

Décret

Générale

modern

DECRET N°2025-036/PR/MVUH PORTANT APPROBATION DES RÈGLEMENTS PARTICULIERS D'URBANISME (RPU) DES DIFFÉRENTES ZONES DES COMMUNES RAS DIKA, DE BOULAOS ET DE BALBALA.

N°2025-036/PR/MVUH

Ministère
MINISTÈRE DE LA VILLE, DE L'URBANISME ET DE
L'HABITAT

Date de publication
10 août 2025

Numéro JO
n° 03 du 04/02/2025

Date du numéro
4 février 2025

INTRODUCTION

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE, CHEF DU GOUVERNEMENT

VISAS

- VU** La Constitution du 15 septembre 1992
- VU** La Loi Constitutionnelle n°92/AN/10/6ème L du 21 avril 2010 portant révision de la Constitution
- 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°177/AN/91/2ème L du 10 octobre 1991 portant organisation de la Propriété Foncière
- VU** La Loi n°104/AN/15/7ème L du 1er février 2016 portant approbation du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de l'agglomération de Djibouti
- VU** La Loi n°117/AN/15/7ème L du 16 février 2016 portant modification de la Loi n°177/AN/91/2ème L du 10 octobre 1991 portant organisation de la propriété foncière
- VU** Le Décret n°2021-105/PRE du 24 mai 2021 portant nomination du Premier Ministre
- VU** Le Décret n°2021-106/PRE du 24 mai 2021 portant nomination des membres du Gouvernement
- VU** Le Décret n°2021-114/PRE du 31 mai 2021 fixant les attributions des Ministères
- VU** Le Décret n°2022-001/PRE du 02 janvier 2022 portant remaniement ministériel
- VU** L'Arrêté n°2005-194/PR/MHUEAT du 12 mars 2005 portant création d'un périmètre d'étude pour la protection architectural et urbain du centre-ville de Djibouti
- VU** L'Arrêté n°2007-0635/PR/MHUEAT du 24 juillet 2007 modifiant et complétant l'Arrêté n°73-1580/SG/CG du 31 octobre 1973 portant organisation de la procédure d'instruction et délivrance du Permis de lotir

VU

L'Arrêté n°2007-0646/PR/MHUEAT du 28 juillet 2007 modifiant et complétant l'Arrêté n°66/93/SPPCG du juillet 1966 fixant les modalités d'application de la taxe sur le Permis de Construire et l'Arrêté n°75-2220/SG/CG du 26 novembre 1975 instituant une redevance de contrôle des normes antisismiques

VUL Arrêté n°2012-468/PR/MHUE du 25 juillet 2012 modifiant et complétant le Comité Consultatif de l'Urbanisme, de l'Habitat, de l'Assainissement et de l'Hygiène

VUL Arrêté n°2015-228/PR/MHUE du 04 avril 2015 portant réorganisation de la procédure d'instruction et de délivrance du permis de construire

SUR Proposition de la Ministre de la Ville, de l'Urbanisme et de l'Habitat. Le Conseil des Ministres entendu en sa séance du 14 Janvier 2025.

TEXTE INTÉGRAL

Article 1

Sont approuvés par le présent décret, les Règlements Particuliers d'Urbanisme (RPU) des différentes zones des communes de Ras Dika, de Boulaos et de Balbala conformément aux plans les délimitant et les prescriptions de mise en valeur y afférentes.

Article 2

Les Trente et deux (32) zones, objets des présents Règlements Particuliers d'Urbanisme (RPU) sont déclinées dans le tableau ci-dessous. Dix-Sept (17) d'entre elles sont situées dans les communes de Ras Dika et de Boulaos et quinze (15) dans la commune de Balbala-PK12.

| N° | Désignationsdespérimètresdel'agglomération | Secteursurbains/Lotissements |

| --- | --- | --- |

| 1 | Presqu'île de Djibouti | 1. Héron, Héron Extension, Marabout et Plateau2. Lotissement République3. Salines Ouest4. Lotissement "Riyad"5. Quartiers 1 à 66. Zone de Quartier 77. Cités Poudrière, îlot de Quartier 7 et Quartier 7 Sud8. Cités Progrès et Gachamaleh9. Ambouli, Djebel et Quartier 7 Bis10. Gabode Coopérant (Gabode II)11. "Gabodes" et Guelleh Batal12. Aviation13. Aérogare14. Zone Industrielle Sud15. Haramous16. Ancienne Zone Industrielle Sud17. Haramous Sud et Haramous Sud Ouest |

| 2 | Balbala | 18. Cité Cheick Osman19. Zone de Cheick Moussa (Cité Luxembourg, cité Hayabley et Cinquante cinq logements)20. Lotissement Cheick Moussa21. Cité Sharaf et Zone de JAB-JAB22. Zone de Balabala Quartier 523. Cité Barwako 124. Zone de Dogley25. Zone de Hayabley26. Zone des 440 Appartements27. Zone des 540 Appartements28. Zone des 840 Appartements29. Lotissement PK12 NORD30. Zone de PK1231. Lotissement Barwako 232. Lotissement de l'université (FSD2) |

Article 3

Tous les documents constitutifs des présents Règlements Particuliers d'Urbanisme (RPU) des différentes zones précisées à l'Article 2 du présent Décret se composent des plans les délimitant et des prescriptions de mise en valeur y afférentes qui s'appliquent sur toutes les parcelles situées dans leurs périmètres. Ils sont opposables aux administrations et aux tiers, ainsi qu'à toute personne physique et toute personne morale détentrice d'une parcelle de terrain située dans les périmètres desdites zones et qui souhaite la mettre en valeur à l'exception des constructions existantes à la date d'approbation du présent Décret.

Article 4

Toute violation des dispositions urbanistiques des présents Règlements Particuliers d'Urbanisme (RPU) entraîne des sanctions prévues dans l'Arrêté n°2015-228/PR/MHUE du 04 Avril 2015 portant réorganisation de la procédure d'instruction et de délivrance du permis de construire et conformément à toutes autres dispositions législatives et réglementaires pertinentes.

Article 5

Tout espace public dont l'occupation est autorisée pour la nécessité des travaux de démolition, de construction, de ravalement ou de remise en état des bâtiments ou tous autres motifs doit être remis en l'état antérieur à son occupation. Durant la période de construction, toute personne morale ou physique doit veiller à la préservation de l'environnement, à l'évacuation régulière des déchets solides ou liquides produits.

Article 6

Toutes les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics de

- l'Office National des Eaux et de l'Assainissement de Djibouti (ONEAD) pour l'eau potable et l'assainissement
- l'Électricité de Djibouti (EDD) pour l'électricité
- Djibouti Télécom pour le téléphone.

Article 7

Toutes les constructions doivent être, selon les cas, pourvues des dispositifs étanches d'évacuation des eaux vannes et des eaux usées. Ces dispositifs doivent assurer le respect de l'environnement, l'hygiène, la protection sanitaire et être raccordés au réseau public de l'assainissement quand il en existe un. En cas d'absence d'un réseau public d'assainissement, la construction d'une fosse sceptique et d'un puisard peuvent être réalisées. Le dimensionnement et le mode d'exécution seront précisés suivant le modèle agréé (fosse avec filtre à cheminement lent dimensionné en fonction du nombre d'usagers prévus). Les déversements sur les voies avoisinantes sont interdits.

Article 8

La Ministre de la Ville, de l'Urbanisme et de l'Habitat et le Ministre de l'Intérieur sont chargés chacun ce qui le concerne, de l'application des dispositions du présent décret. Les services du Ministère de la Ville, de l'Urbanisme et de l'Habitat sont chargés de veiller à leur respect sur le plan réglementaire et technique. Conformément à leurs missions de police, les services du Ministère de l'Intérieur sont chargés de l'application des dispositions répressives à chaque fois que le Ministère de la Ville, de l'Urbanisme et de l'Habitat le saisit et à chaque fois que cela est nécessaire.

Article 9

Le présent Décret entre en vigueur dès sa signature et sera publié au Journal Officiel de la République de Djibouti et partout où besoin sera.

Fait à Djibouti, le 02 Février 2025

*Le Président de la République
Chef du Gouvernement*

ISMAÏL OMAR GUELLEH