détail ou à tout document d'urbanisme en tenant lieu.

Le dossier doit comporter les pièces suivantes:

- 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 plan d'urbanisme directeur de la commune, lorsque ce document existe, ou, dans le cas contraire, une carte simplifiée d'occupation du sol au 1/10.000ème, définissant l'affectation actuelle et future de la zone.
- 3) Un plan d'état des lieux du terrain à lotir et de ses abords au 1/2000ème, vérifié et accepté par les services compétents du ministère chargé de l'urbanisme.
- 4) Un plan parcellaire au 1/2000ème 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.
- 5) Une étude d'impact du projet sur l'environnement.

**Article 5** - Les projets constitués conformément aux dispositions de l'article 4 sont transmis au Ministre chargé de l'urbanisme, qui prescrit leur mise à l'enquête publique par arrêté et en publie l'avis.

Lorsque le lotissement est réalisé dans une commune ou dans la Ville d'Abidjan, 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 oppositions éventuelles du public.

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

L'enquête est ouverte pour une durée d'un mois à la mairie ou à la sous-préfecture. Elle est annoncée par voie de presse, de radio et d'affiches apposées aux lieux publics pendant le délai d'un mois précédant son ouverture.

**Article 6** - 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.

**Article 7** - 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 des observations et oppositions éventuellement formulées et de l'avis du commissaire enquêteur sur les suites à y réserver.

**Article 8** - Dans le cas d'un lotissement communal, le maire, après délibération du Conseil Municipal sur le dossier ainsi constitué, le transmet 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 ci-dessus 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.

Elle est composée des élus de la circonscription, du maire, du directeur régional de la construction et de l'urbanisme 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 en l'état 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 Ministre chargé de l'urbanisme dans le délai de huit jours suivant la réunion de la commission.

**Article 9** - Dans les cas des lotissements non communaux, la commission consultative évoquée ci-dessus est remplacée par le conseil de sous-préfecture, convoqué à l'initiative du préfet ou du sous-préfet.

**Article 10** - Le plan définitif du projet de lotissement est dressé par les services compétents de l'Administration, ou un bureau d'études d'urbanisme agréé par le Ministre chargé de l'urbanisme, au vu du projet. Il est approuvé par arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme.

L'arrêté d'approbation doit identifier, d'une part, le périmètre d'étude par les sommets de sa polygonale et le système des coordonnées et, d'autre part, l'ensemble des parcelles loties et des espaces affectés dans le plan de lotissement.

**Article 11** - Une fois approuvé, le plan de lotissement est appliqué sur le terrain sous le contrôle du directeur régional de la construction et de l'urbanisme.

**Article 12** - Chaque fois que l'application du lotissement rend obligatoire une modification du plan approuvé, les modifications nécessaires sont effectuées par l'autorité chargée de l'application et sont autorisées par arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme.

**Article 13** - Il est ensuite procédé aux attributions des lots conformément aux dispositions de l'article 5 du décret n° 78-690 du 18 août 1978 susvisé.

**Article 14** - Le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme et le Ministre de l'Intérieur 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 5 juillet 1995

Henri Konan BEDIE