

Décision

Générale

colonial

Décision n° 74-49/SG ordonnant la publication au Journal officiel des cahiers de charge afférant à deux lotissements de Djibouti.

n° 74-49/SG

Ministère

MINISTERE DES TRAVAUX PUBLICS DES TRANSPORTS
ET DU TOURISME

Date de publication

8 janvier 1974

Numéro JO

n° 2 du 25/01/1974

Date du numéro

25 janvier 1974

TEXTE INTÉGRAL

Les cahiers des charges de l'extension du lotissement du Marabout et du lotissement de la République, approuvés respectivement par arrêtés n° 73-931/SG/CG et n° 73-932/SG/CG du 13 juin 1973, seront publiés au « Journal officiel » du TFAI. Territoire français des Afars DIRECTION et des Issas DES TRAVAUX PUBLICS Ministère des Travaux publics REPUBLIQUE FRANCAISE et du Port Liberté – Egalité – Fraternité

VILLE DE DJIBOUTI REGLEMENT D'URBANISME LOTISSEMENT DE LA REPUBLIQUE CAHIER DES CHARGES TITRE I

Dispositions générales Article I – 1 – objet du cahier des charges. Le présent cahier des charges concerne la mise en valeur du lotissement de la République situé à l'intérieur de la zone portuaire sud du plan directeur de l'urbanisme de la ville de Djibouti. Il a pour objet : a) de préciser la situation et les limites du lotissement ; b) de définir les divers secteurs de construction et de mise en valeur ; c) de définir les droits et devoirs des acquéreurs en précisant notamment certains impératifs de mise en valeur des parcelles et réalisation des ouvrages prévus suivant les divers secteurs catégoriels. Article 1 – 2– Délimitation du lotissement. Le lotissement de la République est situé à l'intérieur de la zone portuaire sud du plan directeur de l'urbanisme de la ville de Djibouti, délimité de la façon suivante : a) au nord, par une voie reliant le boulevard de la République à la voie de la Rocade. Cette voie sépare le lotissement de la zone franche du port de Djibouti. b) à l'ouest, par la voie de la Rocade. c) au sud, par la voie qui la sépare de la zone dite « Citéministérielle ». d) à l'est, 1° par la même voie prolongée qui borde le lotissement « Rue Bourhan-Bey », la concession de l'école à 12 classes de la zone portuaire sud, et va se raccorder au boulevard de la République. 2° par la limite des concessions des écoles de Foucauld et la zone portuaire sud. La superficie du lotissement ainsi délimitée est égale à DIX hectares (10 ha) environ. Article 1 – 3– Plan d'ensemble. Le plan d'ensemble annexé au présent cahier des charges constitue un plan directeur et définit : a) le tracé des voies de circulation et annexes à créer pour la desserte générale du lotissement ; celles-ci comprennent : — Les voies carrossables. — Les voies piétonnières. — Les parkings. b) la répartition des divers secteurs catégoriels. Article 1 – 4– Définition des secteurs catégoriels. Le lotissement de la République comprend les secteurs ci-après : Ceci fait apparaître une superficie utile égale à 72900 m2. La différence avec celle précisée en 1-2 ci-dessus représente l'ensemble voiries et parkings. Article 1-5 Champ d'application. Le présent cahier des charges fixe les règles et servitudes d'intérêt général constituées pour l'aménagement et la réalisation du lotissement de la République défini dans l'

article 1

2 ci-dessus. Il est opposable à quiconque possède ou occupe à bon droit ou sans titre, une ou plusieurs parcelles du lotissement. TITRE II Voiries et dessertes

Article II

1 – Répartitions. Suivant le plan directeur du lotissement, l'ensemble voiries et dessertes diverses se répartit de la façon suivante

Voies carrossables.....	11 910 m2	Voies piétonnières.....	7 445 m2	Parkings.....	2 350 m2	Espaces verts.....	1 890 m2	TOTAL.....	23 595 m2
-------------------------	-----------	-------------------------	----------	---------------	----------	--------------------	----------	------------	-----------

Article IT – 2– Caractéristiques. Les caractéristiques particulières sont les suivantes : 2a- Voies carrossables. Caractéristiques voies carrossables : 7 mètres, 6 mètres et 5 mètres de largeur suivant indications des plans. 2b-Voies piétonnières. Elles auront une largeur égale à 3 mètres. Des surlargeurs pourront être aménagées pour permettre mise en place de bancs destinés aux promeneurs. 2c-Espaces verts. La mise en place des plantations sera effectuée par l'administration. 2d-Parkings. Ils seront répartis suivant le plan directeur du lotissement et réalisés en revêtement tricouche de même type que la voirie principale. Le stationnement des véhicules ne saurait dépasser 24 heures ; celui des remorques supportant des bateaux est interdit

-
- De même, il ne sera pas toléré la présence d'une épave ; celle-ci sera enlevée aux frais du propriétaire par les soins du service de voirie après mise en demeure restée sans effet. Article II – 3 –propriété et servitudes. Les éléments ci-dessus définis font partie intégrante du patrimoine au Territoire Erançals des Afars et des Issas Réalisation et entretien sont à la charge de l'Administration. Les propriétaires et habitants du lotissement de la République ont la jouissance gratuite de ces aménagements, à charge par eux de ne porter aucune atteinte à l'état ou à la propreté de ceux-ci. TITRE III DEFINITION DES SECTEURS ET LEURS SERVITUDES Article I – 1– Secteur A – Immeubles collectifs à usage d'habitation. 1 a – Situation. Les parcelles numérotées 53 à 57 du Plan directeur sont destinées à la construction de petits immeubles collectifs en R+ 2 1b – Règles d'implantation. Les règles d'implantation sont les suivantes : Le recul sera au moins égal à
 - 5,00 mètres en bordure d'une voie de circulation
 - 4,00 mètres sur les limites mitoyennes
 - la longueur de vue directe par rapport aux propriétés voisines ne pourra être inférieure à 8,00 mètres. Dans l'étude de chaque projet, il conviendra de rechercher la solution donnant le meilleur isolement et le plus important recul par rapport aux constructions voisines
 - des jours de souffrance pourront être autorisés dans les conditions suivantes : — au rez de chaussée : à + 2,60 m mesurés depuis le niveau du sol du logement. — à l'étage : à + 1,90 m mesurés depuis le niveau du plancher du logement. 1c – Volume et importance des constructions. Les bâtiments principaux devront occuper au sol une surface égale à 30% de la surface de la parcelle correspondante. Ils ne pourront dépasser une hauteur de 9,35 mètres à l'ésout du toit par rapport au terrain naturel. Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires aux circulations, allées ou accès devront être plantées. Il en sera ainsi, notamment, de toutes les marges de recul. Le projet d'aménagement de ces espaces verts fera partie intégrante du permis de construire et sa réalisation constatée par la délivrance du certificat de conformité. qui est ainsi subordonnée à celle-ci. 1 d – Nature et esthétique des constructions. Les constructions seront réalisées en matériaux définitifs mis en œuvre suivant les règles de l'art. Compte tenu du terrain en place qui est d'assez mauvaise tenue, le propriétaire devra adopter le type du bâtiment et son principe constructif à cette sujétion particulière, L'ossature peut être réalisée en béton armé ou en profilés métalliques dimensionnés par les règles de résistance des matériaux. Les pans de murs pourront être réalisés en parpaings de pouzzolane, ou bécocel. En raison de sa densité propre et de la force portante, la pierre se trouve exclue dans les éléments porteurs, mais peut être autorisée en habillage de certaines parties, sous réserve de précautions particulières à la mise en œuvre. Les couleurs vives sont interdites (sauf pour les menuiseries). En tout état de cause, la palette des couleurs utilisées extérieurement sera soumise à l'approbation du bureau de l'urbanisme et de l'habitat. Les toitures des bâtiments peuvent être réalisées en terrasse ou nervural à faible pente. Dans ce dernier cas, la tôle type nervural sera peinte (la nature de la peinture utilisée devra être approuvée par le fabricant des matériaux de couvertures). Les teintes choisies, d'ailleurs soumises à approbation, ne devront pas porter atteinte aux qualités isothermiques du matériau utilisé. Article III – 2– Secteur B – villas individuelles « Bon Standing » : 2a – Situation. Les parcelles du plan numérotées de 28 à 47 du plan directeur sont exclusivement affectées à l'habitation familiale dans des villas individuelles qui seront édifiées par les acquéreurs des lots. 2 b – Règles d'implantation. Les règles d'implantation sont les suivantes : — En bordure d'une voie de circulation, le recul sera au moins égale à 5 m. — La largeur des marges d'isolement séparant obligatoirement un bâtiment des

limites de la propriété sur laquelle il est édifié sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit. Cette dimension sera réduite de moitié avec un minimum de 4 m. sur les limites latérales lorsque les marges d'isolement n'assureront pas légalement des pièces d'habitation.

2c – Volume et importance des constructions. La surface bâtie au sol ne pourra être inférieure à 80 m² ni excéder 25 % de la surface bâtie de chaque lot. Les constructions réalisées ne pourront comporter qu'un seul logement et au maximum un étage sur rez de chaussée. La hauteur des façades de ces constructions à l'égout des toitures à partir du terrain naturel ne pourra être inférieure à 4 mètres, ni supérieure à 7 mètres. (H plus grand ou égal à 4,00). (H plus petit ou égal à 7,00). Chaque lot comportera obligatoirement un garage pour voiture de tourisme ; celui-ci sera incorporé au bâtiment principal. Il pourra exceptionnellement être implanté sur une limite mitoyenne, isolément ou en bande, en harmonie avec la construction principale, lorsque deux voisins prendront l'engagement de réaliser des constructions de même nature et de même volume. La hauteur totale des garages ne pourra dépasser 3,20 mètres par rapport au terrain naturel. Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires aux circulations, allées ou accès devront être plantées. Il en sera ainsi notamment de toutes les marges de recul. Le projet d'aménagement des espaces verts fera partie intégrante du permis de construire et sa réalisation constatée par la délivrance du certificat de conformité.

2 d – Nature et esthétique des constructions. Les bâtiments seront réalisés en matériaux définitifs mis en œuvre suivant les règles de l'art. L'utilisation de pans de maçonnerie en pierre apparente est autorisée. Les fausses pierres (représentées dans enduits) ainsi que toute imitation de matériaux sont interdits à l'extérieur. Les badigeons employés sur les vues de maçonneries seront de teintes claires ; la dominante blanche est vivement recommandée. Les menuiseries pourront être de couleurs vives. En tout état de cause, la palette des couleurs extérieures sera soumise à l'accord préalable du Bureau de l'Urbanisme et de l'Habitat

- Les toitures seront exécutées en terrasse où à faible pente (Nervural). Dans ce dernier cas, la tôle type Nervural mise en place sera peinte. La nature de la peinture utilisée devra être approuvée par le fabricant du matériau utilisé. Les teintes choisies, d'ailleurs soumises à accord préalable, ne devront pas porter atteinte aux qualités isothermiques du matériau utilisé. Article III – Secteur C – Villas individuelles « Moyen Standing ».
- 3a – Situation. Les parcelles du plan directeur numérotées de 1 à 27 et de 48 à 52 sont exclusivement affectées à l'habitation familiale dans des logements individuels qui seront édifiés par les acquéreurs des lots.
- 3b – Règles d'implantation. Les règles d'implantation sont les suivantes : Le recul sera égal à
 - 5 mètres en bordure d'une voie
 - 4 mètres par rapport à une limite mitoyenne. Le plan précise le périmètre circonscrit aux constructions qui peuvent être projetées.
- 3c – Volume et importance des constructions. Les constructions réalisées sur ce secteur C ne pourront comporter qu'un seul logement en rez de chaussée. La surface bâtie ne pourra excéder 30 % de la surface de la parcelle correspondante. La hauteur des façades de ces constructions, mesurée, à l'égout des toitures à partir du terrain naturel ne pourra être inférieure à 4 mètres, ni supérieure à 4,50 mètres. Chaque lot comportera obligatoirement un garage pour voiture de tourisme : celui-ci sera accolé au bâtiment principal. Il pourra être implanté sur une limite mitoyenne sous réserve d'accord entre deux voisins qui s'engagent alors à réaliser deux garages de même nature et de même volume. La hauteur totale des garages ne pourra dépasser 3,20 mètres par rapport au terrain naturel. Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires aux circulations, allées où accès devront être plantées. Il en sera ainsi, notamment, de toutes les marges de recul. Le projet d'aménagement de ces espaces verts fera partie intégrante du permis de construire et sa réalisation constatée par la délivrance du certificat de conformité qui est ainsi subordonnée à celle-ci.
- 3 d – Nature et esthétique des constructions. Les bâtiments seront réalisés en matériaux définitifs mis en œuvre suivant les règles de l'art. L'utilisation de pans de maçonneries en pierre apparente est autorisée. Les fausses pierres appareillées dans les enduits, ainsi que toute imitation de matériaux sont interdites à l'extérieur. Les badigeons employés sur les parties vues de maçonneries seront de teintes claires ; la dominante blanche est vivement recommandée. Les menuiseries pourront être de couleurs vives. En tout état de cause, la palette des couleurs extérieures sera soumise à l'accord préalable du Bureau de l'Urbanisme et de l'Habitat.
- Les toitures seront exécutées en terrasse où à faible pente (Nervural). Dans ce dernier cas, la tôle type Nervural mise en place sera peinte. La nature de la peinture utilisée devra être approuvée par le fabricant du matériau utilisé. Les teintes choisies, d'ailleurs soumises à accord préalable, ne devront pas porter atteinte aux qualités isothermiques de matériau utilisé.
- Article III – 4 – Secteur D – Bureaux.
- 3a – Situation. Les parcelles du plan directeur numérotées 72 et 73 sont destinées à la construction de petits immeubles de bureaux.
- 4b – Règles d'implantation. Les règles d'implantation sont les suivantes : — En bordure d'une voie, le recul sera égal à 5 mètres. — Par rapport à une limite mitoyenne le recul ne pourra être inférieur à 4 mètres.

4c – Volume et importance des constructions. Les constructions réalisées sur ce secteur D seront à usage de bureaux et comporteront un rez de chaussée et un étage (R + 1). La surface bâtie au sol sera égale à 30 % de la surface des parcelles correspondantes. La hauteur des façades de ces bâtiments, mesurée à l'égout des toitures à partir du terrain naturel ne pourra dépasser 7 m. En raison de la destination de ces immeubles, le permis de bâtir pourra préciser la position d'un certain nombre de garages de type classique (H plus petite que 3,20) complété par des abriscanisses sur tubes métalliques pour véhicules des visiteurs. Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires aux circulations, allées ou accès, devront être plantées. Il en sera ainsi notamment, de toutes les marges de recul. Le projet d'aménagement de ces espaces verts fera partie intégrante du permis de construire et sa réalisation constatée par la délivrance du certificat de conformité qui est ainsi subordonnée à celle-ci.

A d – Nature et esthétique des constructions. Les bâtiments seront réalisés en matériaux définitifs mis en œuvre suivant les règles de l'art. L'imitation des matériaux est interdite. Les badigeons employés sur les parties vues de maçonneries seront de teintes claires; la dominante blanche est vivement recommandée. Les menuiseries pourront être de couleurs vives. En tout état de cause, la palette des couleurs extérieures sera soumise à l'accord préalable du Bureau de l'Urbanisme et de l'Habitat. Les toitures seront exécutées en terrasse ou à faible pente (Nervural). Dans ce dernier cas, la tôle type Nervural mise en place sera peinte. La nature de la peinture utilisée devra être approuvée par le fabricant du matériau utilisé. Les teintes choisies, d'ailleurs soumises à accord préalable, ne devront pas porter atteinte aux qualités isothermiques du matériau utilisé.

Article V – 5 – Secteur E – Equipements commerciaux et logements collectifs.

5 a – Situation. Les parcelles du plan directeur numérotées de 60 à 71 sont destinées à la construction de locaux à usage commercial (rez de chaussée) et locatif (1 étage).

5 b – Règles d'implantation. Les règles d'implantation sont les suivantes : — Les constructions seront édifiées en bordure du domaine public. — Les murs seront mitoyens sur les limites latérales des propriétés.

5 c – Volume et importance des constructions. Les constructions réalisées sur ce secteur seront du type R + 1 — rez-de-chaussée : hauteur = 5 mètres sous plafond pour permettre la création de mezzanines. — étage : hauteur — 2,80 m. sous plafond. La hauteur des bâtiments mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel est fixée à 8,50 mètres. Les constructions seront réalisées sur la surface de chacun des lots qui sera ainsi occupé à 100 %. Le plan directeur aussi bien que le schéma de fonctionnement explicitent les réalisations possibles. Pour chaque lot, la répartition schématique est la suivante : — Surface totale de 400 m² compris servitude de passage obligatoire le long des façades. — Locaux exploitation : @ Commerces, magasins, restaurants, etc. @ Réserve. © Cour. 1er étage: appartements compris loggias situées au-dessus de la servitude de passage. Au niveau de la cour plancher bas du 1er étage, les limites de propriété seront matérialisées par des murettes de 2 mètres de hauteur agrémentées de plantations. La ventilation de la cour inférieure et réserves sera obligatoirement aménagée.

5d – Nature et esthétique des constructions. L'ensemble des constructions devra constituer une suite architecturale ; en conséquence, les façades extérieures devront être du même style. Les bâtiments seront réalisés en matériaux définitifs mis en œuvre suivant les règles de l'art. L'imitation des matériaux est interdite. Les badigeons employés sur les parties vues de maçonneries seront de teintes claires: la dominante blanche est vivement recommandée, Les menuiseries pourront être de couleurs vives. En tout état de cause, la palette des couleurs extérieures sera soumise à l'accord préalable du Bureau de l'Urbanisme et de l'Habitat. Les toitures seront exécutées en terrasse ou à faible pente (Nervural). Dans ce dernier cas, la tôle type Nervural mise en place sera peinte. La nature de la peinture utilisée devra être approuvée par le fabricant du matériau utilisé. Les teintes choisies, d'ailleurs soumises à accord préalable, ne devront pas porter atteinte aux qualités isothermiques du matériau utilisé.

5e – Exercice des professions commerciales. Les aménagements du rez-de-chaussée prévus et réalisés à vocation commerciale devront être exécutés en se conformant à la réglementation en vigueur tant en ce qui concerne les normes de sécurité qu'en ce qui concerne les nuisances possibles aux autres occupants de l'ensemble immobilier (bruits, odeurs, etc.). Toute activité industrielle est interdite. Les trottoirs situés devant chacun des lots devront être maintenus en bon-état de propreté.

Article VI – 6 – Secteur F – Equipements socio-culturels.

6a – Situation. Le secteur F comprend deux parties : 1. Une zone triangulaire d'une superficie approximativement égale à 13 200 m² limitée, — au nord : par la voie longeant la zone franche : — à l'ouest : par une voie de pénétration se rattachant à la voie précédente : — à l'est: par les concessions des écoles de Foucauld et de l'ensemble de 12 classes dénommé « école de la zone portuaire sud ». 2. Par les lots 58 et 59 situés en bordure de la Rocade.

6b – Mise en valeur. La première zone définie ci-dessus est destinée à l'aménagement de terrains de sports ou d'installations sportives nécessaires à l'ensemble des jeunes vivant dans ce grand ensemble résidentiel qui va s'étendre depuis le boulevard de la République jusque à la Rocade. De part sa destination, les travaux correspondants seront à la charge de l'administration. Les lots 58 et 59 d'une superficie respectivement égale à 1800 et 1250 m² seront mis en valeur par des particuliers, sous réserve d'accord

par l'administration et sur le programme proposé avant achat. Ces deux lots seront occupés à 100 % de leur superficie.

LIERE. IV PRESCRIPTIONS COMMUNES Article IV – 1 – Prescriptions de mise en valeur. Chaque acquéreur d'une parcelle sera bénéficiaire d'un droit de concession provisoire. Le délai de mise en Valeur est fixé à deux ans à partir de la date de l'acte d'attribution. La mise en valeur des lots reste fonction de la délivrance du permis de construire. Le dossier établi à cet effet dans les formes en vigueur comportera tous renseignements relatifs aux constructions ou aménagements nécessaires à la mise en valeur. — Constructions. — Clôtures. — Abords. A l'achèvement de la mise en valeur imposée qui sera constatée par la délivrance du certificat de conformité, la concession définitive du terrain devra être requise par le bénéficiaire du lot. Article IV – 2 – Clôtures. Tout acquéreur a la charge de clôturer son terrain. La – Clôtures sur rues. Dans l'intérêt de l'aspect général, les clôtures sur rues devront être uniformes. En aucuns cas, elles ne pourront dépasser une hauteur de deux mètres par rapport au terrain naturel. Elles comporteront une partie pleine qui ne pourra dépasser le 1/3 de la hauteur totale de la clôture. Des haies vives et plantationg seront effectuees à l'interieur de chacune des parcelles. 2 b – Clôtures séparatives. Mêmes obligations que pour les clôtures sur rues (article 1 a). Ces clôtures seront effectuées en mitoyenneté : les propriétaires riverains Ont la charge de leur construction aussi bien que de leur entretien. De ce fait, la réalisation ne saurait entraîner aucune dépense de cession de terrain à l'un ou l'autre des propriétaires. Article IV – 3 –Travaux à la charge des acquéreurs des parcelles. Les dépenses suivantes sont à la charge des futurs propriétaires : — coût des constructions projetées après approbation des permis et paiement des taxes correspondantes. — Coût des aménagements (constructions annexes, -espaces verts). — Coût des raccordements aux divers réseaux : eau potable, eaux pluviales, eaux usées (éventuellement), électricité, téléphone. Le futur propriétaire est réputé avoir apprécié les diverses sujétions découlant de la nature des terrains en place (remblais hydraulique d'inégale qualité). Article IV – 4 – Prescriptions particulières. Outre les prescriptions déjà énoncées pour la mise en valeur des propriétaires est attirée sur la réalisation des installations sanitaires qui comporteront des plateaux absorbants. Le dimensionnement et le mode d'exécution de ceux-ci seront précisés par les soins du Bureau de l'Urbanisme et de l'Habitat en fonction du nombre def usagers. Article IV – 5 – Séismes. Les constructions devront répondre aux normes antisismiques fixées par la délibération n° 341/7e L du 26 avril 1973, rendue exécutoire par l'arrêté n° 73-685/SG/CD du 27 avril 1973. Article IV – 6 – Prohibitions. Sont interdits en toute hypothèse : — L'exploitation-des parcelles à des fins agricoles. — L'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux. — L'utilisation de parcelles ou d'espaces communs comme — entrepôts, lieux de dépôts permanents ou de lieux de décharge. Les mutations successives ne peuvent avoir pour effet de modifier l'affectation prévue au présent cahier des charges. Vu, pour être annexé à l'arrêté n° 73-932/SG/CD du 13 juin 1973

Le Président du Conseil de Gouvernement

ALI AREF BOURHAN