

Décret

Générale

modern

# Décret n° 2009-0189/PR/MHUEAT portant déclaration d'utilité publique, organisant et approuvant la mise en oeuvre du Plan d'Aménagement Urbain, d'Equipement et de Développement Social des quartiers 12, 14 et 15 de Balbala.

n° 2009-0189/PR/MHUEAT

## Ministère

MINISTÈRE DE LA COMMUNICATION ET DE LA CULTURE, CHARGÉ DES POSTES ET DES TÉLÉCOMMUNICATIONS, PORTE PAROLE DU GOUVERNEMENT

## Date de publication

11 août 2009

## Numéro JO

n° 15 du 15/08/2009

## Date du numéro

15 août 2009

## INTRODUCTION

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE, CHEF DU GOUVERNEMENT

## VISAS

**Vu**La Constitution du 15 septembre 1992**Vu**La Loi n°171 /AN/91 /2ème L du 10 octobre 1991 portant fixation et organisation du domaine public**Vu**La Loi n° 172/AN/912ème L du 10 octobre 1991 portant règlement de l'expropriation pour cause d'utilité publique**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°178/AN/91/2ème L du 10 octobre 1991 fixant les modalités d'application des lois relatives aux régimes fonciers**Vu**La Loi n°73/AN/004ème L du 17 mai 2000 portant création et organisation du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme, de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire. Vu La Loi n°94/AN/00/4ème L du 16 août 2000 portant approbation du Schéma Directeur de Djibouti**Vu**La Loi n°100/AN/05/5ème L du 10 avril 2005 portant modification de la loi n°176/AN/91/2ème L portant création d'un cahier des charges spécial applicable aux anciens quartiers et à Balbala. Vu La Loi n°211/AN/07/5ème L du 26 novembre 2007 portant création de l'Agence Djiboutienne de Développement Social**Vu**Le Décret n°2000-0251/MHUEAT du 20 décembre 2000 portant attribution et organisation du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme, de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire**Vu**Le Décret n° 2008-0026/PR du 20 janvier 2008 portant sur le Statut Particulier de l'Agence Djiboutienne de Développement Social (ADDS)**Vu**Le Décret n°2008-0083/PRE du 26 mars 2008 portant nomination du Premier Ministre**Vu**Le Décret n°2008-0084/PRE du 27 mars 2008 portant nomination des membres du Gouvernement**Vu**Le Décret n°2008-0093/PREdu 03 avril 2008 fixant les attributions des membres du Gouvernement

**Vu** L'Arrêté n°91/PR/TPUL du 06 août 1991 prescrivant les dispositions spéciales applicables à la construction des maisons d'habitation dans des zones spécifiques

**Vu** La Convention de financement n° CDJ 3004 01 C signée entre la République de Djibouti et l'Agence Française de Développement en date du 06 novembre 2008 et portant sur un don pour le financement du Projet de Développement Intégré de Balbala

Sur proposition du Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme, de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire

Le Conseil des Ministres entendu en sa séance du 14/07/09

## TEXTE INTÉGRAL

---

### TITRE I – De l'appropriation et de la déclaration d'utilité publique

#### Article 1er

Est approuvé l'ensemble du plan d'aménagement urbain, d'équipement et de développement social des quartiers 12, 14 et 15 de Balbala réalisé sous la maîtrise d'ouvrage du ministère en charge de l'Habitat et de l'Urbanisme, conformément aux plans et documents annexés au présent décret.

#### Article 2

Sont déclarés d'utilité publique les acquisitions et travaux nécessaires au plan d'aménagement et aux projets d'infrastructures et d'équipements des quartiers 12, 14 et 15 de Balbala, conformément aux plans et documents annexés au présent décret.

### TITRE II – De l'expropriation et ses conséquences sur le droit réel

#### Article 3

Les expropriations nécessaires à l'exécution des travaux doivent être réalisées dans un délai de Sans maximum à partir de la date de signature du présent Décret.

#### Article 4

La procédure d'indemnisation prévue dans le cadre du projet d'aménagement des quartiers 12, 14 et 15 doit être organisée par Arrêté du Président de la République conformément aux dispositions des articles suivants.

### TITRE III – Des modalités de décasement, de réinstallation et d'indemnisation

#### Article 5

Les décisions de décasement sont basées sur les plans d'alignement prévus dans le plan d'aménagement urbain et d'équipement conformément aux plans et documents annexés au présent Décret et modifiés éventuellement par la Commission des aménagements urbains.

#### Article 6

Chaque propriétaire est indemnisé préalablement à la démolition. Les frais de démolition sont à la charge de l'administration. En cas de démolition partielle, les mesures nécessaires à la sauvegarde du reste de la construction sont également à la charge de l'administration. En ce qui concerne la partie restante, si la surface est supérieure à 50 m<sup>2</sup>, elle devra faire immédiatement l'objet d'une procédure de régularisation foncière pour l'obtention d'un titre foncier simplifié.

#### Article 7

Sont concernés par les décasements et la réinstallation, les occupants de terrains touchés par les plans d'alignement précités, qu'ils soient détenteurs d'un titre foncier, d'un permis d'occupation provisoire ou propriétaires de fait des constructions qui y sont implantées.

---

#### Article 8

Les propriétaires des habitations dont la servitude d'alignement porte sur les 3/5ème de la superficie de la parcelle décasée, ou dont la surface après décasement est inférieure à 50 m2, bénéficieront d'une autorisation d'occupation sur un terrain situé à la limite nord du site du projet ou sur tout autre terrain défini par Arrêté.

---

#### Article 9

Les indemnisations des habitations en dur régulièrement établies sur un titre foncier, dont la démolition totale ou partielle est nécessaire, feront l'objet d'une expertise par la Direction de l'Urbanisme en ce qui concerne le bâti et par la Direction des Domaines concernant le foncier.

---

#### Article 10

Pour les habitations en planches disposant pas de titre d'occupation provisoire, les propriétaires percevront, après libération de l'emplacement actuellement occupé, une indemnité calculée sur la base de mille sept cents francs djibouti (1700) le mètre carré.

---

#### Article 11

Lors de la réalisation des alignements, sont considérés comme reculs de façade les modifications de constructions en planches ou de terrains non construits, ne mettant pas en jeu plus de 20% de la superficie initiale de la parcelle. Ces reculs de façade n'ouvrent pas droit à indemnisation. Si cette portion de terrain est construite en dur et dispose d'un titre définitif, il est alloué une indemnisation selon les dispositions de l'article du présent Décret. Les habitations en dur établies sur une parcelle sans titre foncier font l'objet d'un décasement de la partie empiétant sur l'emprise de la voirie, sans indemnisation aucune. Si, de par l'application d'un recul de façade, la superficie restante de la parcelle devient inférieure à 50 m2, cette parcelle doit être totalement décasée. Suivant la décision de la Commission des aménagements urbains, certains décasements peuvent être différés, mais les constructions resteront frappées d'alignement. Notification en sera faite au propriétaire de la parcelle.

---

#### Article 12

La servitude d'équipement ou de réservation pour cause d'utilité publique a les mêmes effets que la servitude d'alignement. Sa mise en oeuvre suit le même régime. TITRE IV – De l'organisation et de la mise en oeuvre

---

#### Article 13

La mise en oeuvre des procédures d'indemnisation est confiée à la Commission des aménagements urbains présidée par le Maire de Djibouti.

---

#### Article 14

La coordination et le pilotage de la procédure de mise en oeuvre de l'ensemble du plan d'aménagement urbain, d'équipement et de développement social des quartiers 12, 14 et 15 de Balbala seront confiés à un Comité de pilotage composé de

---

- du Maire de la Ville de Djibouti (président du Comité)
  - d'un(e) représentant(e) de la Primature
  - du (de la) Président(e) de la Commune de Balbala
  - du (de la) Directeur (trice) de l'Habitat et de l'Urbanisme
  - du (de la) Directeur (trice) des Domaines et de la Conservation foncière ; du (de la) Directeur (trice) du Fonds de l'Habitat
  -
-

du Président du Conseil d'Administration de l'ADDS

- du (de la) Directeur (trice) Général(e) de l'ADDS
- du sous préfet du 4<sup>ème</sup> Arrondissement
- de deux représentants de la Société civile.

---

#### Article 15

L'organisation et les attributions du Comité de pilotage et de la Commission des aménagements urbains feront l'objet d'un arrêté simple.

---

#### Article 16

Le Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme, de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire, le Ministre de l'Economie, des Finances et de la Planification, chargé de la Privatisation, le Ministre de l'Intérieur et de la Décentralisation, le Secrétariat d'Etat chargé de la Solidarité Nationale seront chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent Décret.

---