

Arrêté

Générale

colonial

Arrêté n° 470/6° L rendant exécutoire ceutoire la délibération n° 470/6- L du 20 avril 1968 de la Chambre des Députés du Territoire Français des Afars et des Issas, portant approbation du Plan directeur directeur d'urbanisme de Djibouti

n° 470/6° L

Ministère
MINISTERE DES TRAVAUX PUBLICS ET DU PORT

Date de publication
8 mai 1968

Numéro JO
n° 10 du 25/05/1968

Date du numéro
25 mai 1968

VISAS

La Chambre des Députés du Territoire Français des Afars et des Issas, Vu la loi n° 67-521 du 3 juillet 1967, relative à l'organisation du Territoire Français des Afars et des Issas, notamment en son article 31,III.m.

Vu l'arrêté du 23 juin 1900 réglementant la police à Djibouti

Vu l'arrêté du 9 avril 1921 portant règlement sanitaire urbain

Vu l'arrêté du 29 juillet 1924 portant fixation et organisation du domaine et des servitucies d'utilité ĩpub1ique et détermina; le régime des terres dans le Territoire

Vu l'arrêté du 8 décembre 1925 déterminant les conditions d'application du décret du 29 juillet 1924 susvisé

Vu l'arrêté du 8 décembre 1925 relatif à la police et à la conservation du domaine public : Vu l'arrêté du 16 décembre 1926 interdisant l'aliénation des ruelles

Vu l'arrêté du 13 juin 1927 créant un service d'enlèvement d'ordures ménagères

Vu l'arrêté du 28 février 1928 nrescrivant la création de wsater-closets privés

Vu l'arrêté du 9 novembre 1931 créant à Djibouti une commission d'urbanisme et fixant les attributions de cette commission

Vu l'arrêté n° 1319 du 5 août 1965 rendant exécutoire la délibération n° 208 du 28 jJuillet 1965 de la Commission permanente de l'Assemblée territoriale qui a fixé les modalités d'approbation des plans d'urbanisme : Vu l'arrêté n° 1329 du 7 août 1965 portant ouverture d'une enquête monographique en vue de la révision du plan d'urbanisme de Djibouti,ensempDie 18S CONCIUSIONS de cette enquanête.

Vu la loi n° 53-33 du 7 janvierĳ1953 et les décrets n°53-755 du 17 août 1953 et 55-839 du 23 juin 1955 relatifs à la perception immédiate d'amendes forfaitaires pour certaines contraventions de simple police.

Vu la délibération n° 450/6c l du 13 janvier 1968 de la Commission permanente de la Chambre des Députés fixant l'échelle des peines applicables aux infractions aux réglementations issues de ses délibérations.

Vu l'arrêté n° 65-130/SPCG du 26 octobre 1965 portant prise en charge

Vu

le rapport du commissaire enquêteur et ses conclusions favorables en date du 15 décembre 1965 : Sur proposition du Conseil de Gouvernement dans sa séance du 27 décembre 1967 : A adopté dans sa séance du 20 avril 1968 la délibération dont la teneur suit :

TEXTE INTÉGRAL

Art. 1er

Le plan directeur d'urbanisme portant sur la ville de Djibouti et Ambouli est approuvé. Les dispositions de ce plan s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé, civils ou militaires et s'apuyent à la ville délimitée par les différentes zones du plan révisé adopté par la Chambre des Députés

Art. 2

— Le plan d'urbanisme précise les grandes divisions de la ville par des tracés dits « périmètre d'agglomération » l'intérieur desquels les installations nécessaires aux réseaux principaux, eau, assainissement, électricité, gaz, téléphone, service en principe établies ou prises en charge et entretenues par l'autorité publique. Les terrains situés à l'intérieur des périmètres d'agglomération sont, suivant leur affectation, compris dans les zones d'habitation ou dans les zones industrielles. Les terrains situés à l'extérieur des périmètres d'agglomération constituent la zone rurale. Enfin, le plan prévoit des servitudes et des affectations particulières, qui peuvent intéresser les terrains appartenant à l'une ou l'autre des zones ci-dessus définies. Les servitudes concernent plus particulièrement les diverses catégories de protection s'appliquent à l'intérieur des périmètres délimitant les servitudes de protection. Le plan d'urbanisme, outre les précisions et prescriptions qu'il introduit, ne saurait porter atteinte aux réglementations particulières relatives notamment : — à la protection des sources, station de pompage, etc. — à la navigation maritime ; — à la protection contre l'incendie ; — à la protection contre les exploitations dangereuses nuisibles ou incommodes ; — aux servitudes dans l'intérêt de la navigation aérienne — aux servitudes dans l'intérêt de la circulation routière — aux servitudes aux abords des cimetières — à l'affichage et à la publicité ; — aux règlements de voirie et règlements de construction — à la protection civile ; — à la réglementation minière ; — aux servitudes dans l'intérêt des lignes électriques ; — règlements sépulturels ; — aux servitudes relatives aux sites et monuments historiques ;

Art. 3

— La zone d'habitation est divisée en secteurs dit — secteur de commerce, d'artisanat et d'habitation — secteur d'habitation basse avec jardin ; — secteur d'habitation collective et immeubles pour hôtellerie ayant au maximum cinq étages ; — secteur d'administration et d'habitation ; — secteur de loisirs et d'habitations ; — secteur d'habitation évolutive. 1° La zone d'habitation est réservée aux constructions usage d'habitation et aux constructions de qui en sont le complément souhaitable. Dans tous les secteurs sont interdits : 1° Les établissements industriels nouveaux de 1^{re} et 2^e classe 2° Les établissements industriels de 3^e classe ; 3° Les constructions ou installations auxquelles, par leur nature leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage. 4° Les installations à usage d'industries ou d'entrepôts dont l'ensemble occuperait un terrain d'une superficie supérieure — 3.000 m² dans le secteur de commerce, artisanat et d'habitation S.C.A.H. ; — 1.000 m² dans le secteur d'habitations basses avec jardin S.H.B.J. ; — 1.000 m² dans le secteur d'habitations collectives et immeubles pour hôtellerie ayant au maximum cinq étages (interdiction totale) : . — 1.000 m² dans le secteur d'administration et d'habitation S.A.H. ; — 1.000 m² dans le secteur de loisirs et d'habitations S.L.H. — 1.000 m² dans le secteur d'habitations évolutives S.H.H Les bâtiments dont la construction aura été autorisée ne devront nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect à l'ensemble du quartier. Les établissements industriels ou commerciaux qu'ils relèvent ou non de la législation sur les établissements classés, peuvent être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier environnant par les mouvements de circulation, les bruits et les odeurs qu'ils suscitent. Les établissements existants qui ne répondraient pas aux conditions de classement ci-dessus énumérées, ne pourront s'agrandir ou se transformer sur place qu'après l'octroi d'une dérogation et sous réserve que les transformations ou agrandissements prévus seront de nature à atténuer la gêne causée au voisinage. Les plantations des marges d'isolement peuvent être exigées à l'occasion de chaque autorisation. 9° Le secteur commerce, d'artisanat et d'habitation comprend forte proportion

d'immeubles d'habitations de hauteur moyenne. Sans y prescrire le maintien ou même la création d'établissements ayant une destination différente, les dispositions projetées visent à améliorer principalement des conditions de habitation. Sans préjudice des dispositions spéciales applicables aux lotissements, un terrain ne peut recevoir aucune construction à usage d'habitation s'il ne satisfait aux conditions suivantes : 1° Être de forme régulière et de dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire, en dehors des marges de reculement et d'isolement 2° Avoir une superficie supérieure à 150 s° 2 A constructions ne devront pas correspondre à une densité d'occupation supérieure à 300 pièces habitables à l'hectare. 3° Le secteur d'habitation basse avec jardin. — Dans ce secteur, la construction s'est généralement développée par suite de lotissements sous la forme de constructions individuelles avec jardins. Afin que ce caractère (souvent d'origine contractuelle puisse y être conservé, les mêmes servitudes s'appliqueront à ces terrains et à ceux, construits ou non, qui forment avec eux un ensemble. Toutefois, la présence de petits immeubles collectifs pourra être admise lorsque les dimensions des propriétés et les conditions locales de voisinage en permettront l'édification sans qu'il y ait en résulte de gêne pour les habitations contiguës. L'installation et l'extension de tous les établissements classés sont interdites dans ce secteur. Sont également interdites l'installation et l'extension des établissements non classés qui seraient susceptibles de gêner l'habitation. Toutefois, les garages et les dépôts d'hydrocarbures de 3° classe pourront y être tolérés. Dans ce secteur, un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait aux conditions suivantes : Être de forme régulière et de dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire, en dehors des marges de reculement et d'isolement réglementaires, un rectangle de 6 mètres 3 sur 8 au minimum ; 2° Avoir une superficie supérieure à 600 m². Les immeubles collectifs, dont la densité d'occupation ne saurait être supérieure à 100 pièces habitables à l'hectare, ne pourront être édifiés que sur des parcelles dont la surface excédera 4.000 m². La surface occupée par les constructions à usage d'habitation ne pourra dépasser 20 % de la surface totale de la propriété

- 4° Le secteur d'habitation collective et immeubles pour hôtellerie ayant au maximum cinq étages est destiné à recevoir des ensembles coordonnés d'habitations collectives. Dans l'ensemble du secteur sont interdites l'installation et l'extension de tous les établissements classés. Sont également interdites l'installation et l'extension des établissements non classés qui seraient susceptibles de gêner l'habitation. Toutefois, des prolongements sociaux et commerciaux directs de l'habitation pourront y être réalisés au pied des immeubles. — Les constructions ne devront pas correspondre à une densité d'occupation supérieure à 350 pièces à l'hectare. La surface occupée par les constructions à usage d'habitation ne pourra dépasser 20 % de la surface totale de la propriété. 5 Le secteur d'administration et d'habitations est destiné à recevoir des ensembles coordonnés d'immeubles d'administration et de bureaux, parmi lesquels peuvent toutefois trouver place quelques ensembles d'habitations. Dans l'ensemble du secteur sont interdites l'installation et l'extension de tous les établissements classés. Sont également interdites l'installation et l'extension des établissements non classés qui seraient susceptibles de gêner l'habitation. Toutefois, les garages et dépôts d'hydrocarbures de 3° classe pourront y être tolérés. La surface occupée par les constructions à usage d'habitation ne pourra dépasser 30 % de la surface totale de propriété. Les constructions ne devront pas correspondre à une densité d'occupation supérieure à 300 pièces habitables à l'hectare. ... 6° Le secteur de loisirs et d'habitations est destiné à recevoir des ensembles coordonnés d'équipements balnéaires et de tourisme parmi lesquels peuvent toutefois trouver place quelques ensembles d'habitations. Dans l'ensemble du secteur sont interdites l'installation et l'extension de tous les établissements classés. Sont également interdites l'installation et l'extension des établissements non classés qui seraient susceptibles de gêner l'habitation. Toutefois, les garages et dépôts d'hydrocarbures de 3° classe pourront y être tolérés. La surface occupée par les constructions et la densité sont identiques à celles du secteur d'administration et d'habitation. 7 Le secteur d'habitations évolutives affecté aux lotissements d'habitations individuelles, conçus selon un mode de réalisation lié à l'évolution économique du territoire et permettant de loger les populations en fonction de l'évolution de leur revenus. Dans l'ensemble du secteur sont interdites l'installation, l'exploitation et l'extension de tous les établissements classés. Sont également interdites l'installation, l'exploitation et l'extension des établissements non classés qui seraient susceptibles de gêner l'habitation, tels que les exploitations entraînant une importante circulation, traitant des animaux vivants et les tables salantes. Toutefois, les garages et dépôts d'hydrocarbures de 3° classe pourront y être tolérés. 8 La zone industrielle recevra les établissements non classés et admettra les établissements industriels de 2°

classe et 3° classe, ainsi que ceux de 1° et 2° classe. Pourront toutefois en être exclus, les établissements classés qui seraient reconnus particulièrement insalubres, dangereux ou incommodes pour le voisinage. Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'intérieur de la zone, à l'exception de celles qui sont strictement indispensables à la surveillance et au fonctionnement de l'entraineuse. Le volume des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 5 m³ par mètre carré de la surface totale. 9° La zone rurale est réservée à l'activité agricole et pastorale sous toutes ses formes. Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées et la destruction des ordures ménagères conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier. Sous réserve des règles découlant des servitudes générales ou particulières, aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les bâtiments servant à l'exploitation agricole. Les bâtiments d'habitation, dépendant ou non d'une exploitation agricole, ne peuvent comporter plus de deux étages droits sur rez-de-chaussée sans autre limitation. ...

Art. 4

Le réseau de voies principales est défini dans ses caractéristiques d'emprises par le plan directeur approuvé, annexé à la présente délibération. Des plans d'alignement devront être dressés par les services techniques du Territoire et feront l'objet d'arrêtés ultérieurs. —

Art 5

— Les prescriptions d'application dans les diverses zones et secteurs feront, l'objet d'une réglementation complémentaire qui portera, notamment sur les points suivants: Pour la zone d'habitation: Généralités : — nature de l'occupation ; — constructions interdites ; — desserte ; — stationnement ; — lotissement et division de propriété; — vue directe, cour commune ; — division en secteurs. Secteur de commerce, d'artisanat et d'habitation : — caractère de l'occupation ; — surface et forme des parcelles; — implantation, — hauteur et volume des constructions ; — surface des constructions ; — servitudes d'architecture. Secteur d'habitation basse avec jardin : — caractère de l'occupation ; — surface et forme des parcelles ; — hauteur et volume des constructions — surface des constructions ; — densité : — clôtures; — bâtiments annexes; — marges de reculement. Secteur d'habitation collective et immeubles pour hôtellerie ayant autorisation d'habitation : — Caractère de l'occupation: — hauteur et volume des constructions, — surface des constructions, — densité, — clôtures ; — marges de reculement; Secteur d'administration et d'habitation Secteur d'administration et d'habitation : — mêmes article de réglementation que pour le secteur précédent. Secteur de loisirs et d'habitation : — mêmes articles de réglementation que pour le secteur précédent. Secteur d'habitation évolutive : — mêmes articles de réglementation que pour le secteur précédent, et article complémentaire portant sur les bâtiments annexes Pour la zone industrielle : — nature de l'occupation ; — constructions interdites ; — desserte; — stationnement : — division de propriété: — Implantation des constructions; — hauteur et volume des constructions : — clôtures : — servitudes spéciales d'isolement — plantations. Pour la zone rurale : — nature de l'occupation ; — constructions interdites — desserte — stationnement ; — division de propriété : — prospects : — hauteur des constructions: Dérogations : Le règlement d'application définira les cas dans lesquels il pourra être dérogé aux dispositions de la présente délibération, notamment pour la réalisation d'ensembles faisant l'objet de lotissement industriel ou de plans d'aménagement de détails prévus au plan directeur. Ce règlement définira également la liste des établissements industriels de diverses catégories dont la création, l'exploitation et le développement seront interdits dans la zone d'habitation et dans la zone industrielle. Modalités générales d'application : Les travaux exécutés sans autorisation, ou dont la vérification révélerait qu'ils ne sont pas conformes aux prescriptions de l'autorisation, pourront être, d'office et aux frais et risques des contrevenants, soit démolis en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur, soit rectifiés pour les mettre en conformité avec l'autorisation. Indépendamment de ces mesures, qui pourront intervenir dès la constatation de l'infraction par les services habilités, l'inobservation des dispositions du plan directeur d'urbanisme sera réprimée conformément aux prescriptions de la délibération n° 450/6- L du 13 janvier 1968, à l'exception des peines d'emprisonnement qui ne seront pas applicables. Ces infractions seront sanctionnées par application des peines correspondant aux différentes catégories énumérées au tableau annexé à la délibération précitée et conformément aux spécifications ci-après : — seront punies des peines de la deuxième catégorie, les infractions à la réglementation de la police de la voie publique, ainsi que les entraves à l'exercice ou à l'établissement des servitudes ou des droits édictés en faveur de la puissance publique : — seront punies des peines de la troisième catégorie les infractions à la réglementation en matière de permis de construire, d'alignement et de

locaux insalubres et dangereux. Les infractions aux règles concernant l'hygiène, la salubrité et les nuisances de toutes sortes seront sanctionnées conformément aux textes particuliers régissant ces matières .

Art. 6

—L'ancienne réglementation résultant du document joint au plan d'urbanisme déclaré d'utilité publique par arrêté n° 631 du 12 juin 1952 reste à titre transitoire en vigueur pour toutes les prescriptions qui ne sont pas contradictoires avec les dispositions du nouveau plan directeur d'urbanisme. Durant la période d'élaboration de la nouvelle réglementation prévue à l'article 5, il pourra être sursis à statuer aux demandes de permis de construire dans le cas où ces demandes ne pourraient être instruites dans le cadre de l'ancien règlement. Dans le cas où la construction envisagée se situerait dans le périmètre d'études d'un plan d'urbanisme complémentaire ou d'études de plan-masse, il peut être sursis à statuer à la demande du permis de construire pendant la période d'études d'instruction de ces plans. Le délai de sursis à statuer ne pourra cependant excéder une période de deux ans à compter de la date du récépissé de la demande. Il en sera de même pendant les périodes de mise en révision du plan directeur.

Art. 7

—La réglementation nouvelle portant sur les matières visées par l'article 5 fera l'objet d'un règlement pris par arrêté en Conseil de Gouvernement.

Le Président de la Chambre des Députés. A. V. SAHATDJIAN. Le Secrétaire de la Chambre des Députés

ARDOINIT KADEFR HACCAN MAHAMTETY