

REPUBLIQUE DE DJIBOUTI
MINISTRE DE LA VILLE DE L'URBANISME ET
DE L'HABITAT



DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT



RÈGLEMENT PARTICULIER D'URBANISME (RPU)
PORTANT SUR LA CITE CHEICK OSMAN



Règlement particulier d'urbanisme (RPU) portant sur la cité Cheick Osman

Destination et niveaux des constructions autorisées des parcelles	Activités autorisées des parcelles	Activités interdites des parcelles	C.E.S	C.O.S	Recul des parcelles par rapport aux voies (primaires, secondaires et tertiaires).	Reculs des parcelles par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour
<p><u>Secteur A composé :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : R+1 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).</p>	<p><input type="checkbox"/> Habitations</p>	<p><input type="checkbox"/> Les activités artisanales.</p> <p><input type="checkbox"/> Les activités d'exposition.</p> <p><input type="checkbox"/> Les activités industrielles.</p> <p><input type="checkbox"/> Les dépôts d'hydrocarbures.</p> <p><input type="checkbox"/> Les constructions à usage industriel.</p> <p><input type="checkbox"/> Les stations d'essence.</p> <p><input type="checkbox"/> Les boites de nuit ou discothèques.</p> <p><input type="checkbox"/> les garages débordants sur les trottoirs.</p> <p><input type="checkbox"/> Les soudures.</p> <p><input type="checkbox"/> Les entrepôts</p> <p><input type="checkbox"/> Terrain des sports</p>	<p><input type="checkbox"/> 80% pour les parcelles de 150 à 200 m2.</p> <p><input type="checkbox"/> 65% pour les parcelles de 250 à 300 m2.</p> <p><input type="checkbox"/> NB : les reculs priment sur le C.E.S.</p>	<p><input type="checkbox"/> 160% pour les parcelles de 150 à 200 m2.</p> <p><input type="checkbox"/> 130% pour les parcelles de 250 à 300 m2.</p>	<p><input type="checkbox"/> Parcelles de 150 à 200 m2 à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles de 250 à 300 m2 à vocation résidentielle.par rapport aux voies secondaires et tertiaires.</p>	<p><input type="checkbox"/> Minimum de 1.5 m sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour pour les parcelles de 150 à 200 m2.</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum de 2.0 m sur une seule limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 250 à 300 m2.</p>

Règlement particulier d’urbanisme (RPU) portant sur la cité Cheick Osman

Distance entre Bâtiment A et Bâtiment B sur les parcelles mitoyennes uniquement	Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	Hauteur maximale	Murs de clôture sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires).	Espace parkings	Division d’une parcelle	Construction des services en fond de cour
<div><div><input type="checkbox"/>Distance de 3.0 m sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour sur les parcelles de 150 à 200 m2.</div><div><input type="checkbox"/>Distance de 4.0 m sur une seule limite mitoyenne et en fond de cour sur les parcelles de 250 à 300 m2.</div></div>	<div><div><input type="checkbox"/> Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de 270 m2 à 370 m2 ;</div><div><input type="checkbox"/> Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l’exception des parcelles disposant de deux façades directe sur des voies (bâtiments jumelés) ;</div><div><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de 85 m2 ;</div><div><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de 10 m ;</div><div><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de 8.5 m ;</div></div>	<div><div><u>Secteur A :</u></div><div><input type="checkbox"/>Hauteur : Maximum 9.0 m pour un R+1 à vocation résidentielle mesurée à l’acrotère.</div></div>	<div><div><input type="checkbox"/>Hauteur mur de clôture : 3.0 m.</div><div><input type="checkbox"/>D'un muret d'une hauteur maximum de 2.0 m réalisé en matériaux durs.</div><div><input type="checkbox"/>D'un muret d'une hauteur maximum de 1.0 m réalisé en treillis avec du grillage ou en durs.</div></div>	<div><div>Une place de parking ou de garage par logement.</div></div>	<div><div><u>Secteur A :</u></div><div>Division des parcelles interdite.</div></div>	<div><div>Non concerné</div></div>

Règlement particulier d’urbanisme (RPU) portant sur la cité Cheick Osman			
Porte-à-faux, balcon et Hauteur d’acrotère	Caractéristiques techniques de construction autorisées	Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction	Orientation pour la conception architecturale
<p><input type="checkbox"/> D’une manière générale Interdiction d’un porte-à-faux qui dépasse les limites des parcelles.</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d’un porte-à-faux sur les voies primaires, pour les parcelles issue d’un secteur à vocation d’activité sans dépasser les limites des parcelles.</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d’un balcon sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires) après déduction des reculs concernés (dépassement maximum de 1.30 m).</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d’un balcon après déduction des reculs par rapport aux limites latérales et en fonds de cours.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur du mur d’acrotère maximum autorisé avec une terrasse accessible : 1.20 m.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur du mur d’acrotère maximum autorisé avec une terrasse non accessible : 0.60 m.</p>	<p><input type="checkbox"/> Cote seuil minimum autorisé par rapport à la chaussée : + 45 cm à + 75 cm ;</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation résidentielle :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rez-de-chaussée : 3.0 m à 3.30 m ; ▪ Etages : 3.0 m à 3.30 m ; <p><input type="checkbox"/> Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation d’activité :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rez-de-chaussée : 3.50 m à 4.0 m ; ▪ Etages : 3.0 m à 3.30 m ; <p><input type="checkbox"/> Hauteur d’acrotère minimum autorisé : 1.20 m.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur de la cage d’escalier de la toiture terrasse : 2.50 m à 2.80 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur d’acrotère de la cage d’escalier minimum autorisé : 30 cm.</p>	<p>Recommandations :</p> <p><input type="checkbox"/> Un effort particulier d’harmonie en matière architecturale et environnementale.</p> <p><input type="checkbox"/> Optimisation des éléments d’habillage sur les façades.</p> <p><input type="checkbox"/> Matériaux pour la décoration des façades extérieures : ▪ bois , métaux et des carrelages etc.</p> <p><input type="checkbox"/> Couleurs pour la peinture des façades des murs extérieurs : <input type="checkbox"/> dégradé de blanc, dégradé de gris, dégradé de pêche, dégradé de bleu, dégradé de saumon etc.</p> <p><input type="checkbox"/> Implantation des arbres ou des espaces verts</p> <p>Obligations :</p> <p><input type="checkbox"/> Conservation des paysages urbains existants</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion des déchets solides de la construction</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion des déchets ménagères</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion de la pollution ménagères</p> <p><input type="checkbox"/> Harmonisation des ouvertures sur la façade principale (même type sur une trame de la façade).</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l’utilisation des carrelages des (toilettes, cuisine et mur de clôtures) sur les façades des bâtiments.</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction des couleurs flagrants pour la peinture des façades extérieures : ▪ rouge, jaune, orange, rose, violet, noir etc.</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l’utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d’inflammabilité est très élevé ;</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l’utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevée par rapport à l’isolation thermique : ▪ Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ; ▪ Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ; ▪ Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l’extérieur ;</p>	<p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d’une Pièce : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 12.00 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d’un Salon : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 18.00 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d’une Cuisine : minimum de dimension autorisée (2.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 7.50 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d’une Salle de bain : minimum de dimension autorisée (1.80 m) avec minimum de superficie autorisée de 4.50 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d’une Une toilette : minimum de dimension autorisée (1.00 m) avec minimum de superficie autorisée de 2.00 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d’un Hall de distribution / Couloir : largeur minimum autorisée : 1.20 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d’une Cage d’escalier : largeur minimum autorisée : 2.20 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d’un Palier de repos : largeur minimum autorisée : 1.00 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Patio d’aération : ✓ secteur R+1, minimum de dimension autorisée (1.50*1.50m) ; ✓ secteur R+2, minimum de dimension autorisée (2.0*2.0m) ; ✓ secteur R+3, minimum de dimension autorisée (2.50*2.50m) ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d’un Vide sanitaire : minimum de dimension autorisée (80*80cm) ;</p>

REPUBLIQUE DE DJIBOUTI
MINISTRE DE LA VILLE DE L'URBANISME ET
DE L'HABITAT



DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT



RÈGLEMENT PARTICULIER D'URBANISME (RPU) PORTANT
SUR LES CITES DE CHECIK MOUSSA (CITE LUXEMBOURG, CITE
HAYABLEY ET CINQUANTE CINQ LOGEMENTS)



Règlement particulier d'urbanisme (RPU) portant les cités de Cheick Moussa (cite Luxembourg, cite Hayabley et cinquante cinq Logements)

Destination et niveaux des constructions autorisées des parcelles	Activités autorisées des parcelles	Activités interdites des parcelles	C.E.S	C.O.S	Recul des parcelles par rapport aux voies (primaires, secondaires et tertiaires).	Reculs des parcelles par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour
<p>Secteur A composé :</p> <p><input type="checkbox"/> Toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : R+2 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).</p>	<p><input type="checkbox"/> Habitations</p>	<p><input type="checkbox"/> Les activités artisanales.</p> <p><input type="checkbox"/> Les activités d'exposition.</p> <p><input type="checkbox"/> Les activités industrielles.</p> <p><input type="checkbox"/> Les dépôts d'hydrocarbures.</p> <p><input type="checkbox"/> Les constructions à usage industriel.</p> <p><input type="checkbox"/> Les stations d'essence.</p>	<p><input type="checkbox"/> 100% pour les parcelles de 80 à 130 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> 80% pour les parcelles de 150 à 200 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> 65% pour les parcelles de 250 à 300 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> 65% pour les parcelles de 350 à 450 m2 des secteurs (A et B).</p>	<p><input type="checkbox"/> Pour les parcelles de Secteur B (R+2)</p> <p>C.O.S = C.E.S x 3</p>	<p><input type="checkbox"/> Parcelles de 80 à 130 m2 des secteurs (A et B) à vocation résidentielle ou d'activité , non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Parcelles de 150 à 200 m2 des secteurs (A et B) à vocation résidentielle ou d'activité , non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles des secteurs (A et B) à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum 1.5 m pour toutes les parcelles de secteur (B) à vocation d'activité par rapport aux voies primaires.</p>	<p><input type="checkbox"/> Patio de 1.5*1.5 m pour les parcelles de 80 à 130 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum de 1.5 m sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour pour les parcelles de 150 à 200 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum de 2.0 m sur une seule limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 250 à 300 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum de 2.5 m sur les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 350 à 450 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum de 3.0 m sur les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 350 à 450 m2 des secteurs (A et B).</p>
<p>Secteur B composé :</p> <p><input type="checkbox"/> Uniquement les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : R+2 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).</p>	<p><input type="checkbox"/> Habitations</p> <p><input type="checkbox"/> Les commerces de proximité sauf pour les activités interdites ci-contre , (Superficie minimum autorisée est de 20 à 25 m2) ;</p>	<p><input type="checkbox"/> Les boites de nuit ou discothèques.</p> <p><input type="checkbox"/> les garages débordants sur les trottoirs.</p> <p><input type="checkbox"/> Les soudures.</p> <p><input type="checkbox"/> Les entrepôts</p> <p><input type="checkbox"/> Terrain des sports</p>	<p><input type="checkbox"/> 60% pour les parcelles de 500 à 1000 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> NB : les reculs priment sur le C.E.S.</p>	<p><input type="checkbox"/> Pour les parcelles de Secteur A (R+2)</p> <p>C.O.S = C.E.S x 3</p>		

Règlement particulier d'urbanisme (RPU) portant les cités de Cheick Moussa (cite Luxembourg, cite Hayabley et cinquante cinq Logements)

Distance entre Bâtiment A et Bâtiment B sur les parcelles mitoyennes uniquement	Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	Hauteur maximale	Murs de clôture sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires).	Espace parkings	Division d'une parcelle	Construction des services en fond de cour
<p><input type="checkbox"/> Distance de 3.0 m sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour sur les parcelles de 150 à 200 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 4.0 m sur une seule limite mitoyenne et en fond de cour sur les parcelles de 250 à 300 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 5.0 m sur les limite mitoyennes et en fond de cour sur les parcelles de 350 à 450 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 6.0 m sur les limite mitoyennes et en fond de cour sur les parcelles de 500 à 1000 m2 des secteurs (A et B).</p>	<p><input type="checkbox"/> Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de 270 m2 à 370 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directe sur des voies (bâtiments jumelés) ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de 85 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de 10 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de 8.5 m ;</p>	<p><u>Secteur A :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 12.50 m pour un R+1 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère.</p>	<p><input type="checkbox"/> Hauteur mur de clôture : 3.0 m.</p> <p><input type="checkbox"/> D'un muret d'une hauteur maximum de 2.0 m réalisé en matériaux durs.</p> <p><input type="checkbox"/> D'un muret d'une hauteur maximum de 1.0 m réalisé en treillis avec du grillage ou en durs.</p>	<p>Une place de parking ou de garage par logement.</p>	<p><u>Secteur A :</u></p> <p>Division des parcelles interdite.</p>	<p>Autorisation de construire :</p> <p><input type="checkbox"/> une chambre;</p> <p><input type="checkbox"/> une toilette;</p> <p><input type="checkbox"/> un espace de stockage;</p> <p><input type="checkbox"/> NB, il faut s'aligner à la même hauteur du mur de la clôture.</p>
		<p><u>Secteur B :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 12.5 m pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 13.0 m pour un R+2 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère.</p>		<p>Une place de parking ou de garage par logement.</p>	<p><u>Secteur B :</u></p> <p>Division des parcelles interdite.</p>	<p>Autorisation de construire :</p> <p><input type="checkbox"/> une chambre;</p> <p><input type="checkbox"/> une toilette;</p> <p><input type="checkbox"/> un espace de stockage;</p> <p><input type="checkbox"/> NB, il faut s'aligner à la même hauteur du mur de la clôture.</p>

Règlement particulier d’urbanisme (RPU) portant les cités de Cheick Moussa (cite Luxembourg, cite Hayabley et cinquante cinq Logements)			
Porte-à-faux, balcon et Hauteur d’acrotère	Caractéristiques techniques de construction autorisées	Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction	Orientation pour la conception architecturale
<p><input type="checkbox"/> D’une manière générale Interdiction d’un porte-à-faux qui dépasse les limites des parcelles.</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d’un porte-à-faux sur les voies primaires, pour les parcelles issue d’un secteur à vocation d’activité sans dépasser les limites des parcelles.</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d’un balcon sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires) après déduction des reculs concernés (dépassement maximum de 1.30 m).</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d’un balcon après déduction des reculs par rapport aux limites latérales et en fonds de cours.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur du mur d’acrotère maximum autorisé avec une terrasse accessible : 1.20 m.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur du mur d’acrotère maximum autorisé avec une terrasse non accessible : 0.60 m.</p>	<p><input type="checkbox"/> Cote seuil minimum autorisé par rapport à la chaussée : + 45 cm à + 75 cm ;</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation résidentielle :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rez-de-chaussée : 3.0 m à 3.30 m ; ▪ Etages : 3.0 m à 3.30 m ; <p><input type="checkbox"/> Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation d’activité :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rez-de-chaussée : 3.50 m à 4.0 m ; ▪ Etages : 3.0 m à 3.30 m ; <p><input type="checkbox"/> Hauteur d’acrotère minimum autorisé : 1.20 m.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur de la cage d’escalier de la toiture terrasse : 2.50 m à 2.80 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur d’acrotère de la cage d’escalier minimum autorisé : 30 cm.</p>	<p>Recommandations :</p> <p><input type="checkbox"/> Un effort particulier d’harmonie en matière architecturale et environnementale.</p> <p><input type="checkbox"/> Optimisation des éléments d’habillage sur les façades.</p> <p><input type="checkbox"/> Matériaux pour la décoration des façades extérieures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ bois , métaux et des carrelages etc. <p><input type="checkbox"/> Couleurs pour la peinture des façades des murs extérieurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> □ dégradé de blanc, dégradé de gris, dégradé de pêche, dégradé de bleu, dégradé de saumon etc. <p><input type="checkbox"/> Implantation des arbres ou des espaces verts</p> <p>Obligations :</p> <p><input type="checkbox"/> Conservation des paysages urbains existants</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion des déchets solides de la construction</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion des déchets ménagères</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion de la pollution ménagères</p> <p><input type="checkbox"/> Harmonisation des ouvertures sur la façade principale (même type sur une trame de la façade).</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l’utilisation des carrelages des (toilettes, cuisine et mur de clôtures) sur les façades des bâtiments.</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction des couleurs flagrants pour la peinture des façades extérieures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ rouge, jaune, orange, rose, violet, noir etc. <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l’utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d’inflammabilité est très élevé ;</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l’utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevée par rapport à l’isolation thermique :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ; ▪ Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ; ▪ Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l’extérieur ; 	<p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d’une Pièce : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 12.00 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d’un Salon : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 18.00 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d’une Cuisine : minimum de dimension autorisée (2.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 7.50 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d’une Salle de bain : minimum de dimension autorisée (1.80 m) avec minimum de superficie autorisée de 4.50 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d’une Une toilette : minimum de dimension autorisée (1.00 m) avec minimum de superficie autorisée de 2.00 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d’un Hall de distribution / Couloir : largeur minimum autorisée : 1.20 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d’une Cage d’escalier : largeur minimum autorisée : 2.20 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d’un Palier de repos : largeur minimum autorisée : 1.00 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Patio d’aération :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ secteur R+1, minimum de dimension autorisée (1.50*1.50m) ; ✓ secteur R+2, minimum de dimension autorisée (2.0*2.0m) ; ✓ secteur R+3, minimum de dimension autorisée (2.50*2.50m) ; <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d’un Vide sanitaire : minimum de dimension autorisée (80*80cm) ;</p>

REPUBLIQUE DE DJIBOUTI
MINISTRE DE LA VILLE DE L'URBANISME ET
DE L'HABITAT



DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT



RÈGLEMENT PARTICULIER D'URBANISME (RPU)
PORTANT SUR LE LOTISSEMENT CHEICK MOUSSA



Règlement particulier d'urbanisme (RPU) portant sur le lotissement Cheick Moussa

Destination et niveaux des constructions autorisées des parcelles	Activités autorisées des parcelles	Activités interdites des parcelles	C.E.S	C.O.S	Recul des parcelles par rapport aux voies (primaires, secondaires et tertiaires).	Reculs des parcelles par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour
<p><u>Secteur A composé :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : R+2 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).</p>	<p><input type="checkbox"/> Habitations</p>	<p><input type="checkbox"/> Les activités artisanales.</p> <p><input type="checkbox"/> Les activités d'exposition.</p> <p><input type="checkbox"/> Les activités industrielles.</p> <p><input type="checkbox"/> Les dépôts d'hydrocarbures.</p> <p><input type="checkbox"/> Les constructions à usage industriel.</p> <p><input type="checkbox"/> Les stations d'essence.</p>	<p><input type="checkbox"/> 100% pour les parcelles de 80 à 130 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> 80% pour les parcelles de 150 à 200 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> 65% pour les parcelles de 250 à 300 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> 65% pour les parcelles de 350 à 450 m2 des secteurs (A et B).</p>	<p><input type="checkbox"/> Pour les parcelles de Secteur B (R+2)</p> <p>C.O.S = C.E.S x 3</p>	<p><input type="checkbox"/> Parcelles de 80 à 130 m2 des secteurs (A et B) à vocation résidentielle ou d'activité , non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Parcelles de 150 à 200 m2 des secteurs (A et B) à vocation résidentielle ou d'activité , non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles des secteurs (A et B) à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum 1.5 m pour toutes les parcelles de secteur (B) à vocation d'activité par rapport aux voies primaires.</p>	<p><input type="checkbox"/> Patio de 1.5*1.5 m pour les parcelles de 80 à 130 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum de 1.5 m sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour pour les parcelles de 150 à 200 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum de 2.0 m sur une seule limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 250 à 300 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum de 2.5 m sur les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 350 à 450 m2 des secteurs (A et B).</p>
<p><u>Secteur B composé :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Uniquement les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : R+2 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).</p>	<p><input type="checkbox"/> Habitations</p> <p><input type="checkbox"/> Les commerces de proximité sauf pour les activités interdites ci-contre , (Superficie minimum autorisée est de 20 à 25 m2) ;</p>	<p><input type="checkbox"/> Les boites de nuit ou discothèques.</p> <p><input type="checkbox"/> les garages débordants sur les trottoirs.</p> <p><input type="checkbox"/> Les soudures.</p> <p><input type="checkbox"/> Les entrepôts</p> <p><input type="checkbox"/> Terrain des sports</p>	<p><input type="checkbox"/> NB : les reculs priment sur le C.E.S.</p>	<p><input type="checkbox"/> Pour les parcelles de Secteur A (R+2)</p> <p>C.O.S = C.E.S x 3</p>		

Règlement particulier d'urbanisme (RPU) portant sur le lotissement Cheick Moussa

Distance entre Bâtiment A et Bâtiment B sur les parcelles mitoyennes uniquement	Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	Hauteur maximale	Murs de clôture sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires).	Espace parkings	Division d'une parcelle	Construction des services en fond de cour
<p><input type="checkbox"/> Distance de 3.0 m sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour sur les parcelles de 150 à 200 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 4.0 m sur une seule limite mitoyenne et en fond de cour sur les parcelles de 250 à 300 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 5.0 m sur les limite mitoyennes et en fond de cour sur les parcelles de 350 à 450 m2 des secteurs (A et B).</p>	<p><input type="checkbox"/> Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de 270 m2 à 370 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directe sur des voies (bâtiments jumelés) ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de 85 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de 10 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de 8.5 m ;</p>	<p><u>Secteur A :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 12.5 m pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère.</p>	<p><input type="checkbox"/> Hauteur mur de clôture : 3.0 m.</p> <p><input type="checkbox"/> D'un muret d'une hauteur maximum de 2.0 m réalisé en matériaux durs.</p> <p><input type="checkbox"/> D'un muret d'une hauteur maximum de 1.0 m réalisé en treillis avec du grillage ou en durs.</p>	<p>Une place de parking ou de garage par logement.</p>	<p><u>Secteur A :</u></p> <p>Division des parcelles interdite.</p>	<p>Autorisation de construire :</p> <p><input type="checkbox"/> une chambre;</p> <p><input type="checkbox"/> une toilette;</p> <p><input type="checkbox"/> un espace de stockage;</p> <p><input type="checkbox"/> NB, il faut s'aligner à la même hauteur du mur de la clôture.</p>
		<p><u>Secteur B :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 12.5 m pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 13.0 m pour un R+2 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère.</p>				

Règlement particulier d'urbanisme (RPU) portant sur le lotissement Cheick Moussa

Porte-à-faux, balcon et Hauteur d'acrotère	Caractéristiques techniques de construction autorisées	Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction	Orientation pour la conception architecturale
<p><input type="checkbox"/> D'une manière générale Interdiction d'un porte-à-faux qui dépasse les limites des parcelles.</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un porte-à-faux sur les voies primaires, pour les parcelles issue d'un secteur à vocation d'activité sans dépasser les limites des parcelles.</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un balcon sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires) après déduction des reculs concernés (dépassement maximum de 1.30 m).</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un balcon après déduction des reculs par rapport aux limites latérales et en fonds de cours.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse accessible : 1.20 m.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse non accessible : 0.60 m.</p>	<p><input type="checkbox"/> Cote seuil minimum autorisé par rapport à la chaussée : + 45 cm à + 75 cm ;</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation résidentielle :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rez-de-chaussée : 3.0 m à 3.30 m ; ▪ Etages : 3.0 m à 3.30 m ; <p><input type="checkbox"/> Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation d'activité :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rez-de-chaussée : 3.50 m à 4.0 m ; ▪ Etages : 3.0 m à 3.30 m ; <p><input type="checkbox"/> Hauteur d'acrotère minimum autorisé : 1.20 m.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur de la cage d'escalier de la toiture terrasse : 2.50 m à 2.80 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur d'acrotère de la cage d'escalier minimum autorisé : 30 cm.</p>	<p>Recommandations :</p> <p><input type="checkbox"/> Un effort particulier d'harmonie en matière architecturale et environnementale.</p> <p><input type="checkbox"/> Optimisation des éléments d'habillage sur les façades.</p> <p><input type="checkbox"/> Matériaux pour la décoration des façades extérieures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ bois , métaux et des carrelages etc. <p><input type="checkbox"/> Couleurs pour la peinture des façades des murs extérieurs :</p> <p><input type="checkbox"/> dégradé de blanc, dégradé de gris, dégradé de pêche, dégradé de bleu, dégradé de saumon etc.</p> <p><input type="checkbox"/> Implantation des arbres ou des espaces verts</p> <p>Obligations :</p> <p><input type="checkbox"/> Conservation des paysages urbains existants</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion des déchets solides de la construction</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion des déchets ménagères</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion de la pollution ménagères</p> <p><input type="checkbox"/> Harmonisation des ouvertures sur la façade principale (même type sur une trame de la façade).</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des carrelages des (toilettes, cuisine et mur de clôtures) sur les façades des bâtiments.</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction des couleurs flagrants pour la peinture des façades extérieures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ rouge, jaune, orange, rose, violet, noir etc. <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité est très élevé ;</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevée par rapport à l'isolation thermique :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ; ▪ Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ; ▪ Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur ; 	<p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Pièce : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 12.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Salon : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 18.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Cuisine : minimum de dimension autorisée (2.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 7.50 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Salle de bain : minimum de dimension autorisée (1.80 m) avec minimum de superficie autorisée de 4.50 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Toilette : minimum de dimension autorisée (1.00 m) avec minimum de superficie autorisée de 2.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Hall de distribution / Couloir : largeur minimum autorisée : 1.20 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Cage d'escalier : largeur minimum autorisée : 2.20 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Palier de repos : largeur minimum autorisée : 1.00 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Patio d'aération :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ secteur R+1, minimum de dimension autorisée (1.50*1.50m) ; ✓ secteur R+2, minimum de dimension autorisée (2.0*2.0m) ; ✓ secteur R+3, minimum de dimension autorisée (2.50*2.50m) ; <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Vide sanitaire : minimum de dimension autorisée (80*80cm) ;</p>

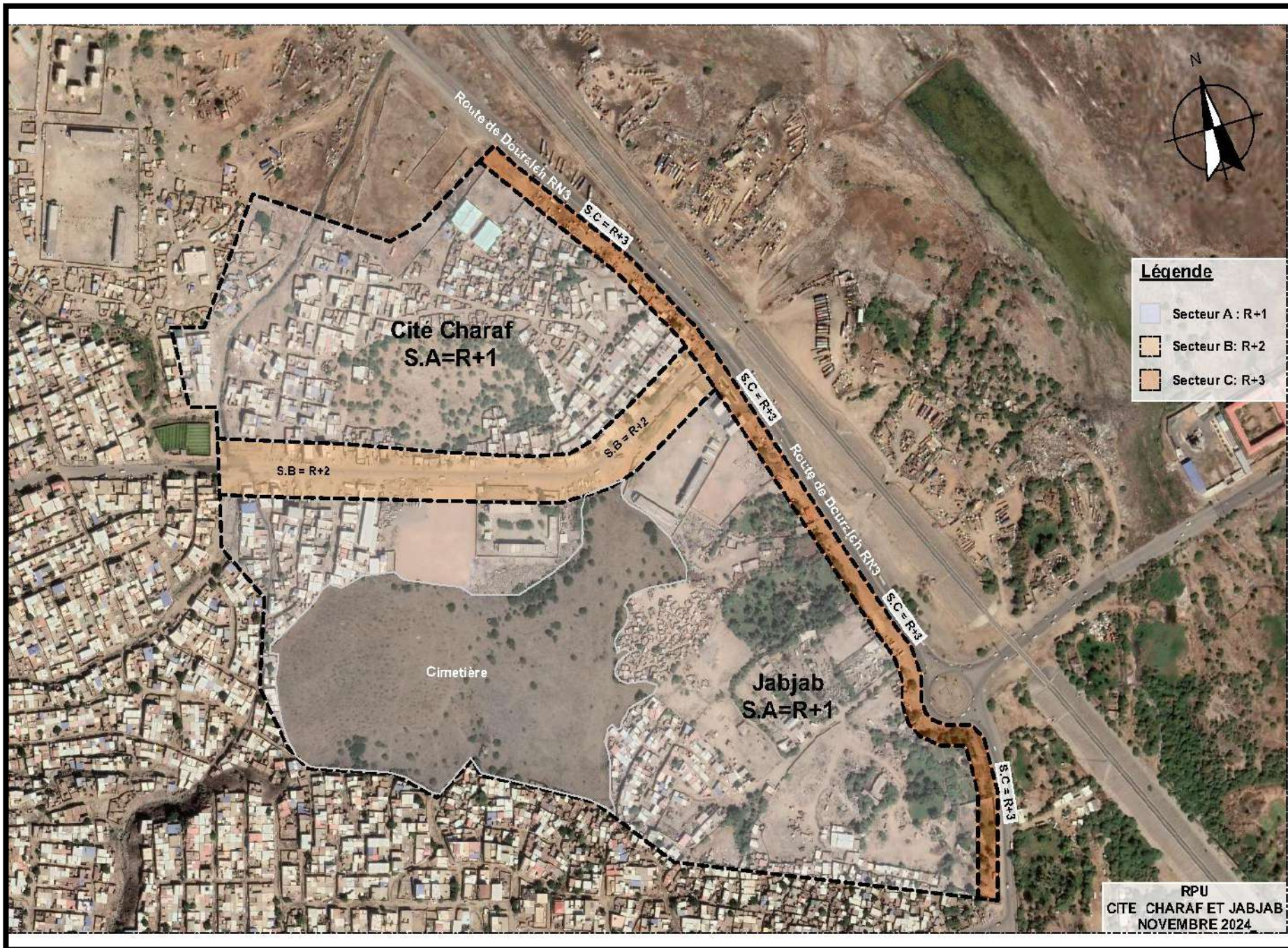
REPUBLIQUE DE DJIBOUTI
MINISTRE DE LA VILLE DE L'URBANISME ET
DE L'HABITAT



DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT



RÈGLEMENT PARTICULIER D'URBANISME (RPU)
PORTANT SUR LA CITE SHARAF ET LA ZONE DE JAB-JAB



Règlement particulier d’urbanisme (RPU) portant sur la cité SHARAF et la zone de JAB-JAB

Destination et niveaux des constructions autorisées des parcelles	Activités autorisées des parcelles	Activités interdites des parcelles	C.E.S	C.O.S	Recul des parcelles par rapport aux voies (primaires, secondaires et tertiaires).	Reculs des parcelles par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour
<p>Secteur A composé :</p> <p><input type="checkbox"/> Toutes les parcelles qui disposent d’une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : R+1 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).</p>	<p><input type="checkbox"/> Habitations</p>	<p><input type="checkbox"/> Les activités artisanales.</p> <p><input type="checkbox"/> Les activités d’exposition.</p> <p><input type="checkbox"/> Les activités industrielles.</p> <p><input type="checkbox"/> Les dépôts d’hydrocarbures.</p> <p><input type="checkbox"/> Les constructions à usage industriel.</p>	<p><input type="checkbox"/> 100% pour les parcelles de 80 à 130 m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> 80% pour les parcelles de 150 à 200 m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> 65% pour les parcelles de 250 à 300 m2 des secteurs (A,B et C).</p>	<p><input type="checkbox"/> Pour les parcelles de Secteur A (R+1)</p> <p>C.O.S =</p> <p>C.E.S x 2</p>	<p><input type="checkbox"/> Parcelles de 80 à 130 m2 à vocation résidentielle ou d’activité , non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> Parcelles de 150 à 200 m2 à vocation résidentielle ou d’activité , non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires des secteurs (A,B et C).</p>	<p><input type="checkbox"/> Patio de 1.5*1.5 m pour les parcelles de 80 à 130 m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum de 1.5 m sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour pour les parcelles de 150 à 200 m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum de 2.0 m sur une seule limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 250 à 300 m2 des secteurs (A,B et C).</p>
<p>Secteur B composé :</p> <p><input type="checkbox"/> Uniquement les parcelles qui disposent d’une vue directe sur les voies primaires .</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : R+2 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).</p>	<p><input type="checkbox"/> Habitations</p> <p><input type="checkbox"/> Les activités de services et de bureaux ;</p> <p><input type="checkbox"/> Les commerces de proximité ;</p> <p><input type="checkbox"/> Les commerces de proximité sauf pour les activités interdites ci-contre , (Superficie minimum autorisée est de 20 à 25 m2) ;</p>	<p><input type="checkbox"/> Les stations d’essence.</p> <p><input type="checkbox"/> Les boites de nuit ou discothèques.</p> <p><input type="checkbox"/> les garages débordants sur les trottoirs.</p> <p><input type="checkbox"/> Les soudures.</p>	<p><input type="checkbox"/> 65% pour les parcelles de 350 à 450 m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> 60% pour les parcelles de 500 à 1000 m2 des secteurs (A,B et C).</p>	<p><input type="checkbox"/> Pour les parcelles de Secteur B (R+2)</p> <p>C.O.S =</p> <p>C.E.S x 3</p>	<p><input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles des secteurs (A,B et C) à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum 1.5 m pour toutes les parcelles des secteurs (B) à vocation d’activité par rapport aux voies primaires.</p>	<p><input type="checkbox"/> Minimum de 2.5 m sur les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 350 à 450 m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum de 3.0 m sur les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 500 à 1000 m2 des secteurs (A,B et C).</p>
<p>Secteur C composé :</p> <p><input type="checkbox"/> Uniquement les parcelles qui disposent d’une vue directe sur les voies primaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : R+3 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).</p>	<p><input type="checkbox"/> Habitations</p> <p><input type="checkbox"/> Les activités de services et de bureaux ;</p> <p><input type="checkbox"/> Les commerces de proximité ;</p> <p><input type="checkbox"/> Les commerces de gros sauf pour les activités interdites ci-contre , (Superficie minimum autorisée est de 65 m2) ;</p>	<p><input type="checkbox"/> Les entrepôts</p> <p><input type="checkbox"/> Terrain des sports</p>	<p><input type="checkbox"/> 50% pour les parcelles de 1500 à ++ m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> NB : les reculs priment sur le C.E.S.</p>	<p><input type="checkbox"/> Pour les parcelles de Secteur C (R+3)</p> <p>C.O.S =</p> <p>C.E.S x 4</p>	<p><input type="checkbox"/> Minimum 1.5 m pour toutes les parcelles des secteurs (C) à vocation d’activité par rapport aux voies primaires.</p>	<p><input type="checkbox"/> Minimum de 4.0 m sur les limites mitoyennes et en fond de cours pour les parcelles de 1500 à ++ m2 des secteurs (A,B et C).</p>

Règlement particulier d'urbanisme (RPU) portant sur la cité SHARAF et la zone de JAB-JAB

Distance entre Bâtiment A et Bâtiment B sur les parcelles mitoyennes uniquement	Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	Hauteur maximale	Murs de clôture sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires).	Espace parkings	Division d'une parcelle	Construction des services en fond de cour
<p><input type="checkbox"/> Distance de 3.0 m sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour sur les parcelles de 150 à 200 m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 4.0 m sur une seule limite mitoyenne et en fond de cour sur les parcelles de 250 à 300 m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 5.0 m sur les limite mitoyennes et en fond de cour sur les parcelles de 350 à 450 m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 6.0 m sur les limite mitoyennes et en fond de cour sur les parcelles de 500 à 1000 m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 8.0 m sur les limite mitoyennes et en fond de cour sur les parcelles de 1500 à ++ m2 des secteurs (A,B et C).</p>	<p><input type="checkbox"/> Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de 270 m2 à 370 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directe sur des voies (bâtiments jumelés) ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de 85 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour tous types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de 10 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour tous types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de 8.5 m ;</p>	<p><u>Secteur A :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 9.0 m pour un R+1 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère.</p>	<p><input type="checkbox"/> Hauteur mur de clôture : 3.00 m.</p> <p><input type="checkbox"/> D'un muret d'une hauteur maximum de 2.00 m réalisé en matériaux durs.</p> <p><input type="checkbox"/> D'un muret d'une hauteur maximum de 1.00 m réalisé en treillis avec du grillage ou en durs.</p>	<p>Une place de parking ou de garage par logement.</p>	<p><u>Secteur A :</u></p> <p>Division des parcelles interdite.</p>	<p><input type="checkbox"/> Non concerné</p>
		<p><u>Secteur B :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 12.50 m pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 13.0 m pour un R+2 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère.</p>			<p><u>Secteur B :</u></p> <p>Division des parcelles interdite.</p>	<p><input type="checkbox"/> Non concerné</p>
		<p><u>Secteur C :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 16.00 m pour un R+3 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 16.50 m pour un R+3 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère.</p>			<p><u>Secteur C :</u></p> <p>Division des parcelles interdite.</p>	<p><input type="checkbox"/> Non concerné</p>

Règlement particulier d'urbanisme (RPU) portant sur la cité SHARAF et la zone de JAB-JAB

Porte-à-faux, balcon et Hauteur d'acrotère	Caractéristiques techniques de construction autorisées	Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction	Orientation pour la conception architecturale
<p><input type="checkbox"/> D'une manière générale Interdiction d'un porte-à-faux qui dépasse les limites des parcelles.</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un porte-à-faux sur les voies primaires, pour les parcelles issue d'un secteur à vocation d'activité sans dépasser les limites des parcelles.</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un balcon sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires) après déduction des reculs concernés (dépassement maximum de 1.30 m).</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un balcon après déduction des reculs par rapport aux limites latérales et en fonds de cours.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse accessible : 1.20 m.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse non accessible : 0.60 m.</p>	<p><input type="checkbox"/> Cote seuil minimum autorisé par rapport à la chaussée : + 45 cm à + 75 cm ;</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation résidentielle :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rez-de-chaussée : 3.0 m à 3.30 m ; ▪ Etages : 3.0 m à 3.30 m ; <p><input type="checkbox"/> Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation d'activité :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rez-de-chaussée : 3.50 m à 4.0 m ; ▪ Etages : 3.0 m à 3.30 m ; <p><input type="checkbox"/> Hauteur d'acrotère minimum autorisé : 1.20 m.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur de la cage d'escalier de la toiture terrasse : 2.50 m à 2.80 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur d'acrotère de la cage d'escalier minimum autorisé : 30 cm.</p>	<p>Recommandations :</p> <p><input type="checkbox"/> Un effort particulier d'harmonie en matière architecturale et environnementale.</p> <p><input type="checkbox"/> Optimisation des éléments d'habillage sur les façades.</p> <p><input type="checkbox"/> Matériaux pour la décoration des façades extérieures : ▪ bois , métaux et des carrelages etc.</p> <p><input type="checkbox"/> Couleurs pour la peinture des façades des murs extérieurs : <input type="checkbox"/> dégradé de blanc, dégradé de gris, dégradé de pêche, dégradé de bleu, dégradé de saumon etc.</p> <p><input type="checkbox"/> Implantation des arbres ou des espaces verts</p> <p>Obligations :</p> <p><input type="checkbox"/> Conservation des paysages urbains existants</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion des déchets solides de la construction</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion des déchets ménagers</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion de la pollution ménagères</p> <p><input type="checkbox"/> Harmonisation des ouvertures sur la façade principale (même type sur une trame de la façade).</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des carrelages des (toilettes, cuisine et mur de clôtures) sur les façades des bâtiments.</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction des couleurs flagrants pour la peinture des façades extérieures : ▪ rouge, jaune, orange, rose, violet, noir etc.</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité est très élevé ;</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevée par rapport à l'isolation thermique : ▪ Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ; ▪ Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ; ▪ Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur ;</p>	<p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Pièce : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 12.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Salon : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 18.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Cuisine : minimum de dimension autorisée (2.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 7.50 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Salle de bain : minimum de dimension autorisée (1.80 m) avec minimum de superficie autorisée de 4.50 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Toilette : minimum de dimension autorisée (1.00 m) avec minimum de superficie autorisée de 2.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Hall de distribution / Couloir : largeur minimum autorisée : 1.20 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Cage d'escalier : largeur minimum autorisée : 2.20 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Palier de repos : largeur minimum autorisée : 1.00 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Patio d'aération : ✓ secteur R+1, minimum de dimension autorisée (1.50*1.50m) ; ✓ secteur R+2, minimum de dimension autorisée (2.0*2.0m) ; ✓ secteur R+3, minimum de dimension autorisée (2.50*2.50m) ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Vide sanitaire : minimum de dimension autorisée (80*80cm) ;</p>

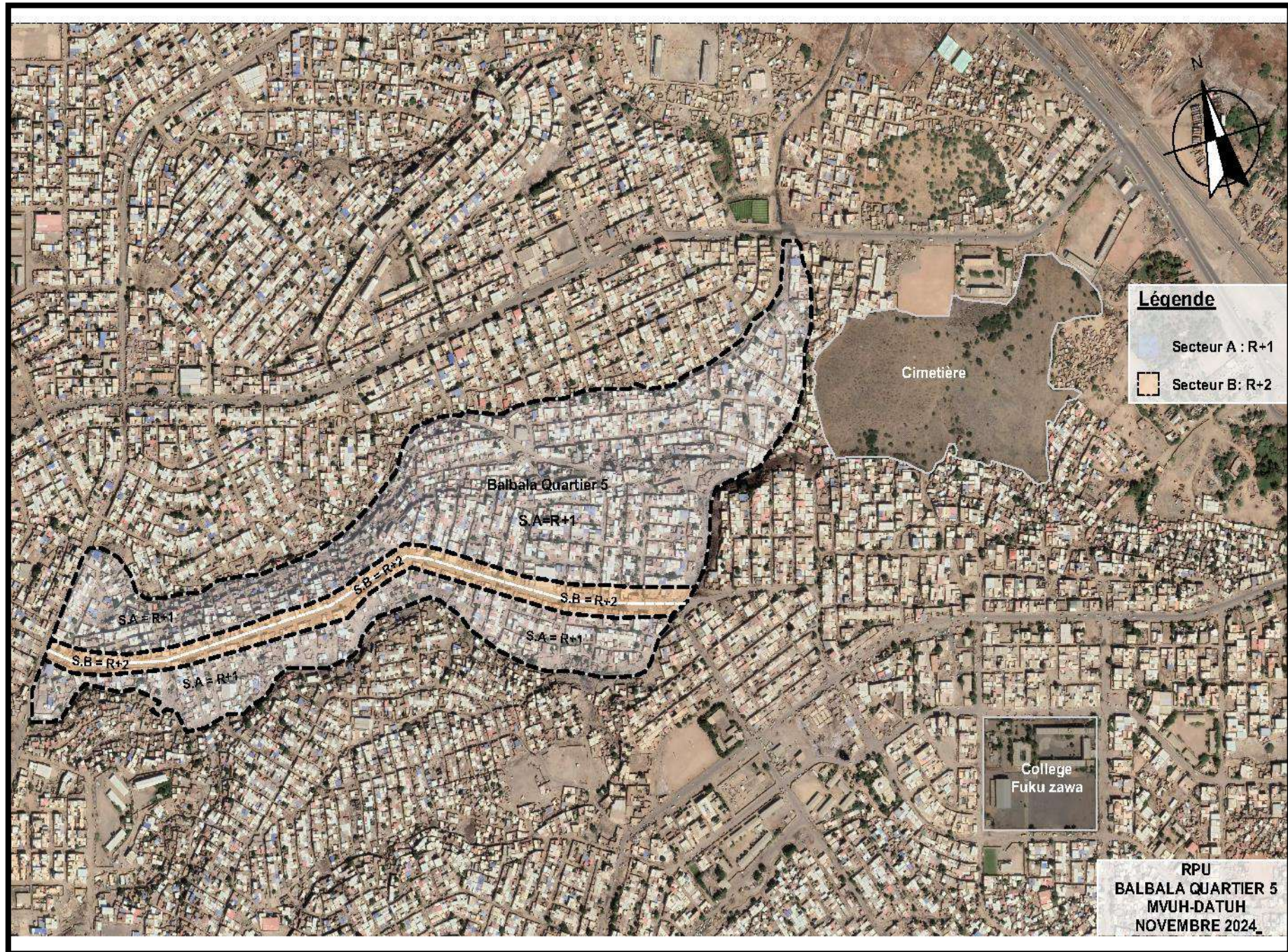
REPUBLIQUE DE DJIBOUTI
MINISTERE DE LA VILLE DE L'URBANISME ET
DE L'HABITAT



DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT



RÈGLEMENT PARTICULIER D'URBANISME (RPU)
PORTANT SUR LA ZONE DE QUARTIER 5



Règlement particulier d'urbanisme (RPU) portant sur la zone de quartier 5

Destination et niveaux des constructions autorisées des parcelles	Activités autorisées des parcelles	Activités interdites des parcelles	C.E.S	C.O.S	Recul des parcelles par rapport aux voies (primaires, secondaires et tertiaires).	Reculs des parcelles par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour
<p><u>Secteur A composé :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : R+1 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).</p>	<p><input type="checkbox"/> Habitations</p>	<p><input type="checkbox"/> Les activités artisanales.</p> <p><input type="checkbox"/> Les activités d'exposition.</p> <p><input type="checkbox"/> Les activités industrielles.</p> <p><input type="checkbox"/> Les dépôts d'hydrocarbures.</p> <p><input type="checkbox"/> Les constructions à usage industriel.</p> <p><input type="checkbox"/> Les stations d'essence.</p>	<p><input type="checkbox"/> 100% pour les parcelles de 80 à 130 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> 80% pour les parcelles de 150 à 200 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> 65% pour les parcelles de 250 à 300 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> 65% pour les parcelles de 350 à 450 m2 des secteurs (A et B).</p>	<p><input type="checkbox"/> Pour les parcelles de Secteur B (R+1)</p> <p>C.O.S =</p> <p>C.E.S x 2</p>	<p><input type="checkbox"/> Parcelles de 80 à 130 m2 des secteurs (A et B) à vocation résidentielle ou d'activité , non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Parcelles de 150 à 200 m2 des secteurs (A et B) à vocation résidentielle ou d'activité , non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires.</p>	<p><input type="checkbox"/> Patio de 1.5*1.5 m pour les parcelles de 80 à 130 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum de 1.5 m sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour pour les parcelles de 150 à 200 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum de 2.0 m sur une seule limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 250 à 300 m2 des secteurs (A et B).</p>
<p><u>Secteur B composé :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Uniquement les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : R+2 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).</p>	<p><input type="checkbox"/> Habitations</p> <p><input type="checkbox"/> Les commerces de proximité sauf pour les activités interdites ci-contre , (Superficie minimum autorisée est de 20 à 25 m2) ;</p>	<p><input type="checkbox"/> Les boites de nuit ou discothèques.</p> <p><input type="checkbox"/> les garages débordants sur les trottoirs.</p> <p><input type="checkbox"/> Les soudures.</p> <p><input type="checkbox"/> Les entrepôts</p> <p><input type="checkbox"/> Terrain des sports</p>	<p><input type="checkbox"/> 60% pour les parcelles de 500 à 1000 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> NB : les reculs priment sur le C.E.S.</p>	<p><input type="checkbox"/> Pour les parcelles de Secteur A (R+2)</p> <p>C.O.S =</p> <p>C.E.S x 3</p>	<p><input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles des secteurs (A et B) à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum 1.5 m pour toutes les parcelles de secteur (B) à vocation d'activité par rapport aux voies primaires.</p>	<p><input type="checkbox"/> Minimum de 2.5 m sur les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 350 à 450 m2 des secteurs (A et B).</p>

Règlement particulier d'urbanisme (RPU) portant sur la zone de quartier 5

Distance entre Bâtiment A et Bâtiment B sur les parcelles mitoyennes uniquement	Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	Hauteur maximale	Murs de clôture sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires).	Espace parkings	Division d'une parcelle	Construction des services en fond de cour
<p><input type="checkbox"/> Distance de 3.0 m sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour sur les parcelles de 150 à 200 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 4.0 m sur une seule limite mitoyenne et en fond de cour sur les parcelles de 250 à 300 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 5.0 m sur les limite mitoyennes et en fond de cour sur les parcelles de 350 à 450 m2 des secteurs (A et B).</p>	<p><input type="checkbox"/> Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de 270 m2 à 370 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directe sur des voies (bâtiments jumelés) ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de 85 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de 10 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de 8.5 m ;</p>	<p>Secteur A :</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 9.0 m pour un R+1 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère.</p>	<p><input type="checkbox"/> Hauteur mur de clôture : 3.0 m.</p> <p><input type="checkbox"/> D'un muret d'une hauteur maximum de 2.0 m réalisé en matériaux durs.</p> <p><input type="checkbox"/> D'un muret d'une hauteur maximum de 1.0 m réalisé en treillis avec du grillage ou en durs.</p>	<p>Une place de parking ou de garage par logement.</p>	<p>Secteur A :</p> <p>Division des parcelles interdite.</p>	<p>Autorisation de construire :</p> <p><input type="checkbox"/> une chambre;</p> <p><input type="checkbox"/> une toilette;</p> <p><input type="checkbox"/> un espace de stockage;</p> <p><input type="checkbox"/> NB, il faut s'aligner à la même hauteur du mur de la clôture.</p>
		<p>Secteur B :</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 12.5 m pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 13.0 m pour un R+2 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère.</p>		<p>Une place de parking ou de garage par logement.</p>	<p>Secteur B :</p> <p>Division des parcelles interdite.</p>	<p>Autorisation de construire :</p> <p><input type="checkbox"/> une chambre;</p> <p><input type="checkbox"/> une toilette;</p> <p><input type="checkbox"/> un espace de stockage;</p> <p><input type="checkbox"/> NB, il faut s'aligner à la même hauteur du mur de la clôture.</p>

Règlement particulier d'urbanisme (RPU) portant sur la zone de quartier 5

Porte-à-faux, balcon et Hauteur d'acrotère	Caractéristiques techniques de construction autorisées	Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction	Orientation pour la conception architecturale
<p><input type="checkbox"/> D'une manière générale Interdiction d'un porte-à-faux qui dépasse les limites des parcelles.</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un porte-à-faux sur les voies primaires, pour les parcelles issue d'un secteur à vocation d'activité sans dépasser les limites des parcelles.</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un balcon sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires) après déduction des reculs concernés (dépassement maximum de 1.30 m.)</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un balcon après déduction des reculs par rapport aux limites latérales et en fonds de cours.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse accessible : 1.20 m.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse non accessible : 0.60 m.</p>	<p><input type="checkbox"/> Cote seuil minimum autorisé par rapport à la chaussée : + 45 cm à + 75 cm ;</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation résidentielle :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rez-de-chaussée : 3.0 m à 3.30 m ; ▪ Etages : 3.0 m à 3.30 m ; <p><input type="checkbox"/> Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation d'activité :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rez-de-chaussée : 3.50 m à 4.0 m ; ▪ Etages : 3.0 m à 3.30 m ; <p><input type="checkbox"/> Hauteur d'acrotère minimum autorisé : 1.20 m.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur de la cage d'escalier de la toiture terrasse : 2.50 m à 2.80 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur d'acrotère de la cage d'escalier minimum autorisé : 30 cm.</p>	<p>Recommandations :</p> <p><input type="checkbox"/> Un effort particulier d'harmonie en matière architecturale et environnementale.</p> <p><input type="checkbox"/> Optimisation des éléments d'habillage sur les façades.</p> <p><input type="checkbox"/> Matériaux pour la décoration des façades extérieures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ bois , métaux et des carrelages etc. <p><input type="checkbox"/> Couleurs pour la peinture des façades des murs extérieurs :</p> <p><input type="checkbox"/> dégradé de blanc, dégradé de gris, dégradé de pêche, dégradé de bleu, dégradé de saumon etc.</p> <p><input type="checkbox"/> Implantation des arbres ou des espaces verts</p> <p>Obligations :</p> <p><input type="checkbox"/> Conservation des paysages urbains existants</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion des déchets solides de la construction</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion des déchets ménagères</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion de la pollution ménagères</p> <p><input type="checkbox"/> Harmonisation des ouvertures sur la façade principale (même type sur une trame de la façade).</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des carrelages des (toilettes, cuisine et mur de clôtures) sur les façades des bâtiments.</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction des couleurs flagrants pour la peinture des façades extérieures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ rouge, jaune, orange, rose, violet, noir etc. <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité est très élevé ;</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevée par rapport à l'isolation thermique :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ; ▪ Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ; ▪ Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur ; 	<p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Pièce : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 12.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Salon : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 18.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Cuisine : minimum de dimension autorisée (2.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 7.50 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Salle de bain : minimum de dimension autorisée (1.80 m) avec minimum de superficie autorisée de 4.50 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Une toilette : minimum de dimension autorisée (1.00 m) avec minimum de superficie autorisée de 2.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Hall de distribution / Couloir : largeur minimum autorisée : 1.20 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Cage d'escalier : largeur minimum autorisée : 2.20 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Palier de repos : largeur minimum autorisée : 1.00 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Patio d'aération :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ secteur R+1, minimum de dimension autorisée (1.50*1.50m) ; ✓ secteur R+2, minimum de dimension autorisée (2.0*2.0m) ; ✓ secteur R+3, minimum de dimension autorisée (2.50*2.50m) ; <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Vide sanitaire : minimum de dimension autorisée (80*80cm) ;</p>

REPUBLIQUE DE DJIBOUTI
MINISTRE DE LA VILLE DE L'URBANISME ET
DE L'HABITAT



DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT



RÈGLEMENT PARTICULIER D'URBANISME (RPU)
PORTANT SUR LA CITE BARWAKO 1

Règlement particulier d'urbanisme (RPU) portant sur la cité Barwako 1

Destination et niveaux des constructions autorisées des parcelles	Activités autorisées des parcelles	Activités interdites des parcelles	C.E.S	C.O.S	Recul des parcelles par rapport aux voies (primaires, secondaires et tertiaires).	Reculs des parcelles par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour
<p><u>Secteur A composé :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : R+1 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).</p>	<p><input type="checkbox"/> Habitations</p>	<p><input type="checkbox"/> Les activités artisanales.</p> <p><input type="checkbox"/> Les activités d'exposition.</p> <p><input type="checkbox"/> Les activités industrielles.</p> <p><input type="checkbox"/> Les dépôts d'hydrocarbures.</p> <p><input type="checkbox"/> Les constructions à usage industriel.</p> <p><input type="checkbox"/> Les stations d'essence.</p>	<p><input type="checkbox"/> 100% pour les parcelles de 80 à 130 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> 80% pour les parcelles de 150 à 200 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> 65% pour les parcelles de 250 à 300 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> 65% pour les parcelles de 350 à 450 m2 des secteurs (A et B).</p>	<p><input type="checkbox"/> Pour les parcelles de Secteur B (R+1)</p> <p>C.O.S =</p> <p>C.E.S x 2</p>	<p><input type="checkbox"/> Parcelles de 80 à 130 m2 des secteurs (A et B) à vocation résidentielle ou d'activité , non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Parcelles de 150 à 200 m2 des secteurs (A et B) à vocation résidentielle ou d'activité , non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles des secteurs (A et B) à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum 1.5 m pour toutes les parcelles de secteur (B) à vocation d'activité par rapport aux voies primaires.</p>	<p><input type="checkbox"/> Patio de 1.5*1.5 m pour les parcelles de 80 à 130 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum de 1.5 m sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour pour les parcelles de 150 à 200 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum de 2.0 m sur une seule limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 250 à 300 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum de 2.5 m sur les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 350 à 450 m2 des secteurs (A et B).</p>
<p><u>Secteur B composé :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Uniquement les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : R+2 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).</p>	<p><input type="checkbox"/> Habitations</p> <p><input type="checkbox"/> Les commerces de proximité sauf pour les activités interdites ci-contre , (Superficie minimum autorisée est de 20 à 25 m2) ;</p>	<p><input type="checkbox"/> Les boites de nuit ou discothèques.</p> <p><input type="checkbox"/> les garages débordants sur les trottoirs.</p> <p><input type="checkbox"/> Les soudures.</p> <p><input type="checkbox"/> Les entrepôts</p> <p><input type="checkbox"/> Terrain des sports</p>	<p><input type="checkbox"/> 60% pour les parcelles de 500 à 1000 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> NB : les reculs priment sur le C.E.S.</p>	<p><input type="checkbox"/> Pour les parcelles de Secteur A (R+2)</p> <p>C.O.S =</p> <p>C.E.S x 3</p>		

Règlement particulier d'urbanisme (RPU) portant sur la cité Barwako 1

Distance entre Bâtiment A et Bâtiment B sur les parcelles mitoyennes uniquement	Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	Hauteur maximale	Murs de clôture sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires).	Espace parkings	Division d'une parcelle	Construction des services en fond de cour
<p><input type="checkbox"/> Distance de 3.0 m sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour sur les parcelles de 150 à 200 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 4.0 m sur une seule limite mitoyenne et en fond de cour sur les parcelles de 250 à 300 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 5.0 m sur les limite mitoyennes et en fond de cour sur les parcelles de 350 à 450 m2 des secteurs (A et B).</p>	<p><input type="checkbox"/> Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de 270 m2 à 370 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directe sur des voies (bâtiments jumelés) ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de 85 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de 10 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de 8.5 m ;</p>	<p><u>Secteur A :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 9.0 m pour un R+1 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère.</p>	<p><input type="checkbox"/> Hauteur mur de clôture : 3.0 m.</p> <p><input type="checkbox"/> D'un muret d'une hauteur maximum de 2.0 m réalisé en matériaux durs.</p> <p><input type="checkbox"/> D'un muret d'une hauteur maximum de 1.0 m réalisé en treillis avec du grillage ou en durs.</p>	<p>Une place de parking ou de garage par logement.</p>	<p><u>Secteur A :</u></p> <p>Division des parcelles interdite.</p>	<p>Autorisation de construire :</p> <p><input type="checkbox"/> une chambre;</p> <p><input type="checkbox"/> une toilette;</p> <p><input type="checkbox"/> un espace de stockage;</p> <p><input type="checkbox"/> NB, il faut s'aligner à la même hauteur du mur de la clôture.</p>
		<p><u>Secteur B :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 12.5 m pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 13.0 m pour un R+2 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère.</p>		<p>Une place de parking ou de garage par logement.</p>	<p><u>Secteur B :</u></p> <p>Division des parcelles interdite.</p>	<p>Autorisation de construire :</p> <p><input type="checkbox"/> une chambre;</p> <p><input type="checkbox"/> une toilette;</p> <p><input type="checkbox"/> un espace de stockage;</p> <p><input type="checkbox"/> NB, il faut s'aligner à la même hauteur du mur de la clôture.</p>

Règlement particulier d'urbanisme (RPU) portant sur la cité Barwako 1

Porte-à-faux, balcon et Hauteur d'acrotère	Caractéristiques techniques de construction autorisées	Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction	Orientation pour la conception architecturale
<p><input type="checkbox"/> D'une manière générale Interdiction d'un porte-à-faux qui dépasse les limites des parcelles.</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un porte-à-faux sur les voies primaires, pour les parcelles issue d'un secteur à vocation d'activité sans dépasser les limites des parcelles.</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un balcon sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires) après déduction des reculs concernés (dépassement maximum de 1.30 m.)</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un balcon après déduction des reculs par rapport aux limites latérales et en fonds de cours.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse accessible : 1.20 m.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse non accessible : 0.60 m.</p>	<p><input type="checkbox"/> Cote seuil minimum autorisé par rapport à la chaussée : + 45 cm à + 75 cm ;</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation résidentielle :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rez-de-chaussée : 3.0 m à 3.30 m ; ▪ Etages : 3.0 m à 3.30 m ; <p><input type="checkbox"/> Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation d'activité :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rez-de-chaussée : 3.50 m à 4.0 m ; ▪ Etages : 3.0 m à 3.30 m ; <p><input type="checkbox"/> Hauteur d'acrotère minimum autorisé : 1.20 m.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur de la cage d'escalier de la toiture terrasse : 2.50 m à 2.80 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur d'acrotère de la cage d'escalier minimum autorisé : 30 cm.</p>	<p>Recommandations :</p> <p><input type="checkbox"/> Un effort particulier d'harmonie en matière architecturale et environnementale.</p> <p><input type="checkbox"/> Optimisation des éléments d'habillage sur les façades.</p> <p><input type="checkbox"/> Matériaux pour la décoration des façades extérieures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ bois , métaux et des carrelages etc. <p><input type="checkbox"/> Couleurs pour la peinture des façades des murs extérieurs :</p> <p><input type="checkbox"/> dégradé de blanc, dégradé de gris, dégradé de pêche, dégradé de bleu, dégradé de saumon etc.</p> <p><input type="checkbox"/> Implantation des arbres ou des espaces verts</p> <p>Obligations :</p> <p><input type="checkbox"/> Conservation des paysages urbains existants</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion des déchets solides de la construction</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion des déchets ménagères</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion de la pollution ménagères</p> <p><input type="checkbox"/> Harmonisation des ouvertures sur la façade principale (même type sur une trame de la façade).</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des carrelages des (toilettes, cuisine et mur de clôtures) sur les façades des bâtiments.</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction des couleurs flagrants pour la peinture des façades extérieures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ rouge, jaune, orange, rose, violet, noir etc. <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité est très élevé ;</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevée par rapport à l'isolation thermique :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ; ▪ Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ; ▪ Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur ; 	<p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Pièce : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 12.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Salon : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 18.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Cuisine : minimum de dimension autorisée (2.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 7.50 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Salle de bain : minimum de dimension autorisée (1.80 m) avec minimum de superficie autorisée de 4.50 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Une toilette : minimum de dimension autorisée (1.00 m) avec minimum de superficie autorisée de 2.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Hall de distribution / Couloir : largeur minimum autorisée : 1.20 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Cage d'escalier : largeur minimum autorisée : 2.20 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Palier de repos : largeur minimum autorisée : 1.00 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Patio d'aération :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ secteur R+1, minimum de dimension autorisée (1.50*1.50m) ; ✓ secteur R+2, minimum de dimension autorisée (2.0*2.0m) ; ✓ secteur R+3, minimum de dimension autorisée (2.50*2.50m) ; <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Vide sanitaire : minimum de dimension autorisée (80*80cm) ;</p>

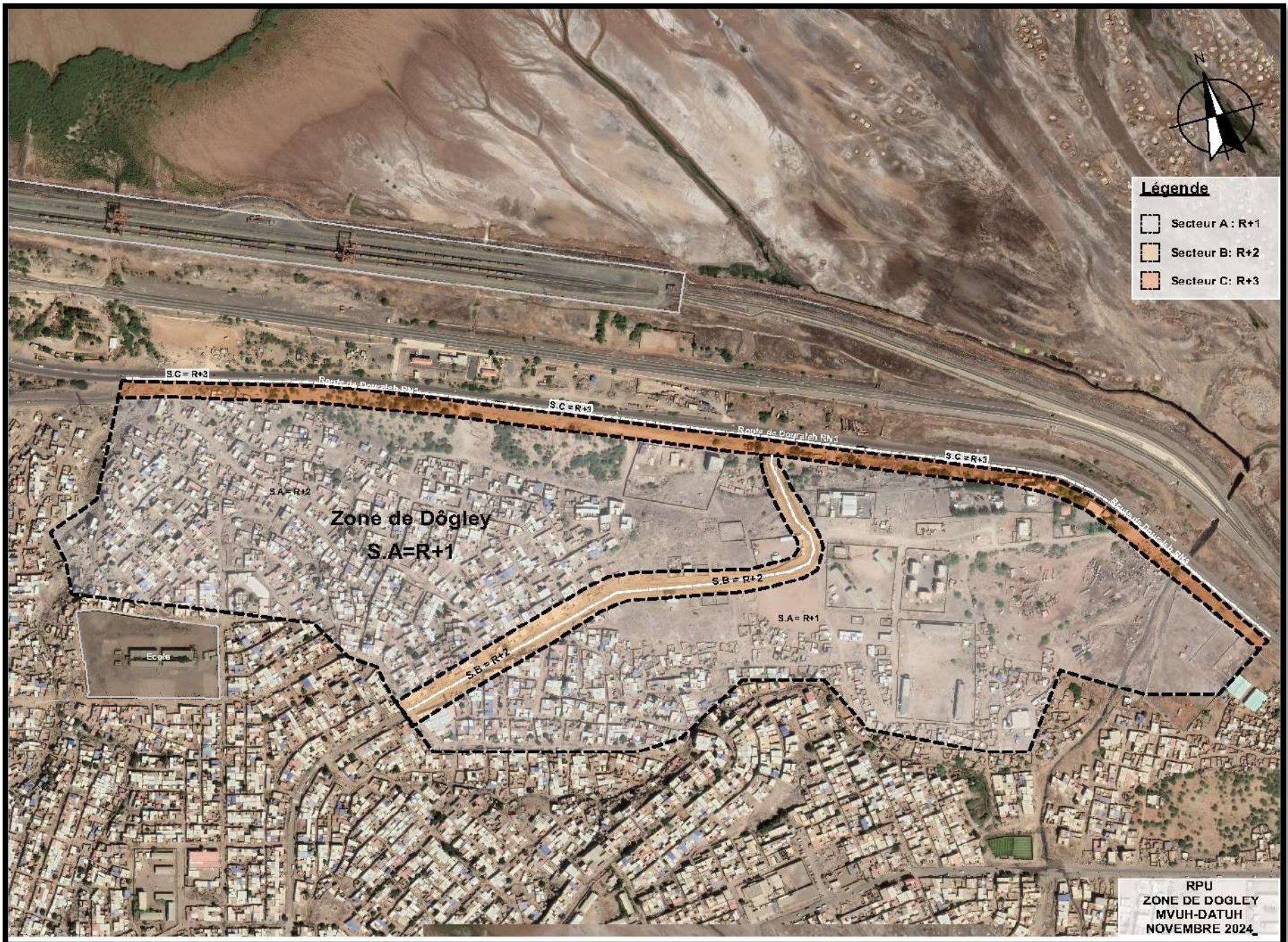
REPUBLIQUE DE DJIBOUTI
MINISTRE DE LA VILLE DE L'URBANISME ET
DE L'HABITAT



DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT



RÈGLEMENT PARTICULIER D'URBANISME (RPU)
PORTANT SUR LA ZONE DE DOGLEY



Règlement particulier d'urbanisme (RPU) portant sur la zone de Dogley

Destination et niveaux des constructions autorisées des parcelles	Activités autorisées des parcelles	Activités interdites des parcelles	C.E.S	C.O.S	Recul des parcelles par rapport aux voies (primaires, secondaires et tertiaires).	Reculs des parcelles par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour
<p><u>Secteur A composé :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : R+1 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).</p>	<p><input type="checkbox"/> Habitations</p>	<p><input type="checkbox"/> Les activités artisanales.</p> <p><input type="checkbox"/> Les activités d'exposition.</p> <p><input type="checkbox"/> Les activités industrielles.</p> <p><input type="checkbox"/> Les dépôts d'hydrocarbures.</p> <p><input type="checkbox"/> Les constructions à usage industriel.</p>	<p><input type="checkbox"/> 100% pour les parcelles de 80 à 130 m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> 80% pour les parcelles de 150 à 200 m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> 65% pour les parcelles de 250 à 300 m2 des secteurs (A,B et C).</p>	<p><input type="checkbox"/> Pour les parcelles de Secteur A (R+1)</p> <p>C.O.S =</p> <p>C.E.S x 2</p>	<p><input type="checkbox"/> Parcelles de 80 à 130 m2 à vocation résidentielle ou d'activité , non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> Parcelles de 150 à 200 m2 à vocation résidentielle ou d'activité , non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires des secteurs (A,B et C).</p>	<p><input type="checkbox"/> Patio de 1.5*1.5 m pour les parcelles de 80 à 130 m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum de 1.5 m sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour pour les parcelles de 150 à 200 m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum de 2.0 m sur une seule limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 250 à 300 m2 des secteurs (A,B et C).</p>
<p><u>Secteur B composé :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Uniquement les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires .</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : R+2 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).</p>	<p><input type="checkbox"/> Habitations</p> <p><input type="checkbox"/> Les activités de services et de bureaux ;</p> <p><input type="checkbox"/> Les commerces de proximité ;</p> <p><input type="checkbox"/> Les commerces de proximité sauf pour les activités interdites ci-contre , (Superficie minimum autorisée est de 20 à 25 m2) ;</p>	<p><input type="checkbox"/> Les stations d'essence.</p> <p><input type="checkbox"/> Les boites de nuit ou discothèques.</p> <p><input type="checkbox"/> les garages débordants sur les trottoirs.</p> <p><input type="checkbox"/> Les soudures.</p>	<p><input type="checkbox"/> 65% pour les parcelles de 350 à 450 m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> 60% pour les parcelles de 500 à 1000 m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> 50% pour les parcelles de 1500 à ++ m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> NB : les reculs priment sur le C.E.S.</p>	<p><input type="checkbox"/> Pour les parcelles de Secteur B (R+2)</p> <p>C.O.S =</p> <p>C.E.S x 3</p>	<p><input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles des secteurs (A,B et C) à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum 1.5 m pour toutes les parcelles des secteurs (B) à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires.</p>	<p><input type="checkbox"/> Minimum de 2.5 m sur les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 350 à 450 m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum de 3.0 m sur les limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 500 à 1000 m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum de 4.0 m sur les limites mitoyennes et en fond de cours pour les parcelles de 1500 à ++ m2 des secteurs (A,B et C).</p>
<p><u>Secteur C composé :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Uniquement les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : R+3 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).</p>	<p><input type="checkbox"/> Habitations</p> <p><input type="checkbox"/> Les activités de services et de bureaux ;</p> <p><input type="checkbox"/> Les commerces de proximité ;</p> <p><input type="checkbox"/> Les commerces de gros sauf pour les activités interdites ci-contre , (Superficie minimum autorisée est de 65 m2) ;</p>	<p><input type="checkbox"/> Les entrepôts</p> <p><input type="checkbox"/> Terrain des sports</p>	<p><input type="checkbox"/> 50% pour les parcelles de 1500 à ++ m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> NB : les reculs priment sur le C.E.S.</p>	<p><input type="checkbox"/> Pour les parcelles de Secteur C (R+3)</p> <p>C.O.S =</p> <p>C.E.S x 4</p>	<p><input type="checkbox"/> Minimum 1.5 m pour toutes les parcelles des secteurs (C) à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires.</p>	

Règlement particulier d'urbanisme (RPU) portant sur la zone de Dogley

Distance entre Bâtiment A et Bâtiment B sur les parcelles mitoyennes uniquement	Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	Hauteur maximale	Murs de clôture sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires).	Espace parkings	Division d'une parcelle	Construction des services en fond de cour
<p><input type="checkbox"/> Distance de 3.0 m sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour sur les parcelles de 150 à 200 m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 4.0 m sur une seule limite mitoyenne et en fond de cour sur les parcelles de 250 à 300 m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 5.0 m sur les limite mitoyennes et en fond de cour sur les parcelles de 350 à 450 m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 6.0 m sur les limite mitoyennes et en fond de cour sur les parcelles de 500 à 1000 m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 8.0 m sur les limite mitoyennes et en fond de cour sur les parcelles de 1500 à ++ m2 des secteurs (A,B et C).</p>	<p><input type="checkbox"/> Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de 270 m2 à 370 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directe sur des voies (bâtiments jumelés) ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour tous types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de 85 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de 10 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de 8.5 m ;</p>	<p><u>Secteur A :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 9.0 m pour un R+1 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère.</p>	<p><input type="checkbox"/> Hauteur mur de clôture : 3.00 m.</p> <p><input type="checkbox"/> D'un muret d'une hauteur maximum de 2.00 m réalisé en matériaux durs.</p> <p><input type="checkbox"/> D'un muret d'une hauteur maximum de 1.00 m réalisé en treillis avec du grillage ou en durs.</p>	<p>Une place de parking ou de garage par logement.</p>	<p><u>Secteur A :</u></p> <p>Division des parcelles interdite.</p>	<p><input type="checkbox"/> Non concerné</p>
		<p><u>Secteur B :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 12.50 m pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 13.0 m pour un R+2 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère.</p>			<p><u>Secteur B :</u></p> <p>Division des parcelles interdite.</p>	<p><input type="checkbox"/> Non concerné</p>
		<p><u>Secteur C :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 16.00 m pour un R+3 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 16.50 m pour un R+3 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère.</p>			<p><u>Secteur C :</u></p> <p>Division des parcelles interdite.</p>	<p><input type="checkbox"/> Non concerné</p>

Règlement particulier d'urbanisme (RPU) portant sur la zone de Dogley

Porte-à-faux, balcon et Hauteur d'acrotère	Caractéristiques techniques de construction autorisées	Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction	Orientation pour la conception architecturale
<p><input type="checkbox"/> D'une manière générale Interdiction d'un porte-à-faux qui dépasse les limites des parcelles.</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un porte-à-faux sur les voies primaires, pour les parcelles issue d'un secteur à vocation d'activité sans dépasser les limites des parcelles.</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un balcon sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires) après déduction des reculs concernés (dépassement maximum de 1.30 m).</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un balcon après déduction des reculs par rapport aux limites latérales et en fonds de cours.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse accessible : 1.20 m.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse non accessible : 0.60 m.</p>	<p><input type="checkbox"/> Cote seuil minimum autorisé par rapport à la chaussée : + 45 cm à + 75 cm ;</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation résidentielle :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rez-de-chaussée : 3.0 m à 3.30 m ; ▪ Etages : 3.0 m à 3.30 m ; <p><input type="checkbox"/> Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation d'activité :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rez-de-chaussée : 3.50 m à 4.0 m ; ▪ Etages : 3.0 m à 3.30 m ; <p><input type="checkbox"/> Hauteur d'acrotère minimum autorisé : 1.20 m.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur de la cage d'escalier de la toiture terrasse : 2.50 m à 2.80 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur d'acrotère de la cage d'escalier minimum autorisé : 30 cm.</p>	<p>Recommandations :</p> <p><input type="checkbox"/> Un effort particulier d'harmonie en matière architecturale et environnementale.</p> <p><input type="checkbox"/> Optimisation des éléments d'habillage sur les façades.</p> <p><input type="checkbox"/> Matériaux pour la décoration des façades extérieures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ bois , métaux et des carrelages etc. <p><input type="checkbox"/> Couleurs pour la peinture des façades des murs extérieurs :</p> <p><input type="checkbox"/> dégradé de blanc, dégradé de gris, dégradé de pêche, dégradé de bleu, dégradé de saumon etc.</p> <p><input type="checkbox"/> Implantation des arbres ou des espaces verts</p> <p>Obligations :</p> <p><input type="checkbox"/> Conservation des paysages urbains existants</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion des déchets solides de la construction</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion des déchets ménagères</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion de la pollution ménagères</p> <p><input type="checkbox"/> Harmonisation des ouvertures sur la façade principale (même type sur une trame de la façade).</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des carrelages des (toilettes, cuisine et mur de clôtures) sur les façades des bâtiments.</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction des couleurs flagrants pour la peinture des façades extérieures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ rouge, jaune, orange, rose, violet, noir etc. <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité est très élevé ;</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevée par rapport à l'isolation thermique :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ; ▪ Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ; ▪ Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur ; 	<p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Pièce : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 12.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Salon : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 18.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Cuisine : minimum de dimension autorisée (2.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 7.50 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Salle de bain : minimum de dimension autorisée (1.80 m) avec minimum de superficie autorisée de 4.50 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Une toilette : minimum de dimension autorisée (1.00 m) avec minimum de superficie autorisée de 2.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Hall de distribution / Couloir : largeur minimum autorisée : 1.20 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Cage d'escalier : largeur minimum autorisée : 2.20 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Palier de repos : largeur minimum autorisée : 1.00 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Patio d'aération :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ secteur R+1, minimum de dimension autorisée (1.50*1.50m) ; ✓ secteur R+2, minimum de dimension autorisée (2.0*2.0m) ; ✓ secteur R+3, minimum de dimension autorisée (2.50*2.50m) ; <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Vide sanitaire : minimum de dimension autorisée (80*80cm) ;</p>

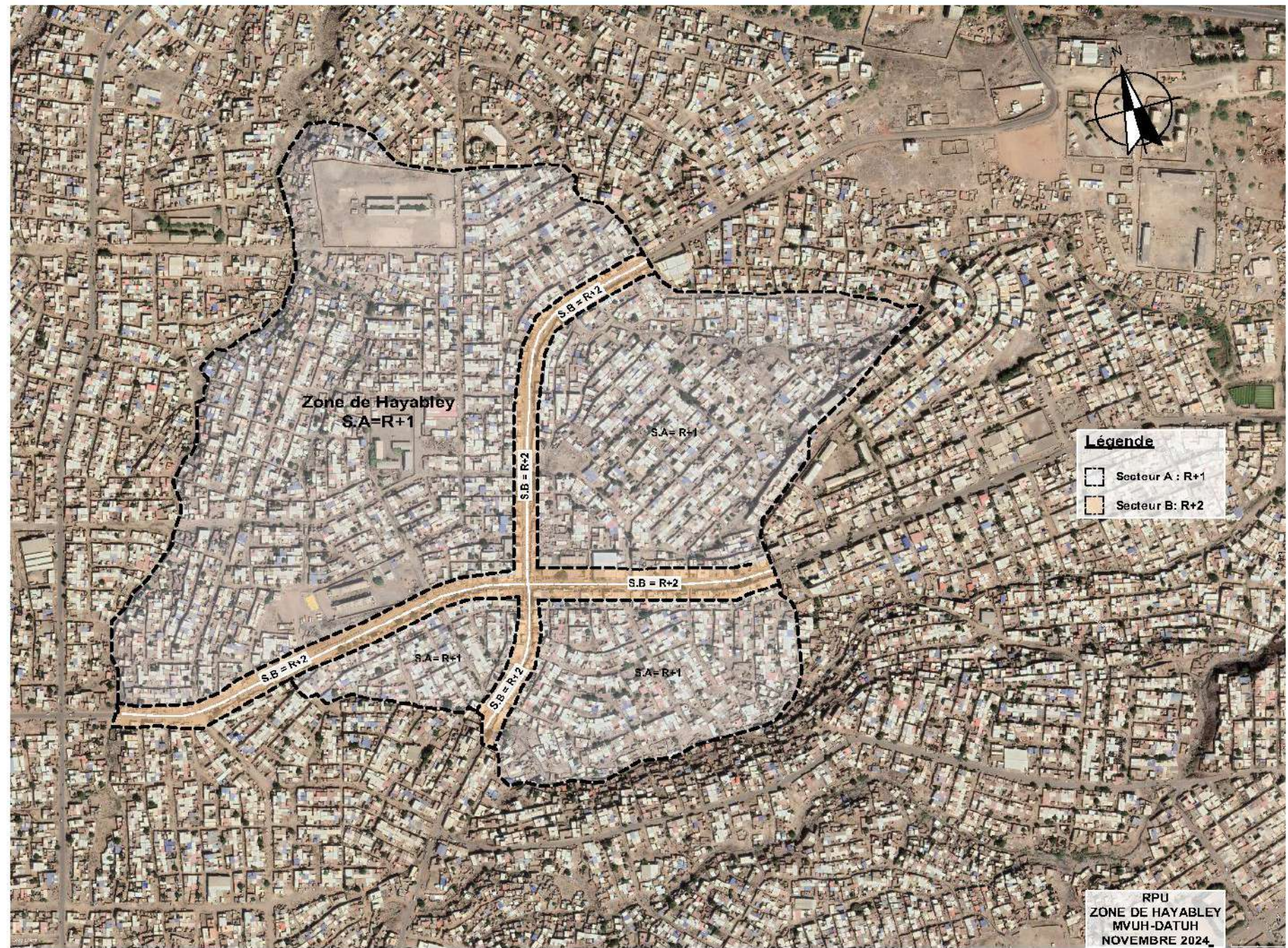
REPUBLIQUE DE DJIBOUTI
MINISTRE DE LA VILLE DE L'URBANISME ET
DE L'HABITAT



DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT



RÈGLEMENT PARTICULIER D'URBANISME (RPU)
PORTANT SUR LA ZONE DE HAYABLEY



Règlement particulier d'urbanisme (RPU) portant sur la zone de Hayabley

Destination et niveaux des constructions autorisées des parcelles	Activités autorisées des parcelles	Activités interdites des parcelles	C.E.S	C.O.S	Recul des parcelles par rapport aux voies (primaires, secondaires et tertiaires).	Reculs des parcelles par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour
<p>Secteur A composé :</p> <p><input type="checkbox"/> Toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : R+1 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).</p>	<p><input type="checkbox"/> Habitations</p>	<p><input type="checkbox"/> Les activités artisanales.</p> <p><input type="checkbox"/> Les activités d'exposition.</p> <p><input type="checkbox"/> Les activités industrielles.</p> <p><input type="checkbox"/> Les dépôts d'hydrocarbures.</p> <p><input type="checkbox"/> Les constructions à usage industriel.</p> <p><input type="checkbox"/> Les stations d'essence.</p>	<p><input type="checkbox"/> 100% pour les parcelles de 80 à 130 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> 80% pour les parcelles de 150 à 200 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> 65% pour les parcelles de 250 à 300 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> 65% pour les parcelles de 350 à 450 m2 des secteurs (A et B).</p>	<p><input type="checkbox"/> Pour les parcelles de Secteur B (R+1)</p> <p>C.O.S =</p> <p>C.E.S x 2</p>	<p><input type="checkbox"/> Parcelles de 80 à 130 m2 des secteurs (A et B) à vocation résidentielle ou d'activité , non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Parcelles de 150 à 200 m2 des secteurs (A et B) à vocation résidentielle ou d'activité , non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles des secteurs (A et B) à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum 1.5 m pour toutes les parcelles de secteur (B) à vocation d'activité par rapport aux voies primaires.</p>	<p><input type="checkbox"/> Patio de 1.5*1.5 m pour les parcelles de 80 à 130 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum de 1.5 m sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour pour les parcelles de 150 à 200 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum de 2.0 m sur une seule limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 250 à 300 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum de 2.5 m sur les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 350 à 450 m2 des secteurs (A et B).</p>
<p>Secteur B composé :</p> <p><input type="checkbox"/> Uniquement les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : R+2 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).</p>	<p><input type="checkbox"/> Habitations</p> <p><input type="checkbox"/> Les commerces de proximité sauf pour les activités interdites ci-contre , (Superficie minimum autorisée est de 20 à 25 m2) ;</p>	<p><input type="checkbox"/> Les boites de nuit ou discothèques.</p> <p><input type="checkbox"/> les garages débordants sur les trottoirs.</p> <p><input type="checkbox"/> Les soudures.</p> <p><input type="checkbox"/> Les entrepôts</p> <p><input type="checkbox"/> Terrain des sports</p>	<p><input type="checkbox"/> 60% pour les parcelles de 500 à 1000 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> NB : les reculs priment sur le C.E.S.</p>	<p><input type="checkbox"/> Pour les parcelles de Secteur A (R+2)</p> <p>C.O.S =</p> <p>C.E.S x 3</p>		

Règlement particulier d’urbanisme (RPU) portant sur la zone de Hayabley						
Distance entre Bâtiment A et Bâtiment B sur les parcelles mitoyennes uniquement	Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	Hauteur maximale	Murs de clôture sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires).	Espace parkings	Division d’une parcelle	Construction des services en fond de cour
<p><input type="checkbox"/> Distance de 3.0 m sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour sur les parcelles de 150 à 200 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 4.0 m sur une seule limite mitoyenne en fond de cour sur les parcelles de 250 à 300 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 5.0 m sur les limite mitoyennes et en fond de cour sur les parcelles de 350 à 450 m2 des secteurs (A et B).</p>	<p><input type="checkbox"/> Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de 270 m2 à 370 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l’exception des parcelles disposant de deux façades directe sur des voies (bâtiments jumelés) ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de 85 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de 10 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de 8.5 m ;</p>	<p><u>Secteur A :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 9.0 m pour un R+1 à vocation résidentielle mesurée à l’acrotère.</p>	<p><input type="checkbox"/> Hauteur mur de clôture : 3.0 m.</p> <p><input type="checkbox"/> D’un muret d'une hauteur maximum de 2.0 m réalisé en matériaux durs.</p> <p><input type="checkbox"/> D’un muret d'une hauteur maximum de 1.0 m réalisé en treillis avec du grillage ou en durs.</p>	<p>Une place de parking ou de garage par logement.</p>	<p><u>Secteur A :</u></p> <p>Division des parcelles interdite.</p>	<p>Autorisation de construire :</p> <p><input type="checkbox"/> une chambre;</p> <p><input type="checkbox"/> une toilette;</p> <p><input type="checkbox"/> un espace de stockage;</p> <p><input type="checkbox"/> NB, il faut s’aligner à la même hauteur du mur de la clôture.</p>
		<p><u>Secteur B :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 12.5 m pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l’acrotère.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 13.0 m pour un R+2 à vocation d’activité mesurée à l’acrotère.</p>		<p>Une place de parking ou de garage par logement.</p>	<p><u>Secteur B :</u></p> <p>Division des parcelles interdite.</p>	<p>Autorisation de construire :</p> <p><input type="checkbox"/> une chambre;</p> <p><input type="checkbox"/> une toilette;</p> <p><input type="checkbox"/> un espace de stockage;</p> <p><input type="checkbox"/> NB, il faut s’aligner à la même hauteur du mur de la clôture.</p>

Règlement particulier d'urbanisme (RPU) portant sur la zone de Hayabley			
Porte-à-faux, balcon et Hauteur d'acrotère	Caractéristiques techniques de construction autorisées	Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction	Orientation pour la conception architecturale
<p><input type="checkbox"/> D'une manière générale Interdiction d'un porte-à-faux qui dépasse les limites des parcelles.</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un porte-à-faux sur les voies primaires, pour les parcelles issue d'un secteur à vocation d'activité sans dépasser les limites des parcelles.</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un balcon sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires) après déduction des reculs concernés (dépassement maximum de 1.30 m.)</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un balcon après déduction des reculs par rapport aux limites latérales et en fonds de cours.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse accessible : 1.20 m.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse non accessible : 0.60 m.</p>	<p><input type="checkbox"/> Cote seuil minimum autorisé par rapport à la chaussée : + 45 cm à + 75 cm ;</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation résidentielle :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rez-de-chaussée : 3.0 m à 3.30 m ; ▪ Etages : 3.0 m à 3.30 m ; <p><input type="checkbox"/> Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation d'activité :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rez-de-chaussée : 3.50 m à 4.0 m ; ▪ Etages : 3.0 m à 3.30 m ; <p><input type="checkbox"/> Hauteur d'acrotère minimum autorisé : 1.20 m.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur de la cage d'escalier de la toiture terrasse : 2.50 m à 2.80 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur d'acrotère de la cage d'escalier minimum autorisé : 30 cm.</p>	<p>Recommandations :</p> <p><input type="checkbox"/> Un effort particulier d'harmonie en matière architecturale et environnementale.</p> <p><input type="checkbox"/> Optimisation des éléments d'habillage sur les façades.</p> <p><input type="checkbox"/> Matériaux pour la décoration des façades extérieures : ▪ bois , métaux et des carrelages etc.</p> <p><input type="checkbox"/> Couleurs pour la peinture des façades des murs extérieurs : <input type="checkbox"/> dégradé de blanc, dégradé de gris, dégradé de pêche, dégradé de bleu, dégradé de saumon etc.</p> <p><input type="checkbox"/> Implantation des arbres ou des espaces verts</p> <p>Obligations :</p> <p><input type="checkbox"/> Conservation des paysages urbains existants</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion des déchets solides de la construction</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion des déchets ménagères</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion de la pollution ménagères</p> <p><input type="checkbox"/> Harmonisation des ouvertures sur la façade principale (même type sur une trame de la façade).</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des carrelages des (toilettes, cuisine et mur de clôtures) sur les façades des bâtiments.</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction des couleurs flagrants pour la peinture des façades extérieures : ▪ rouge, jaune, orange, rose, violet, noir etc.</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité est très élevé ;</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevée par rapport à l'isolation thermique : ▪ Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ; ▪ Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ; ▪ Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur ;</p>	<p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Pièce : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 12.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Salon : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 18.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Cuisine : minimum de dimension autorisée (2.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 7.50 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Salle de bain : minimum de dimension autorisée (1.80 m) avec minimum de superficie autorisée de 4.50 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Une toilette : minimum de dimension autorisée (1.00 m) avec minimum de superficie autorisée de 2.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Hall de distribution / Couloir : largeur minimum autorisée : 1.20 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Cage d'escalier : largeur minimum autorisée : 2.20 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Palier de repos : largeur minimum autorisée : 1.00 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Patio d'aération : ✓ secteur R+1, minimum de dimension autorisée (1.50*1.50m) ; ✓ secteur R+2, minimum de dimension autorisée (2.0*2.0m) ; ✓ secteur R+3, minimum de dimension autorisée (2.50*2.50m) ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Vide sanitaire : minimum de dimension autorisée (80*80cm) ;</p>

REPUBLIQUE DE DJIBOUTI
MINISTRE DE LA VILLE, DE L'URBANISME ET
DE L'HABITAT



DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE,
DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT



RÈGLEMENT PARTICULIER D'URBANISME (RPU)
PORTANT SUR LES PARCELLES DE LA ZONE
DES 540 APPARTEMENTS



LEGENDE



SECTEUR A=R+2



SECTEUR B=R+3



SECTEUR C=R+3

SECTEUR B=R+3

SECTEUR C=R+3

SECTEUR B=R+3

SECTEUR A=R+2

SECTEUR C=R+3

SECTEUR C=R+3

SECTEUR B=R+3

SECTEUR A=R+2

SECTEUR B=R+3

SECTEUR B=R+3

RPU LOTISSEMENT
540 APPARTEMENTS
MVUH - DATUH
NOVEMBRE 2024

Règlement particulier d'urbanisme portant sur les parcelles de la zone des 540 Appartements

Destination et niveaux des constructions autorisées des parcelles	Activités autorisées des parcelles	Activités interdites des parcelles	C.E.S	C.O.S	Recul des parcelles par rapport aux voies (primaires, secondaires et tertiaires).	Reculs des parcelles par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour
Secteur A composé des : □A1: Parcelles de 175 m2, situées sur les voies primaires, secondaires et tertiaires. □A2: Parcelles de 300 à 550 m2, situées sur les voies primaires, secondaires et tertiaires. □Hauteur : R+2 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).	□Habitations	□Les activités artisanales. □Les activités d'exposition. □Les activités industrielles. □Les dépôts d'hydrocarbures. □Les constructions à usage industriel.	□80% pour les parcelles de 175 m2. □65% pour les parcelles de 300 à 550 m2. ➤NB : les reculs prime sur le C.E.S	□240% pour les parcelles de 175 m2. □65% pour les parcelles de 300 à 550 m2.	□Parcelles de 175 m2 à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires. □Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles de 300 à 550 m2 à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires.	□Minimum 1.5 m pour les parcelles de 175 m2 sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour. □Minimum 2.5 m pour les parcelles de 300 à 550 m2 sur les limites mitoyennes et en fond de cour. □Minimum 3.0 m pour les parcelles de 500 à 600 m2 sur les limites mitoyennes et en fond de cour.
Secteur B composé des : □B1: Parcelles de 600 à 1000 m2, situées sur les voies primaires de (32 m). □Hauteur : R+3 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).	□Habitations □Les activités de services et de bureaux ; □Les commerces de proximité ; □Les commerces de gros diversifiés, (Superficie minimum autorisée est de 65 m2) ;	□Les stations d'essence. □Les boites de nuit ou discothèques. □les garages débordants sur les trottoirs. □Les soudures.	□65% pour les parcelles de 600 à 1000 m2. ➤NB : les reculs priment sur le C.E.S	□260% pour les parcelles de 600 à 1000 m2.	□Minimum1.5 m par rapport aux voies primaires pour les parcelles à vocation d'activités. □Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles à vocation résidentielle de 600 à 1000 m2 par rapport aux voies primaires et secondaires.	□Minimum 3.0 m pour les parcelles de 600 à 1000 m2 sur les limites mitoyennes et en fond de cour.
Secteur C composé des : □C1: Parcelles de 1200 à 2000 m2, situées sur les voies primaires de (32 m). □Hauteur : R+3 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).	□Habitations □Les activités de services et de bureaux ; □Les commerces de proximité ; □Les commerces de gros sauf pour les activités interdites ci-contre , (Superficie minimum autorisée est de 65 m2) ;	□Les entrepôts □Terrain des sports	□50% pour les parcelles de 1200 à 2000 m2. ➤NB : les reculs priment sur le C.E.S	□200% pour les parcelles de 1200 à 2000 m2.	□Minimum1.5 m par rapport aux voies primaires pour les parcelles à vocation d'activité. □Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles à vocation résidentielle de 1200 à 2000 m2 par rapport aux voies primaires et secondaires.	Minimum 4.0 m pour les parcelles de 1200 à 2000 m2 sur les limites mitoyennes et en fond de cour.

Règlement particulier d'urbanisme portant sur les parcelles de la zone des 540 Appartements

Distance entre Bâtiment A et Bâtiment B sur les parcelles mitoyennes uniquement	Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	Hauteur maximale	Murs de clôture sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires).	Espace parkings	Division d'une parcelle	Construction des services en fond de cour
<p><input type="checkbox"/> Distance de 3.0 m sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour sur les parcelles mitoyennes de 175 m2.</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 5.0 m sur les limites mitoyennes et en fond de cour sur les parcelles mitoyennes de 300 à 550 m2.</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 6.0 m sur les limites mitoyennes et en fond de cour sur les parcelles mitoyennes de 600 à 1000 m2</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 8.0 m sur les limites mitoyennes et en fond de cour sur les parcelles mitoyennes de 1200 à 2000 m2.</p>	<p><input type="checkbox"/> Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de 270 m2 à 370 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directe sur des voies (bâtiments jumelés) ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de 85 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de 10 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de 8.5 m ;</p>	<p><u>Secteur A :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 12.50 m pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère.</p>	<p><input type="checkbox"/> Hauteur mur de clôture : 3.00 m.</p> <p><input type="checkbox"/> D'un muret d'une hauteur maximum de 2.00 m réalisé en matériaux durs.</p> <p><input type="checkbox"/> D'un muret d'une hauteur maximum de 1.00 m réalisé en treillis avec du grillage ou en durs.</p>	<p>Une place de parking ou de garage par logement.</p>	<p><u>Secteur A :</u></p> <p>Division des parcelles interdite.</p>	<p><input type="checkbox"/> Non concerné</p>
		<p><u>Secteur B :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 16.00 m pour un R+3 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 16.50 m pour un R+3 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère.</p>			<p><u>Secteur B :</u></p> <p>Division des parcelles interdite.</p>	<p>Autorisation de construire :</p> <p><input type="checkbox"/> une chambre;</p> <p><input type="checkbox"/> une toilette;</p> <p><input type="checkbox"/> un espace de stockage;</p> <p><input type="checkbox"/> NB, il faudrait s'aligner à la même hauteur du mur de clôture.</p>
		<p><u>Secteur C :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 16.00 m pour un R+3 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 16.50 m pour un R+3 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère.</p>		<p>Une place de parking ou de garage par logement.</p>	<p><u>Secteur C :</u></p> <p>Division des parcelles interdite.</p>	<p>Autorisation de construire :</p> <p><input type="checkbox"/> une chambre;</p> <p><input type="checkbox"/> une toilette;</p> <p><input type="checkbox"/> un espace de stockage;</p> <p><input type="checkbox"/> NB, il faudrait s'aligner à la même hauteur du mur de clôture.</p>

Règlement particulier d'urbanisme portant sur les parcelles de la zone des 540 Appartements

Porte-à-faux, balcon et Hauteur d'acrotère	Caractéristiques techniques de construction autorisées	Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction	Orientation pour la conception architecturale
<p><input type="checkbox"/> D'une manière générale Interdiction d'un porte-à-faux qui dépasse les limites des parcelles.</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un porte-à-faux sur les voies primaires, pour les parcelles issue d'un secteur à vocation d'activité sans dépasser les limites des parcelles.</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un balcon sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires) après déduction des reculs concernés (dépassement maximum de 1.30 m).</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un balcon après déduction des reculs par rapport aux limites latérales et en fonds de cours.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse accessible : 1.20 m.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse non accessible : 0.60 m.</p>	<p><input type="checkbox"/> Cote seuil minimum autorisé par rapport à la chaussée : + 45 cm à + 75 cm ;</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation résidentielle :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rez-de-chaussée : 3.0 m à 3.30 m ; ▪ Etages : 3.0 m à 3.30 m ; <p><input type="checkbox"/> Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation d'activité :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rez-de-chaussée : 3.50 m à 4.0 m ; ▪ Etages : 3.0 m à 3.30 m ; <p><input type="checkbox"/> Hauteur d'acrotère minimum autorisé : 1.20 m.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur de la cage d'escalier de la toiture terrasse : 2.50 m à 2.80 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur d'acrotère de la cage d'escalier minimum autorisé : 30 cm.</p>	<p>Recommandations :</p> <p><input type="checkbox"/> Un effort particulier d'harmonie en matière architecturale et environnementale.</p> <p><input type="checkbox"/> Optimisation des éléments d'habillage sur les façades.</p> <p><input type="checkbox"/> Matériaux pour la décoration des façades extérieures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ bois , métaux et des carrelages etc. <p><input type="checkbox"/> Couleurs pour la peinture des façades des murs extérieurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dégradé de blanc, dégradé de gris, dégradé de pêche, dégradé de bleu, dégradé de saumon etc. <p><input type="checkbox"/> Implantation des arbres ou des espaces verts</p> <p>Obligations :</p> <p><input type="checkbox"/> Conservation des paysages urbains existants</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion des déchets solides de la construction</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion des déchets ménagères</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion de la pollution ménagères</p> <p><input type="checkbox"/> Respect des caractéristiques techniques des ouvertures (type, dimension et couleur) pour les bâtiments du lotissements des 540 appartements.</p> <p><input type="checkbox"/> Respect de la couleur des façades extérieures pour les bâtiments du lotissements des 540 appartements.</p> <p><input type="checkbox"/> Harmonisation des ouvertures sur la façade principale (même type sur une trame de la façade).</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des carrelages des (toilettes, cuisine et mur de clôtures) sur les façades des bâtiments.</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction des couleurs flagrants pour la peinture des façades extérieures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ rouge, jaune, orange, rose, violet, noir etc. <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité est très élevé ;</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevée par rapport à l'isolation thermique :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ; ▪ Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ; ▪ Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur ; 	<p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Pièce : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 12.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Salon : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 18.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Cuisine : minimum de dimension autorisée (2.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 7.50 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Salle de bain : minimum de dimension autorisée (1.80 m) avec minimum de superficie autorisée de 4.50 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Toilette : minimum de dimension autorisée (1.00 m) avec minimum de superficie autorisée de 2.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Hall de distribution / Couloir : largeur minimum autorisée : 1.20 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Cage d'escalier : largeur minimum autorisée : 2.20 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Palier de repos : largeur minimum autorisée : 1.00 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Patio d'aération :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ secteur R+1, minimum de dimension autorisée (1.50*1.50m) ; ✓ secteur R+2, minimum de dimension autorisée (2.0*2.0m) ; ✓ secteur R+3, minimum de dimension autorisée (2.50*2.50m) ; <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Vide sanitaire : minimum de dimension autorisée (80*80cm) ;</p>

REPUBLIQUE DE DJIBOUTI
MINISTRE DE LA VILLE, DE L'URBANISME ET
DE L'HABITAT



DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE,
DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT



RÈGLEMENT PARTICULIER D'URBANISME (RPU)
PORTANT SUR LES PARCELLES DE LA ZONE
DES 440 APPARTEMENTS

Règlement particulier d'urbanisme portant sur les parcelles de la zone des 440 Appartements

Destination et niveaux des constructions autorisées des parcelles	Activités autorisées des parcelles	Activités interdites des parcelles	C.E.S	C.O.S	Recul des parcelles par rapport aux voies (primaires, secondaires et tertiaires).	Reculs des parcelles par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour
<p><u>Secteur A composé des :</u></p> <p>❑ A1: Parcelles de 200 à 250 m2, situées sur les voies secondaires et tertiaires.</p> <p>❑ A2 : Parcelles de 300 à 450 m2, situées sur les voies secondaires et tertiaires.</p> <p>❑ A3 : Parcelles de 500 à 600 m2, situées sur les voies secondaires et tertiaires.</p> <p>❑ Hauteur : R+2 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).</p>	<p>❑ Habitations</p>	<p>❑ Les activités artisanales.</p> <p>❑ Les activités d'exposition.</p> <p>❑ Les activités industrielles.</p> <p>❑ Les dépôts d'hydrocarbures.</p> <p>❑ Les constructions à usage industriel.</p> <p>❑ Les stations d'essence.</p> <p>❑ Les boîtes de nuit ou discothèques.</p>	<p>❑ 70% pour les parcelles de 200 à 250 m2.</p> <p>❑ 65% pour les parcelles de 300 à 450 m2.</p> <p>❑ 60% pour les parcelles de 500 à 600 m2.</p> <p>➤ NB : les reculs priment sur le C.E.S.</p>	<p>❑ 210% pour les parcelles de 200 à 250 m2.</p> <p>❑ 195% pour les parcelles de 300 à 450 m2.</p> <p>❑ 180% pour les parcelles de 500 à 600 m2.</p>	<p>❑ Parcelles de 200 à 250 m2 à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires.</p> <p>❑ Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles de 300 à 450 m2 et 500 à 600 m2 à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires.</p>	<p>❑ Minimum 2.0 m pour les parcelles de 200 à 250 m2 sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour.</p> <p>❑ Minimum 2.5 m pour les parcelles de 300 à 450 m2 sur les limites mitoyennes et en fond de cour.</p> <p>❑ Minimum 3.0 m pour les parcelles de 500 à 600 m2 sur les limites mitoyennes et en fond de cour.</p>
<p><u>Secteur B composé des :</u></p> <p>❑ B1: Parcelles de 350 m2, situées sur les voies primaires de (32 m).</p> <p>❑ B2: Parcelles de 1700 à 2000 m2, situées sur les voies primaires de (32 m).</p> <p>❑ Hauteur : R+3 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).</p>	<p>❑ Habitations</p> <p>❑ Les activités de services et de bureaux ;</p> <p>❑ Les commerces de proximité ;</p> <p>❑ Les commerces de gros sauf pour les activités interdites ci-contre , (Superficie minimum autorisée est de 65 m2) ;</p>	<p>❑ les garages débordants sur les trottoirs.</p> <p>❑ Les soudures.</p> <p>❑ Les entrepôts</p> <p>❑ Terrain des sports</p>	<p>❑ 65% pour les parcelles de 350 m2.</p> <p>❑ 50% pour les parcelles de 1700 à 2000 m2.</p> <p>➤ NB : les reculs priment sur le C.E.S.</p>	<p>❑ 260% pour les parcelles de 350 m2.</p> <p>❑ 200% pour les parcelles de 1700 à 2000 m2.</p>	<p>❑ Minimum 1.5 m par rapport aux voies primaires pour toutes les parcelles à vocation d'activités.</p> <p>❑ Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles à vocation résidentielle de 350 m2 par rapport aux voies secondaires et primaires.</p> <p>❑ Minimum 4.0 m pour toutes les parcelles à vocation résidentielle de 1700 à 2000 m2 par rapport aux voies primaires et secondaires.</p>	<p>❑ Minimum 2.5 m sur une seule limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 350 m2 sur les limites mitoyennes et ou en fond de cour.</p> <p>❑ Minimum 4.0 m pour les parcelles de 1700 à 2000 m2 sur les limites mitoyennes et en fond de cour.</p>

Règlement particulier d'urbanisme portant sur les parcelles de la zone des 440 Appartements

Distance entre Bâtiment A et Bâtiment B sur les parcelles mitoyennes uniquement	Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	Hauteur maximale	Murs de clôture sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires).	Espace parkings	Division d'une parcelle	Construction des services en fond de cour
<p><input type="checkbox"/> Distance de 4.0 m sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour sur les parcelles mitoyennes de 200 à 250 m2.</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 5.0 m sur les limites mitoyennes et en fond de cour sur les parcelles mitoyennes de 300 à 450 m2.</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 5.0 m sur une seule limite mitoyenne et en fond de cour sur les parcelles mitoyennes de 350 m2.</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 6.0 m sur les limites mitoyennes et en fond de cour sur les parcelles mitoyennes de 500 à 600 m2</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 8.0 m sur les limites mitoyennes et en fond de cour sur les parcelles mitoyennes de 1700 à 2000 m2.</p>	<p><input type="checkbox"/> Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de 270 m2 à 370 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directes sur des voies (bâtiments jumelés) ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de 85 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de 10 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de 8.5 m ;</p>	<p><u>Secteur A :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 12.5 m pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère.</p>	<p><input type="checkbox"/> Hauteur mur de clôture : 3.0 m.</p> <p><input type="checkbox"/> D'un muret d'une hauteur maximum de 2.0 m réalisé en matériaux durs.</p> <p><input type="checkbox"/> D'un muret d'une hauteur maximum de 1.0 m réalisé en treillis avec du grillage ou en durs.</p>	<p>Une place de parking ou de garage par logement.</p>	<p><u>Secteur A :</u></p> <p>Division des parcelles interdite.</p>	<p>Autorisation de construire :</p> <p><input type="checkbox"/> une chambre;</p> <p><input type="checkbox"/> une toilette;</p> <p><input type="checkbox"/> un espace de stockage;</p> <p><input type="checkbox"/> NB, il faut s'aligner à la même hauteur du mur de la clôture.</p>
		<p><u>Secteur B :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 16.0 m pour un R+3 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 16.5 m pour un R+3 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère.</p>			<p><u>Secteur B :</u></p> <p>Division des parcelles interdite.</p>	<p>Autorisation de construire :</p> <p><input type="checkbox"/> une chambre;</p> <p><input type="checkbox"/> une toilette;</p> <p><input type="checkbox"/> un espace de stockage;</p> <p><input type="checkbox"/> NB, il faut s'aligner à la même hauteur du mur de la clôture.</p>

Règlement particulier d'urbanisme portant sur les parcelles de la zone des 440 Appartements

Porte-à-faux, balcon et Hauteur d'acrotère	Caractéristiques techniques de construction autorisées	Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction	Orientation pour la conception architecturale
<p><input type="checkbox"/> D'une manière générale Interdiction d'un porte-à-faux qui dépasse les limites des parcelles.</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un porte-à-faux sur les voies primaires, pour les parcelles issue d'un secteur à vocation d'activité sans dépasser les limites des parcelles.</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un balcon sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires) après déduction des reculs concernés (dépassement maximum de 1.30 m).</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un balcon après déduction des reculs par rapport aux limites latérales et en fonds de cours.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse accessible : 1.20 m.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse non accessible : 0.60 m.</p>	<p><input type="checkbox"/> Cote seuil minimum autorisé par rapport à la chaussée : + 45 cm à + 75 cm ;</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation résidentielle :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rez-de-chaussée : 3.0 m à 3.30 m ; ▪ Etages : 3.0 m à 3.30 m ; <p><input type="checkbox"/> Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation d'activité :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rez-de-chaussée : 3.50 m à 4.0 m ; ▪ Etages : 3.0 m à 3.30 m ; <p><input type="checkbox"/> Hauteur d'acrotère minimum autorisé : 1.20 m.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur de la cage d'escalier de la toiture terrasse : 2.50 m à 2.80 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur d'acrotère de la cage d'escalier minimum autorisé : 30 cm.</p>	<p>Recommandations :</p> <p><input type="checkbox"/> Un effort particulier d'harmonie en matière architecturale et environnementale.</p> <p><input type="checkbox"/> Optimisation des éléments d'habillage sur les façades.</p> <p><input type="checkbox"/> Matériaux pour la décoration des façades extérieures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ bois , métaux et des carrelages etc. <p><input type="checkbox"/> Couleurs pour la peinture des façades des murs extérieurs :</p> <p><input type="checkbox"/> dégradé de blanc, dégradé de gris, dégradé de pêche, dégradé de bleu, dégradé de saumon etc.</p> <p><input type="checkbox"/> Implantation des arbres ou des espaces verts</p> <p>Obligations :</p> <p><input type="checkbox"/> Conservation des paysages urbains existants</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion des déchets solides de la construction</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion des déchets ménagères</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion de la pollution ménagères</p> <p><input type="checkbox"/> Respect des caractéristiques techniques des ouvertures (type, dimension et couleur) pour les bâtiments du lotissements des 440 appartements.</p> <p><input type="checkbox"/> Respect de la couleur des façades extérieures pour les bâtiments du lotissements des 440 appartements.</p> <p><input type="checkbox"/> Harmonisation des ouvertures sur la façade principale (même type sur une trame de la façade).</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des carrelages des (toilettes, cuisine et mur de clôtures) sur les façades des bâtiments.</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction des couleurs flagrants pour la peinture des façades extérieures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ rouge, jaune, orange, rose, violet, noir etc. <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité est très élevé ;</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevée par rapport à l'isolation thermique :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ; ▪ Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ; ▪ Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur ; 	<p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Pièce : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 12.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Salon : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 18.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Cuisine : minimum de dimension autorisée (2.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 7.50 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Salle de bain : minimum de dimension autorisée (1.80 m) avec minimum de superficie autorisée de 4.50 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Toilette : minimum de dimension autorisée (1.00 m) avec minimum de superficie autorisée de 2.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Hall de distribution / Couloir : largeur minimum autorisée : 1.20 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Cage d'escalier : largeur minimum autorisée : 2.20 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Palier de repos : largeur minimum autorisée : 1.00 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Patio d'aération :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ secteur R+1, minimum de dimension autorisée (1.50*1.50m) ; ✓ secteur R+2, minimum de dimension autorisée (2.0*2.0m) ; ✓ secteur R+3, minimum de dimension autorisée (2.50*2.50m) ; <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Vide sanitaire : minimum de dimension autorisée (80*80cm) ;</p>

REPUBLIQUE DE DJIBOUTI
MINISTRE DE LA VILLE, DE L'URBANISME ET
DE L'HABITAT



DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE,
DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT



RÈGLEMENT PARTICULIER D'URBANISME (RPU)
PORTANT SUR LES PARCELLES DE LA ZONE
DES 840 APPARTEMENTS

Règlement particulier d'urbanisme portant sur les parcelles de la zone des 840 Appartements

Destination et niveaux des constructions autorisées des parcelles	Activités autorisées des parcelles	Activités interdites des parcelles	C.E.S	C.O.S	Recul des parcelles par rapport aux voies (primaires, secondaires et tertiaires).	Reculs des parcelles par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour
<p>Secteur A composé des :</p> <p>❑ A1: Parcelles de 100 à 130 m2, situées sur les voies secondaires et tertiaires.</p> <p>❑ A2: Parcelles de 150 à 200 m2, situées sur les voies secondaires et tertiaires.</p> <p>❑ Hauteur : R+2 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).</p>	<p>❑ Habitations</p>	<p>❑ Les activités artisanales.</p> <p>❑ Les activités d'exposition.</p> <p>❑ Les activités industrielles.</p> <p>❑ Les dépôts d'hydrocarbures.</p> <p>❑ Les constructions à usage industriel.</p>	<p>❑ 100% pour les parcelles de 100 à 130 m2.</p> <p>❑ 80% pour les parcelles de 150 à 200 m2.</p> <p>➤ NB : les reculs priment sur le C.E.S.</p>	<p>❑ 300% pour les parcelles de 100 à 130 m2.</p> <p>❑ 240% pour les parcelles de 150 à 200 m2.</p>	<p>❑ Parcelles de 100 à 130 m2 à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires.</p> <p>❑ Parcelles de 150 à 200 m2 à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires.</p>	<p>❑ Création d'un Patio d'aération minimum de 1.5*1.5 m pour les parcelles de 100 à 130 m2.</p> <p>❑ Minimum 1.5 m pour les parcelles de 150 à 200 m2, sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour.</p>
<p>Secteur B composé des :</p> <p>❑ B1: Parcelles de 350 à 450 m2, situées sur les voies primaires et secondaires (28 m ,32 m).</p> <p>❑ B2: Parcelles de 500 à 800 m2, situées sur les voies primaires et secondaires (28 m ,32 m).</p> <p>❑ B3: Parcelles de 1800 à 3200 m2, situées sur les voies primaires de (28 m).</p> <p>❑ Hauteur : R+3 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).</p>	<p>❑ Habitations</p> <p>❑ Les activités de services et de bureaux ;</p> <p>❑ Les commerces de proximité ;</p> <p>❑ Les commerces de gros sauf pour les activités interdites ci-contre , (Superficie minimum autorisée est de 65 m2) ;</p>	<p>❑ Les stations d'essence.</p> <p>❑ Les boîtes de nuit ou discothèques.</p> <p>❑ les garages débordants sur les trottoirs.</p> <p>❑ Les soudures.</p> <p>❑ Les entrepôts</p> <p>❑ Terrain des sports</p>	<p>❑ 65% pour les parcelles de 350 à 450 m2.</p> <p>❑ 60% pour les parcelles de 500 à 800 m2.</p> <p>➤ NB : les reculs priment sur le C.E.S.</p>	<p>❑ 260% pour les parcelles de 350 à 450 m2.</p> <p>❑ 240% pour les parcelles de 500 à 800 m2.</p>	<p>❑ Minimum 1.5 m par rapport aux voies primaires pour toutes les parcelles à vocation d'activités.</p> <p>❑ Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles à vocation résidentielle de 350 à 450 m2 par rapport aux voies secondaires et primaires.</p> <p>❑ Minimum 3.0 m pour toutes les parcelles à vocation résidentielle de 500 à 800 m2 par rapport aux voies primaires et secondaires.</p> <p>❑ Minimum 4.0 m pour toutes les parcelles à vocation résidentielle de 1800 à 3200 m2 par rapport aux voies primaires.</p>	<p>❑ Minimum 2.5 m pour les parcelles de 350 à 450 m2 sur les limites mitoyennes et en fond de cour.</p> <p>❑ Minimum 3.0 m pour les parcelles de 500 à 800 m2 sur les limites mitoyennes et en fond de cour.</p> <p>❑ Minimum 4.0 m pour les parcelles à vocation résidentielle de 1800 à 3200 m2 sur les limites mitoyennes et en fond de cour.</p>

Règlement particulier d'urbanisme portant sur les parcelles de la zone des 840 Appartements

Distance entre Bâtiment A et Bâtiment B sur les parcelles mitoyennes uniquement	Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	Hauteur maximale	Murs de clôture sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires).	Espace parkings	Division d'une parcelle	Construction des services en fond de cour
<p><input type="checkbox"/> Distance de 3.0 m sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour sur les parcelles mitoyennes de 150 à 200 m2.</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 5.0 m sur les limites mitoyennes et en fond de cour sur les parcelles mitoyennes de 350 à 450 m2.</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 6.0 m sur les limites mitoyennes et en fond de cour sur les parcelles mitoyennes de 500 à 800 m2.</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 8.0 m sur les limites mitoyennes et en fond de cour sur les parcelles mitoyennes de 1800 à 3200 m2.</p>	<p><input type="checkbox"/> Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de 270 m2 à 370 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directe sur des voies (bâtiments jumelés) ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de 85 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de 10 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de 8.5 m ;</p>	<p><u>Secteur A :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 12.5 m pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère.</p>	<p><input type="checkbox"/> Hauteur mur de clôture : 3.0 m.</p> <p><input type="checkbox"/> D'un muret d'une hauteur maximum de 2.0 m réalisé en matériaux durs.</p> <p><input type="checkbox"/> D'un muret d'une hauteur maximum de 1.0 m réalisé en treillis avec du grillage ou en durs.</p>	<p>Une place de parking ou de garage par logement.</p>	<p><u>Secteur A :</u></p> <p>Division des parcelles interdite.</p>	<p><input type="checkbox"/> Non concerné</p>
		<p><u>Secteur B :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 16.0 m pour un R+3 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 16.5 m pour un R+3 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère.</p>				<p>Autorisation de construire :</p> <p><input type="checkbox"/> une chambre;</p> <p><input type="checkbox"/> une toilette;</p> <p><input type="checkbox"/> un espace de stockage;</p> <p><input type="checkbox"/> NB, il faut s'aligner à la même hauteur du mur de la clôture.</p>

Règlement particulier d'urbanisme portant sur les parcelles de la zone des 840 Appartements

Porte-à-faux, balcon et Hauteur d'acrotère	Caractéristiques techniques de construction autorisées	Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction	Orientation pour la conception architecturale
<p><input type="checkbox"/> D'une manière générale Interdiction d'un porte-à-faux qui dépasse les limites des parcelles.</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un porte-à-faux sur les voies primaires, pour les parcelles issue d'un secteur à vocation d'activité sans dépasser les limites des parcelles.</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un balcon sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires) après déduction des reculs concernés (dépassement maximum de 1.30 m).</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un balcon après déduction des reculs par rapport aux limites latérales et en fonds de cours.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse accessible : 1.20 m.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse non accessible : 0.60 m.</p>	<p><input type="checkbox"/> Cote seuil minimum autorisé par rapport à la chaussée : + 45 cm à + 75 cm ;</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation résidentielle :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rez-de-chaussée : 3.0 m à 3.30 m ; ▪ Etages : 3.0 m à 3.30 m ; <p><input type="checkbox"/> Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation d'activité :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rez-de-chaussée : 3.50 m à 4.0 m ; ▪ Etages : 3.0 m à 3.30 m ; <p><input type="checkbox"/> Hauteur d'acrotère minimum autorisé : 1.20 m.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur de la cage d'escalier de la toiture terrasse : 2.50 m à 2.80 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur d'acrotère de la cage d'escalier minimum autorisé : 30 cm.</p>	<p>Recommandations :</p> <p><input type="checkbox"/> Un effort particulier d'harmonie en matière architecturale et environnementale.</p> <p><input type="checkbox"/> Optimisation des éléments d'habillage sur les façades.</p> <p><input type="checkbox"/> Matériaux pour la décoration des façades extérieures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ bois , métaux et des carrelages etc. <p><input type="checkbox"/> Couleurs pour la peinture des façades des murs extérieurs :</p> <p><input type="checkbox"/> dégradé de blanc, dégradé de gris, dégradé de pêche, dégradé de bleu, dégradé de saumon etc.</p> <p><input type="checkbox"/> Implantation des arbres ou des espaces verts</p> <p>Obligations :</p> <p><input type="checkbox"/> Conservation des paysages urbains existants</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion des déchets solides de la construction</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion des déchets ménagères</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion de la pollution ménagères</p> <p><input type="checkbox"/> Respect des caractéristiques techniques des ouvertures (type, dimension et couleur) pour les bâtiments du lotissements des 840 appartements.</p> <p><input type="checkbox"/> Respect de la couleur des façades extérieures pour les bâtiments du lotissements des 840 appartements.</p> <p><input type="checkbox"/> Harmonisation des ouvertures sur la façade principale (même type sur une trame de la façade).</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des carrelages des (toilettes, cuisine et mur de clôtures) sur les façades des bâtiments.</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction des couleurs flagrants pour la peinture des façades extérieures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ rouge, jaune, orange, rose, violet, noir etc. <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité est très élevé ;</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevée par rapport à l'isolation thermique :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ; ▪ Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ; ▪ Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur ; 	<p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Pièce : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 12.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Salon : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 18.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Cuisine : minimum de dimension autorisée (2.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 7.50 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Salle de bain : minimum de dimension autorisée (1.80 m) avec minimum de superficie autorisée de 4.50 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Toilette : minimum de dimension autorisée (1.00 m) avec minimum de superficie autorisée de 2.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Hall de distribution / Couloir : largeur minimum autorisée : 1.20 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Cage d'escalier : largeur minimum autorisée : 2.20 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Palier de repos : largeur minimum autorisée : 1.00 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Patio d'aération :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ secteur R+1, minimum de dimension autorisée (1.50*1.50m) ; ✓ secteur R+2, minimum de dimension autorisée (2.0*2.0m) ; ✓ secteur R+3, minimum de dimension autorisée (2.50*2.50m) ; <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Vide sanitaire : minimum de dimension autorisée (80*80cm) ;</p>

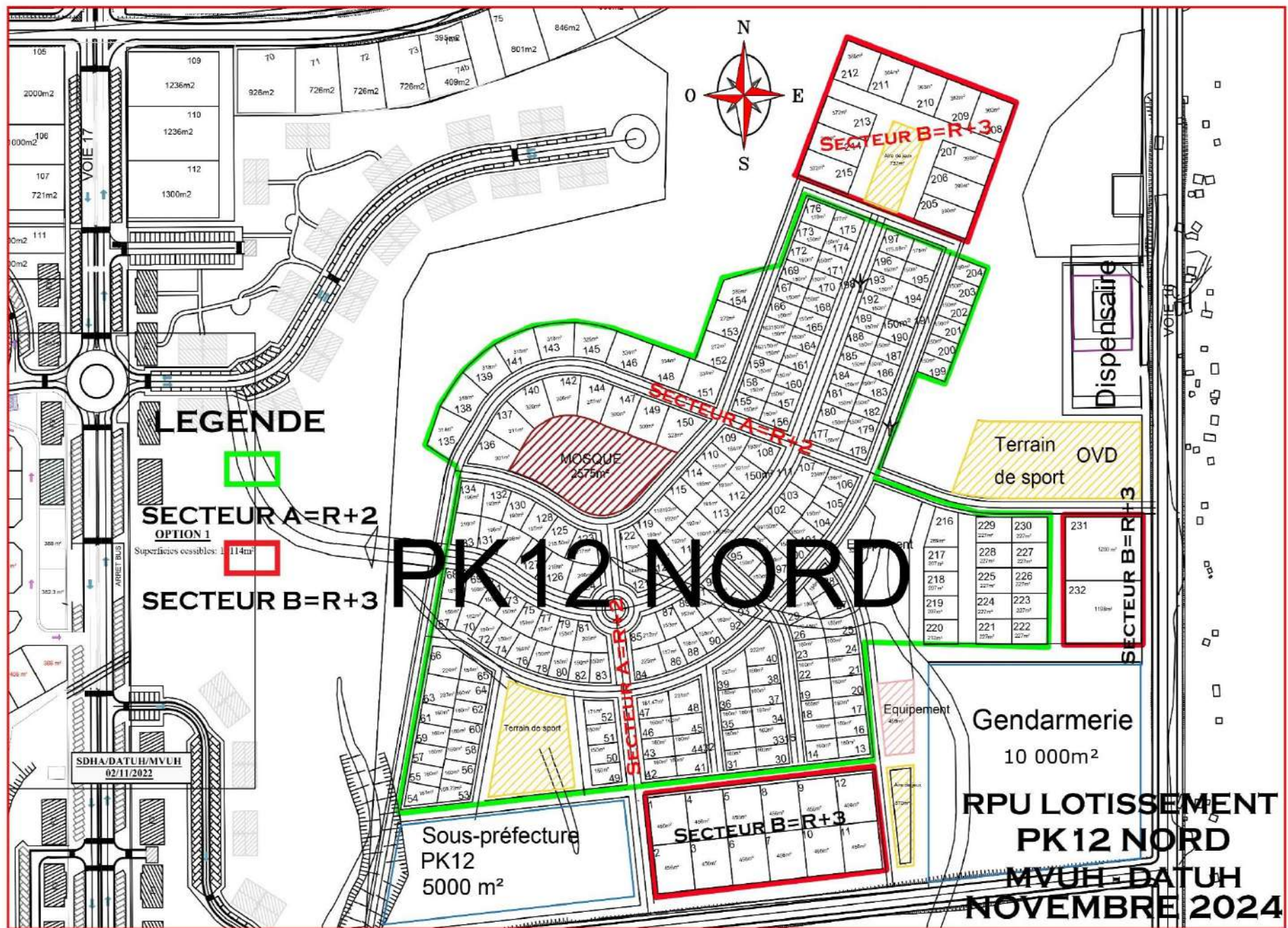
REPUBLIQUE DE DJIBOUTI
MINISTRE DE LA VILLE DE L'URBANISME ET
DE L'HABITAT



DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT



RÈGLEMENT PARTICULIER D'URBANISME (RPU)
PORTANT SUR LE LOTISSEMENT PK12-NORD



Règlement particulier d’urbanisme portant sur le lotissement PK12-Nord						
Destination et niveaux des constructions autorisées des parcelles	Activités autorisées des parcelles	Activités interdites des parcelles	C.E.S	C.O.S	Recul des parcelles par rapport aux voies (primaires, secondaires et tertiaires).	Reculs des parcelles par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour
Secteur A composé des : <input type="checkbox"/> A1: Parcelles de 150 à 200 m2, situées sur les voies secondaires et tertiaires. <input type="checkbox"/> A1: Parcelles de 250 à 340 m2, situées sur les voies secondaires et tertiaires. <input type="checkbox"/> Hauteur : R+2 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).	<input type="checkbox"/> Habitations	<input type="checkbox"/> Les activités artisanales. <input type="checkbox"/> Les activités d’exposition. <input type="checkbox"/> Les activités industrielles. <input type="checkbox"/> Les dépôts d’hydrocarbures. <input type="checkbox"/> Les constructions à usage industriel.	<input type="checkbox"/> 80% pour les parcelles de 150 à 200 m2. <input type="checkbox"/> 65% pour les parcelles de 250 à 340 m2. ➤ NB : les reculs priment sur le C.E.S.	<input type="checkbox"/> 240% pour les parcelles de 150 à 200 m2. <input type="checkbox"/> 195% pour les parcelles de 250 à 340 m2.	<input type="checkbox"/> Parcelles de 150 à 200 m2 à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires. <input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles de 250 à 340 m2 à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires.	<input type="checkbox"/> Minimum 1.5 m pour les parcelles de 150 à 200 m² sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour. <input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour les parcelles de 250 à 340 m2 sur une seule limite mitoyenne et en fond de cour.
Secteur B composé des : <input type="checkbox"/> B1: Parcelles de 360 à 500 m2, situées sur les voies primaires et secondaires (28 m ,20 m). <input type="checkbox"/> B2: Parcelles de 1000 à 1200 m2, situées sur les voies primaires et secondaires (28 m ,20 m). <input type="checkbox"/> Hauteur : R+3 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).	<input type="checkbox"/> Habitations <input type="checkbox"/> Les activités de services et de bureaux ; <input type="checkbox"/> Les commerces de proximité ; <input type="checkbox"/> Les commerces de gros sauf pour les activités interdites ci-contre , (Superficie minimum autorisée est de 65 m2) ;	<input type="checkbox"/> Les stations d’essence. <input type="checkbox"/> Les boites de nuit ou discothèques. <input type="checkbox"/> les garages débordants sur les trottoirs. <input type="checkbox"/> Les soudures. <input type="checkbox"/> Les entrepôts <input type="checkbox"/> Terrain des sports	<input type="checkbox"/> 65% pour les parcelles de 360 à 500 m2. <input type="checkbox"/> 60% pour les parcelles de 1000 à 1200 m2. ➤ NB : les reculs priment sur le C.E.S	<input type="checkbox"/> 260% pour les parcelles de 360 à 500 m2. <input type="checkbox"/> 240% pour les parcelles de 1000 à 1200 m2.	<input type="checkbox"/> Minimum1.5 m par rapport aux voies primaires pour les parcelles à vocation d’activités. <input type="checkbox"/> Minimum 3.0 m pour toutes les parcelles à vocation résidentielle de 350 m2 par rapport aux voies secondaires et primaires.	<input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour les parcelles de 360 à 500 m2 sur les limites mitoyennes et en fond de cour. <input type="checkbox"/> Minimum 3.5 m pour les parcelles de 1000 à 1200 m2 sur les limites mitoyennes et en fond de cour.

Règlement particulier d’urbanisme portant sur le lotissement PK12-Nord						
Distance entre Bâtiment A et Bâtiment B sur les parcelles mitoyennes uniquement	Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	Hauteur maximale	Murs de clôture sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires).	Espace parkings	Division d’une parcelle	Construction des services en fond de cour
<p><input type="checkbox"/> Distance de 3.0 m sur une seule limite mitoyenne et ou en fond sur les parcelles mitoyennes de 150 à 200 m2.</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 5.0 m sur une seule limite mitoyenne et en fond sur les parcelles mitoyennes de 250 à 340 m2.</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 5.0 m sur les limites mitoyennes et en fond de cour sur les parcelles mitoyennes de 360 à 500 m2.</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 7.0 m sur les limites mitoyennes et en fond sur les parcelles mitoyennes de 1000 à 1200 m2.</p>	<p><input type="checkbox"/> Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de 270 m2 à 370 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l’exception des parcelles disposant de deux façades directe sur des voies (bâtiments jumelés) ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de 85 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de 10 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de 8.5 m ;</p>	<p><u>Secteur A :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 12.5 m pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l’acrotère.</p>	<p><input type="checkbox"/> Hauteur mur de clôture : 3.0 m.</p> <p><input type="checkbox"/> D’un muret d’une hauteur maximum de 2.0 m réalisé en matériaux durs.</p> <p><input type="checkbox"/> D’un muret d’une hauteur maximum de 1.0 m réalisé en treillis avec du grillage ou en durs.</p>	<p>Une place de parking ou de garage par logement.</p>	<p><u>Secteur A :</u></p> <p>Division des parcelles interdite.</p>	<p>Autorisation de construire :</p> <p><input type="checkbox"/> une chambre;</p> <p><input type="checkbox"/> une toilette;</p> <p><input type="checkbox"/> un espace de stockage;</p> <p><input type="checkbox"/> NB, il faut s’aligner à la même hauteur du mur de la clôture.</p>
		<p><u>Secteur B :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 16.0 m pour un R+3 à vocation résidentielle mesurée à l’acrotère.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 16.5 m pour un R+3 à vocation d’activité mesurée à l’acrotère.</p>			<p><u>Secteur B :</u></p> <p>Division des parcelles interdite.</p>	<p>Autorisation de construire :</p> <p><input type="checkbox"/> une chambre;</p> <p><input type="checkbox"/> une toilette;</p> <p><input type="checkbox"/> un espace de stockage;</p> <p><input type="checkbox"/> NB, il faut s’aligner à la même hauteur du mur de la clôture.</p>

Règlement particulier d’urbanisme portant sur le lotissement PK12-Nord			
Porte-à-faux, balcon et Hauteur d’acrotère	Caractéristiques techniques de construction autorisées	Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction	Orientation pour la conception architecturale
<p><input type="checkbox"/> D’une manière générale Interdiction d’un porte-à-faux qui dépasse les limites des parcelles.</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d’un porte-à-faux sur les voies primaires, pour les parcelles issue d’un secteur à vocation d’activité sans dépasser les limites des parcelles.</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d’un balcon sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires) après déduction des reculs concernés (dépassement maximum de 1.30 m.)</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d’un balcon après déduction des reculs par rapport aux limites latérales et en fonds de cours.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur du mur d’acrotère maximum autorisé avec une terrasse accessible : 1.20 m.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur du mur d’acrotère maximum autorisé avec une terrasse non accessible : 0.60 m.</p>	<p><input type="checkbox"/> Cote seuil minimum autorisé par rapport à la chaussée : + 45 cm à + 75 cm ;</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation résidentielle :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rez-de-chaussée : 3.0 m à 3.30 m ; ▪ Etages : 3.0 m à 3.30 m ; <p><input type="checkbox"/> Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation d’activité :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rez-de-chaussée : 3.50 m à 4.0 m ; ▪ Etages : 3.0 m à 3.30 m ; <p><input type="checkbox"/> Hauteur d’acrotère minimum autorisé : 1.20 m.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur de la cage d’escalier de la toiture terrasse : 2.50 m à 2.80 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur d’acrotère de la cage d’escalier minimum autorisé : 30 cm.</p>	<p>Recommandations :</p> <p><input type="checkbox"/> Un effort particulier d’harmonie en matière architecturale et environnementale.</p> <p><input type="checkbox"/> Optimisation des éléments d’habillage sur les façades.</p> <p><input type="checkbox"/> Matériaux pour la décoration des façades extérieures : ▪ bois , métaux et des carrelages etc.</p> <p><input type="checkbox"/> Couleurs pour la peinture des façades des murs extérieurs :</p> <p><input type="checkbox"/> dégradé de blanc, dégradé de gris, dégradé de pêche, dégradé de bleu, dégradé de saumon etc.</p> <p><input type="checkbox"/> Implantation des arbres ou des espaces verts</p> <p>Obligations :</p> <p><input type="checkbox"/> Conservation des paysages urbains existants</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion des déchets solides de la construction</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion des déchets ménagères</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion de la pollution ménagères</p> <p><input type="checkbox"/> Harmonisation des ouvertures sur la façade principale (même type sur une trame de la façade).</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l’utilisation des carrelages des (toilettes, cuisine et mur de clôtures) sur les façades des bâtiments.</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction des couleurs flagrants pour la peinture des façades extérieures : ▪ rouge, jaune, orange, rose, violet, noir etc.</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l’utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d’inflammabilité est très élevé ;</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l’utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevée par rapport à l’isolation thermique : ▪ Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ; ▪ Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ; ▪ Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l’extérieur ;</p>	<p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d’une Pièce : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 12.00 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d’un Salon : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 18.00 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d’une Cuisine : minimum de dimension autorisée (2.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 7.50 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d’une Salle de bain : minimum de dimension autorisée (1.80 m) avec minimum de superficie autorisée de 4.50 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d’une Une toilette : minimum de dimension autorisée (1.00 m) avec minimum de superficie autorisée de 2.00 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d’un Hall de distribution / Couloir : largeur minimum autorisée : 1.20 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d’une Cage d’escalier : largeur minimum autorisée : 2.20 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d’un Palier de repos : largeur minimum autorisée : 1.00 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Patio d’aération :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ secteur R+1, minimum de dimension autorisée (1.50*1.50m) ; ✓ secteur R+2, minimum de dimension autorisée (2.0*2.0m) ; ✓ secteur R+3, minimum de dimension autorisée (2.50*2.50m) ; <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d’un Vide sanitaire : minimum de dimension autorisée (80*80cm) ;</p>

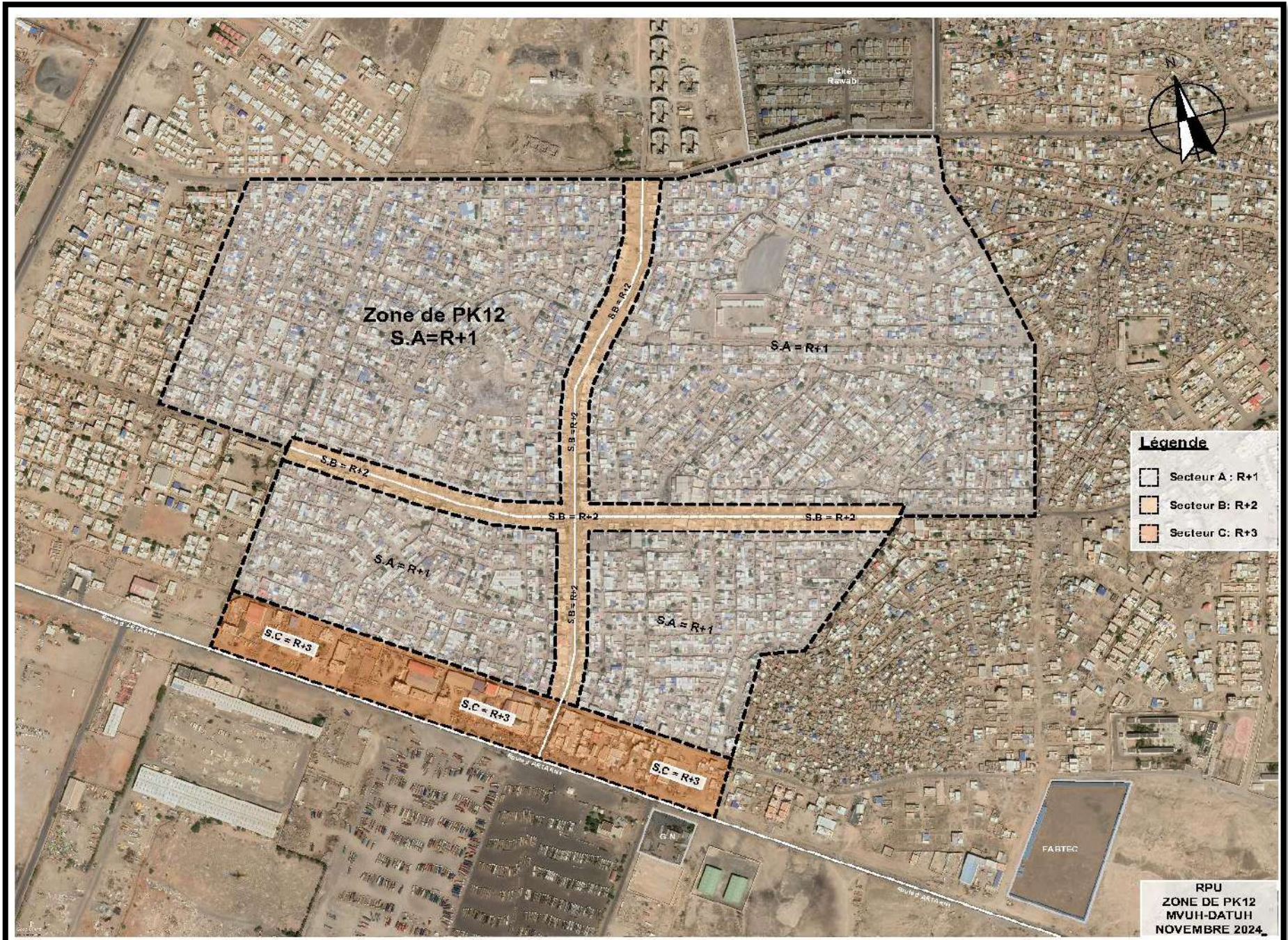
REPUBLIQUE DE DJIBOUTI
MINISTRE DE LA VILLE DE L'URBANISME ET
DE L'HABITAT



DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT



RÈGLEMENT PARTICULIER D'URBANISME (RPU)
PORTANT SUR LA ZONE DE PK12



Règlement particulier d'urbanisme (RPU) portant sur la zone de PK12

Destination et niveaux des constructions autorisées des parcelles	Activités autorisées des parcelles	Activités interdites des parcelles	C.E.S	C.O.S	Recul des parcelles par rapport aux voies (primaires, secondaires et tertiaires).	Reculs des parcelles par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour
<p><u>Secteur A composé :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : R+1 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).</p>	<p><input type="checkbox"/> Habitations</p>	<p><input type="checkbox"/> Les activités artisanales.</p> <p><input type="checkbox"/> Les activités d'exposition.</p> <p><input type="checkbox"/> Les activités industrielles.</p> <p><input type="checkbox"/> Les dépôts d'hydrocarbures.</p> <p><input type="checkbox"/> Les constructions à usage industriel.</p>	<p><input type="checkbox"/> 100% pour les parcelles de 80 à 130 m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> 80% pour les parcelles de 150 à 200 m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> 65% pour les parcelles de 250 à 300 m2 des secteurs (A,B et C).</p>	<p><input type="checkbox"/> Pour les parcelles de Secteur A (R+1)</p> <p>C.O.S = C.E.S x 2</p>	<p><input type="checkbox"/> Parcelles de 80 à 130 m2 à vocation résidentielle ou d'activité , non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> Parcelles de 150 à 200 m2 à vocation résidentielle ou d'activité , non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires des secteurs (A,B et C).</p>	<p><input type="checkbox"/> Patio de 1.5*1.5 m pour les parcelles de 80 à 130 m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum de 1.5 m sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour pour les parcelles de 150 à 200 m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum de 2.0 m sur une seule limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 250 à 300 m2 des secteurs (A,B et C).</p>
<p><u>Secteur B composé :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Uniquement les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires .</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : R+2 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).</p>	<p><input type="checkbox"/> Habitations</p> <p><input type="checkbox"/> Les activités de services et de bureaux ;</p> <p><input type="checkbox"/> Les commerces de proximité ;</p> <p><input type="checkbox"/> Les commerces de gros sauf pour les activités interdites ci-contre , (Superficie minimum autorisée est de 65 m2) ;</p>	<p><input type="checkbox"/> Les stations d'essence.</p> <p><input type="checkbox"/> Les boites de nuit ou discothèques.</p> <p><input type="checkbox"/> Les garages débordants sur les trottoirs.</p>	<p><input type="checkbox"/> 65% pour les parcelles de 350 à 450 m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> 60% pour les parcelles de 500 à 1000 m2 des secteurs (A,B et C).</p>	<p><input type="checkbox"/> Pour les parcelles de Secteur B (R+2)</p> <p>C.O.S = C.E.S x 3</p>	<p><input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles des secteurs (A,B et C) à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum 1.5 m pour toutes les parcelles des secteurs (B) à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires.</p>	<p><input type="checkbox"/> Minimum de 2.5 m sur les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 350 à 450 m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum de 3.0 m sur les limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 500 à 1000 m2 des secteurs (A,B et C).</p>
<p><u>Secteur C composé :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Uniquement les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : R+3 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).</p>	<p><input type="checkbox"/> Habitations</p> <p><input type="checkbox"/> Les activités de services et de bureaux ;</p> <p><input type="checkbox"/> Les commerces de proximité ;</p> <p><input type="checkbox"/> Les commerces de gros sauf pour les activités interdites ci-contre , (Superficie minimum autorisée est de 65 m2) ;</p>	<p><input type="checkbox"/> Les soudures.</p> <p><input type="checkbox"/> Les entrepôts</p> <p><input type="checkbox"/> Terrain des sports</p>	<p><input type="checkbox"/> 50% pour les parcelles de 1500 à ++ m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> NB : les reculs priment sur le C.E.S.</p>	<p><input type="checkbox"/> Pour les parcelles de Secteur C (R+3)</p> <p>C.O.S = C.E.S x 4</p>	<p><input type="checkbox"/> Minimum 1.5 m pour toutes les parcelles des secteurs (C) à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires.</p>	<p><input type="checkbox"/> Minimum de 4.0 m sur les limites mitoyennes et en fond de cours pour les parcelles de 1500 à ++ m2 des secteurs (A,B et C).</p>

Règlement particulier d’urbanisme (RPU) portant sur la zone de PK12						
Distance entre Bâtiment A et Bâtiment B sur les parcelles mitoyennes uniquement	Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	Hauteur maximale	Murs de clôture sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires).	Espace parkings	Division d’une parcelle	Construction des services en fond de cour
<p><input type="checkbox"/> Distance de 3.0 m sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour sur les parcelles de 150 à 200 m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 4.0 m sur une seule limite mitoyenne et en fond de cour sur les parcelles de 250 à 300 m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 5.0 m sur les limite mitoyennes et en fond de cour sur les parcelles de 350 à 450 m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 6.0 m sur les limite mitoyennes et en fond de cour sur les parcelles de 500 à 1000 m2 des secteurs (A,B et C).</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 8.0 m sur les limite mitoyennes et en fond de cour sur les parcelles de 1500 à ++ m2 des secteurs (A,B et C).</p>	<p><input type="checkbox"/> Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de 270 m2 à 370 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l’exception des parcelles disposant de deux façades directe sur des voies (bâtiments jumelés) ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de 85 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de 10 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de 8.5 m ;</p>	<p><u>Secteur A :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 9.0 m pour un R+1 à vocation résidentielle mesurée à l’acrotère.</p>	<p><input type="checkbox"/> Hauteur mur de clôture : 3.00 m.</p> <p><input type="checkbox"/> D’un muret d'une hauteur maximum de 2.00 m réalisé en matériaux durs.</p> <p><input type="checkbox"/> D’un muret d'une hauteur maximum de 1.00 m réalisé en treillis avec du grillage ou en durs.</p>	<p>Une place de parking ou de garage par logement.</p>	<p><u>Secteur A :</u></p> <p>Division des parcelles interdite.</p>	<p><input type="checkbox"/> Non concerné</p>
		<p><u>Secteur B :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 12.50 m pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l’acrotère.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 13.0 m pour un R+2 à vocation d’activité mesurée à l’acrotère.</p>			<p><u>Secteur B :</u></p> <p>Division des parcelles interdite.</p>	<p><input type="checkbox"/> Non concerné</p>
		<p><u>Secteur C :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 16.00 m pour un R+3 à vocation résidentielle mesurée à l’acrotère.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 16.50 m pour un R+3 à vocation d’activité mesurée à l’acrotère.</p>			<p><u>Secteur C :</u></p> <p>Division des parcelles interdite.</p>	<p><input type="checkbox"/> Non concerné</p>

Règlement particulier d'urbanisme (RPU) portant sur la zone de PK12

Porte-à-faux, balcon et Hauteur d'acrotère	Caractéristiques techniques de construction autorisées	Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction	Orientation pour la conception architecturale
<p><input type="checkbox"/> D'une manière générale Interdiction d'un porte-à-faux qui dépasse les limites des parcelles.</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un porte-à-faux sur les voies primaires, pour les parcelles issue d'un secteur à vocation d'activité sans dépasser les limites des parcelles.</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un balcon sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires) après déduction des reculs concernés (dépassement maximum de 1.30 m.)</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un balcon après déduction des reculs par rapport aux limites latérales et en fonds de cours.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse accessible : 1.20 m.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse non accessible : 0.60 m.</p>	<p><input type="checkbox"/> Cote seuil minimum autorisé par rapport à la chaussée : + 45 cm à + 75 cm ;</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation résidentielle :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Rez-de-chaussée : 3.0 m à 3.30 m ;▪ Etages : 3.0 m à 3.30 m ; <p><input type="checkbox"/> Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation d'activité :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Rez-de-chaussée : 3.50 m à 4.0 m ;▪ Etages : 3.0 m à 3.30 m ; <p><input type="checkbox"/> Hauteur d'acrotère minimum autorisé : 1.20 m.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur de la cage d'escalier de la toiture terrasse : 2.50 m à 2.80 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur d'acrotère de la cage d'escalier minimum autorisé : 30 cm.</p>	<p>Recommandations :</p> <p><input type="checkbox"/> Un effort particulier d'harmonie en matière architecturale et environnementale.</p> <p><input type="checkbox"/> Optimisation des éléments d'habillage sur les façades.</p> <p><input type="checkbox"/> Matériaux pour la décoration des façades extérieures :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ bois , métaux et des carrelages etc. <p><input type="checkbox"/> Couleurs pour la peinture des façades des murs extérieurs :</p> <p><input type="checkbox"/> dégradé de blanc, dégradé de gris, dégradé de pêche, dégradé de bleu, dégradé de saumon etc.</p> <p><input type="checkbox"/> Implantation des arbres ou des espaces verts</p> <p>Obligations :</p> <p><input type="checkbox"/> Conservation des paysages urbains existants</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion des déchets solides de la construction</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion des déchets ménagères</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion de la pollution ménagères</p> <p><input type="checkbox"/> Harmonisation des ouvertures sur la façade principale (même type sur une trame de la façade).</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des carrelages des (toilettes, cuisine et mur de clôtures) sur les façades des bâtiments.</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction des couleurs flagrants pour la peinture des façades extérieures :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ rouge, jaune, orange, rose, violet, noir etc. <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité est très élevé ;</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevée par rapport à l'isolation thermique :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ;▪ Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ;▪ Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur ;	<p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Pièce : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 12.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Salon : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 18.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Cuisine : minimum de dimension autorisée (2.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 7.50 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Salle de bain : minimum de dimension autorisée (1.80 m) avec minimum de superficie autorisée de 4.50 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Une toilette : minimum de dimension autorisée (1.00 m) avec minimum de superficie autorisée de 2.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Hall de distribution / Couloir : largeur minimum autorisée : 1.20 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Cage d'escalier : largeur minimum autorisée : 2.20 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Palier de repos : largeur minimum autorisée : 1.00 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Patio d'aération :</p> <ul style="list-style-type: none">✓ secteur R+1, minimum de dimension autorisée (1.50*1.50m) ;✓ secteur R+2, minimum de dimension autorisée (2.0*2.0m) ;✓ secteur R+3, minimum de dimension autorisée (2.50*2.50m) ; <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Vide sanitaire : minimum de dimension autorisée (80*80cm) ;</p>

REPUBLIQUE DE DJIBOUTI
MINISTRE DE LA VILLE DE L'URBANISME ET
DE L'HABITAT



DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT



RÈGLEMENT PARTICULIER D'URBANISME (RPU)
PORTANT SUR LE LOTISSEMENT BARWAKO II

Règlement particulier d'urbanisme portant sur le lotissement Barwako II

Destination et niveaux des constructions autorisées des parcelles	Activités autorisées des parcelles	Activités interdites des parcelles	C.E.S	C.O.S	Recul des parcelles par rapport aux voies (primaires, secondaires et tertiaires).	Reculs des parcelles par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour
<p><u>Secteur A composé des :</u></p> <p><input type="checkbox"/> A1: Parcelles de 100 à 130 m2, situées sur les voies primaires, secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> A2: Parcelles de 150 à 160 m2, situées sur les voies primaires, secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : R+1 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).</p>	<p><input type="checkbox"/> Habitations</p> <p><input type="checkbox"/> Activité de proximité pour les parcelles donnant une vue direct sur les voies d'emprise sauf pour les activités interdites ci-contre , (Superficie minimum autorisée est de 25 à 35 m2) ;</p>	<p><input type="checkbox"/> Les activités artisanales.</p> <p><input type="checkbox"/> Les activités d'exposition.</p> <p><input type="checkbox"/> Les activités industrielles.</p> <p><input type="checkbox"/> Les dépôts d'hydrocarbures.</p> <p><input type="checkbox"/> Les constructions à usage industriel.</p> <p><input type="checkbox"/> Les stations d'essence.</p> <p><input type="checkbox"/> Les boîtes de nuit ou discothèques.</p> <p><input type="checkbox"/> les garages débordants sur les trottoirs.</p> <p><input type="checkbox"/> Les soudures.</p> <p><input type="checkbox"/> Les entrepôts</p> <p><input type="checkbox"/> Terrain des sports</p>	<p><input type="checkbox"/> 100% pour les parcelles de 100 à 130 m2.</p> <p><input type="checkbox"/> 80% pour les parcelles de 150 à 160 m2.</p> <p>➤NB : les reculs priment sur le C.E.S.</p>	<p><input type="checkbox"/> 200% pour les parcelles de 100 à 130 m2.</p> <p><input type="checkbox"/> 160% pour les parcelles de 150 à 160 m2.</p>	<p><input type="checkbox"/> Parcelles de 100 à 130 m2 à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Parcelles de 150 à 160 m2 à vocation résidentielle ou activité de proximité, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires.</p>	<p><input type="checkbox"/> Création d'un Patio d'aération minimum de 1.5*1.5 m pour les parcelles de 100 à 130 m2.</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum 1.5 m pour les parcelles de 150 à 160 m2 sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour.</p>

Règlement particulier d'urbanisme portant sur le lotissement Barwako II

Distance entre Bâtiment A et Bâtiment B sur les parcelles mitoyennes uniquement	Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	Hauteur maximale	Murs de clôture sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires).	Espace parkings	Division d'une parcelle	Construction des services en fond de cour
Distance de 3.0 m sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour sur les parcelles mitoyennes de 150 à 160 m2.	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de 270 m2 à 370 m2 ; <input type="checkbox"/> Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directe sur des voies (bâtiments jumelés) ; <input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de 85 m2 ; <input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de 10 m ; <input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de 8.5 m ; 	<p><u>Secteur A :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 9.0 m pour un R+1 à vocation résidentielle ou activité de proximité mesurée à l'acrotère.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Hauteur mur de clôture : 3.0 m. <input type="checkbox"/> D'un muret d'une hauteur maximum de 2.0 m réalisé en matériaux durs. <input type="checkbox"/> D'un muret d'une hauteur maximum de 1.0 m réalisé en treillis avec du grillage ou en durs. 	Non concerné	<p><u>Secteur A :</u></p> <p>Division des parcelles interdite.</p>	Non concerné

Règlement particulier d'urbanisme portant sur le lotissement Barwako II

Porte-à-faux, balcon et Hauteur d'acrotère	Caractéristiques techniques de construction autorisées	Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction	Orientation pour la conception architecturale
<p><input type="checkbox"/> D'une manière générale Interdiction d'un porte-à-faux qui dépasse les limites des parcelles.</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un porte-à-faux sur les voies primaires, pour les parcelles issue d'un secteur à vocation d'activité sans dépasser les limites des parcelles.</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un balcon sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires) après déduction des reculs concernés (dépassement maximum de 1.30 m.)</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un balcon après déduction des reculs par rapport aux limites latérales et en fonds de cours.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse accessible : 1.20 m.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse non accessible : 0.60 m.</p>	<p><input type="checkbox"/> Cote seuil minimum autorisé par rapport à la chaussée : + 45 cm à + 75 cm ;</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation résidentielle :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rez-de-chaussée : 3.0 m à 3.30 m ; ▪ Etages : 3.0 m à 3.30 m ; <p><input type="checkbox"/> Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation d'activité :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rez-de-chaussée : 3.50 m à 4.0 m ; ▪ Etages : 3.0 m à 3.30 m ; <p><input type="checkbox"/> Hauteur d'acrotère minimum autorisé : 1.20 m.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur de la cage d'escalier de la toiture terrasse : 2.50 m à 2.80 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur d'acrotère de la cage d'escalier minimum autorisé : 30 cm.</p>	<p>Recommandations :</p> <p><input type="checkbox"/> Un effort particulier d'harmonie en matière architecturale et environnementale.</p> <p><input type="checkbox"/> Optimisation des éléments d'habillage sur les façades.</p> <p><input type="checkbox"/> Matériaux pour la décoration des façades extérieures : ▪ bois , métaux et des carrelages etc.</p> <p><input type="checkbox"/> Couleurs pour la peinture des façades des murs extérieurs :</p> <p><input type="checkbox"/> dégradé de blanc, dégradé de gris, dégradé de pêche, dégradé de bleu, dégradé de saumon etc.</p> <p><input type="checkbox"/> Implantation des arbres ou des espaces verts</p> <p>Obligations :</p> <p><input type="checkbox"/> Conservation des paysages urbains existants</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion des déchets solides de la construction</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion des déchets ménagères</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion de la pollution ménagères</p> <p><input type="checkbox"/> Harmonisation des ouvertures sur la façade principale (même type sur une trame de la façade).</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des carrelages des (toilettes, cuisine et mur de clôtures) sur les façades des bâtiments.</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction des couleurs flagrants pour la peinture des façades extérieures : ▪ rouge, jaune, orange, rose, violet, noir etc.</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité est très élevé ;</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevée par rapport à l'isolation thermique : ▪ Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ; ▪ Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ; ▪ Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur ;</p>	<p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Pièce : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 12.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Salon : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 18.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Cuisine : minimum de dimension autorisée (2.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 7.50 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Salle de bain : minimum de dimension autorisée (1.80 m) avec minimum de superficie autorisée de 4.50 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Toilette : minimum de dimension autorisée (1.00 m) avec minimum de superficie autorisée de 2.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Hall de distribution / Couloir : largeur minimum autorisée : 1.20 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Cage d'escalier : largeur minimum autorisée : 2.20 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Palier de repos : largeur minimum autorisée : 1.00 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Patio d'aération :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ secteur R+1, minimum de dimension autorisée (1.50*1.50m) ; ✓ secteur R+2, minimum de dimension autorisée (2.0*2.0m) ; ✓ secteur R+3, minimum de dimension autorisée (2.50*2.50m) ; <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Vide sanitaire : minimum de dimension autorisée (80*80cm) ;</p>

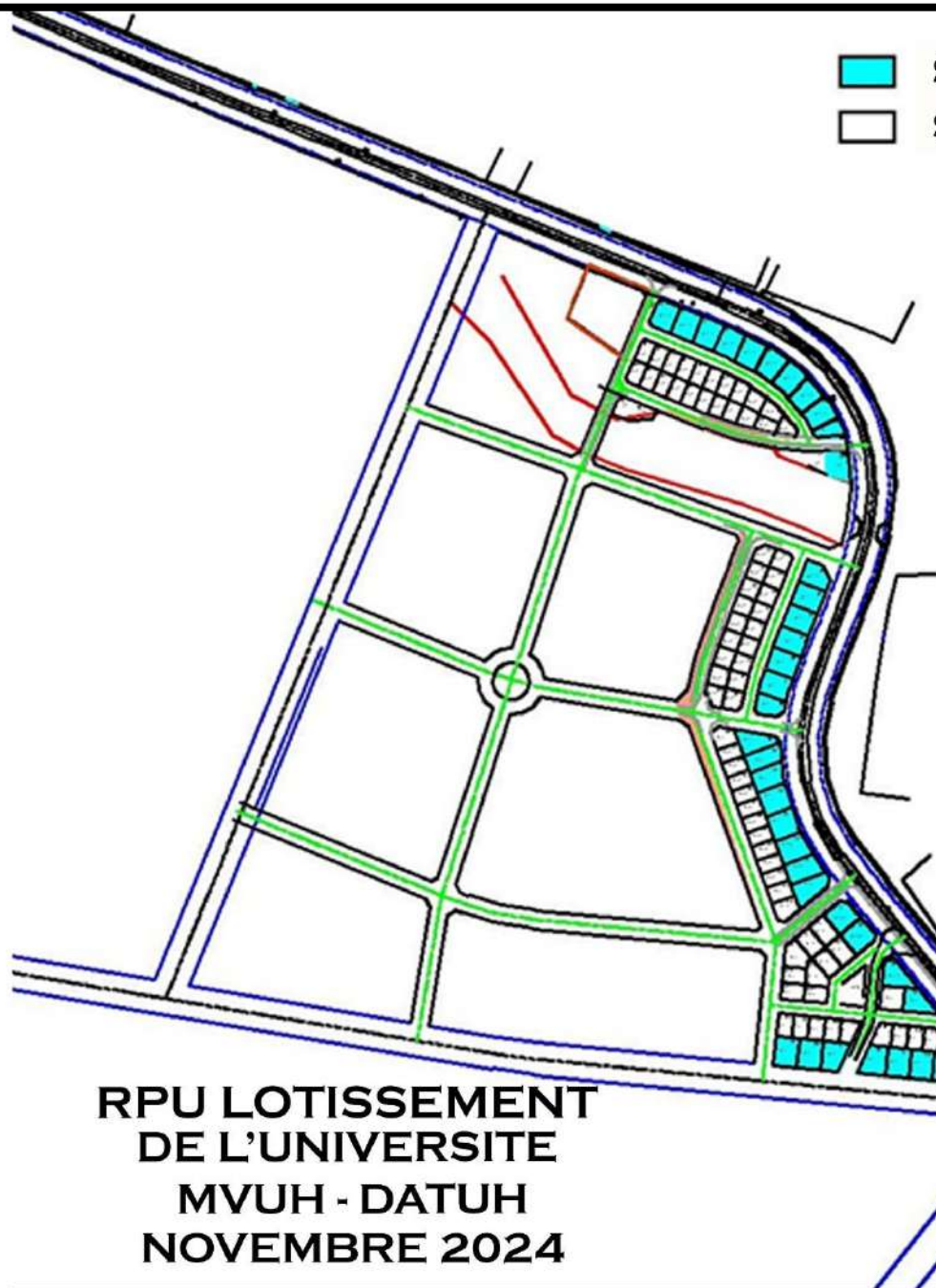
REPUBLIQUE DE DJIBOUTI
MINISTRE DE LA VILLE DE L'URBANISME ET
DE L'HABITAT



DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT



RÈGLEMENT PARTICULIER D'URBANISME (RPU)
PORTANT SUR LE LOTISSEMENT DE
L'UNIVERSITE (FSD2)



SECTEUR A=R+2
SECTEUR B=R+2



**RPU LOTISSEMENT
DE L'UNIVERSITE
MVUH - DATUH
NOVEMBRE 2024**

République de DJIBOUTI Union Régionale		
PROJET DE PARCELLISATION DES RESERVES FONCIERES DU PROJET PSD2		
Coordonnées Géographiques NOM DE LA ZONE D'AMENAGEMENT	Coordonnées Géographiques VILLE	Coordonnées Géographiques VILLE
Plan Parcellaire		VOLET URBANISME
DATE	DATE	DATE
1	2	3
PROJET DE PARCELLISATION		PROJET DE PARCELLISATION

Règlement particulier d'urbanisme portant sur lotissement de l'université

Destination et niveaux des constructions autorisées des parcelles	Activités autorisées des parcelles	Activités interdites des parcelles	C.E.S	C.O.S	Recul des parcelles par rapport aux voies (primaires, secondaires et tertiaires).	Reculs des parcelles par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour
<p><u>Secteur A composé des :</u></p> <p><input type="checkbox"/> A1: Parcelles de 250 à 350 m2, situées sur les voies secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : R+2 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).</p>	<p><input type="checkbox"/> Habitations</p>	<p><input type="checkbox"/> Les activités artisanales.</p> <p><input type="checkbox"/> Les activités d'exposition.</p> <p><input type="checkbox"/> Les activités industrielles.</p> <p><input type="checkbox"/> Les dépôts d'hydrocarbures.</p> <p><input type="checkbox"/> Les constructions à usage industriel.</p>	<p><input type="checkbox"/> 70% pour les parcelles de 250 à 350 m2.</p> <p>➤ NB : les reculs priment sur le C.E.S.</p>	<p><input type="checkbox"/> 210% pour les parcelles de 250 à 350 m2.</p>	<p><input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour les parcelles de 250 à 350 m2 à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires.</p>	<p><input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour les parcelles de 250 à 350 m2 sur une seule limite mitoyenne et en fond de cour.</p>
<p><u>Secteur B composé des :</u></p> <p><input type="checkbox"/> B1: Parcelles de 400 à 500 m2, situées sur les voies primaires et secondaires (28 m ,20 m).</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : R+2 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).</p>	<p><input type="checkbox"/> Habitations</p> <p><input type="checkbox"/> Les activités de services et de bureaux ;</p> <p><input type="checkbox"/> Les commerces de proximité ;</p> <p><input type="checkbox"/> Les commerces de gros sauf pour les activités interdites ci-contre , (Superficie minimum autorisée est de 65 m2) ;</p>	<p><input type="checkbox"/> Les stations d'essence.</p> <p><input type="checkbox"/> Les boites de nuit ou discothèques.</p> <p><input type="checkbox"/> les garages débordants sur les trottoirs.</p> <p><input type="checkbox"/> Les soudures.</p> <p><input type="checkbox"/> Les entrepôts</p> <p><input type="checkbox"/> Terrain des sports</p>	<p><input type="checkbox"/> 65% pour les parcelles de 400 à 500 m2.</p> <p>➤ NB : les reculs priment sur le C.E.S</p>	<p><input type="checkbox"/> 195% pour les parcelles de 400 à 500 m2.</p>	<p><input type="checkbox"/> Minimum 1.5 m par rapport aux voies primaires pour toutes les parcelles à vocation d'activités .</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum 3.0 m pour toutes les parcelles à vocation résidentielle de 400 à 500 m2 par rapport aux voies primaires et secondaires.</p>	<p><input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour les parcelles de 400 à 500 m2 sur les limites mitoyennes et en fond de cour.</p>

Règlement particulier d'urbanisme portant sur lotissement de l'université

Distance entre Bâtiment A et Bâtiment B sur les parcelles mitoyennes uniquement	Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	Hauteur maximale	Murs de clôture sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires).	Espace parkings	Division d'une parcelle	Construction des services en fond de cour
<p><input type="checkbox"/> Distance de 5.0 m sur une seule limite mitoyenne et en fond de cour sur les parcelles mitoyennes de 250 à 350 m2.</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 5.0 m sur les limites mitoyennes et en fond de cour sur les parcelles mitoyennes de 400 à 500 m2.</p>	<p><input type="checkbox"/> Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de 270 m2 à 370 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directe sur des voies (bâtiments jumelés) ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de 85 m2 ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de 10 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de 8.5 m ;</p>	<p><u>Secteur A :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 12.5 m pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère.</p>	<p><input type="checkbox"/> Hauteur mur de clôture : 3.0 m.</p> <p><input type="checkbox"/> D'un muret d'une hauteur maximum de 2.0 m réalisé en matériaux durs.</p> <p><input type="checkbox"/> D'un muret d'une hauteur maximum de 1.0 m réalisé en treillis avec du grillage ou en durs.</p>	<p>Une place de parking ou de garage par logement.</p>	<p><u>Secteur A :</u></p> <p>Division des parcelles interdite.</p>	<p>Autorisation de construire :</p> <p><input type="checkbox"/> une chambre;</p> <p><input type="checkbox"/> une toilette;</p> <p><input type="checkbox"/> un espace de stockage;</p> <p><input type="checkbox"/> NB, il faut s'aligner à la même hauteur du mur de la clôture.</p>
		<p><u>Secteur B :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 12.5 m pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère.</p>				

Règlement particulier d'urbanisme portant sur lotissement de l'université

Porte-à-faux, balcon et Hauteur d'acrotère	Caractéristiques techniques de construction autorisées	Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction	Orientation pour la conception architecturale
<p><input type="checkbox"/> D'une manière générale Interdiction d'un porte-à-faux qui dépasse les limites des parcelles.</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un porte-à-faux sur les voies primaires, pour les parcelles issue d'un secteur à vocation d'activité sans dépasser les limites des parcelles.</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un balcon sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires) après déduction des reculs concernés (dépassement maximum de 1.30 m.)</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation d'un balcon après déduction des reculs par rapport aux limites latérales et en fonds de cours.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse accessible : 1.20 m.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse non accessible : 0.60 m.</p>	<p><input type="checkbox"/> Cote seuil minimum autorisé par rapport à la chaussée : + 45 cm à + 75 cm ;</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation résidentielle :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rez-de-chaussée : 3.0 m à 3.30 m ; ▪ Etages : 3.0 m à 3.30 m ; <p><input type="checkbox"/> Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation d'activité :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rez-de-chaussée : 3.50 m à 4.0 m ; ▪ Etages : 3.0 m à 3.30 m ; <p><input type="checkbox"/> Hauteur d'acrotère minimum autorisé : 1.20 m.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur de la cage d'escalier de la toiture terrasse : 2.50 m à 2.80 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur d'acrotère de la cage d'escalier minimum autorisé : 30 cm.</p>	<p>Recommandations :</p> <p><input type="checkbox"/> Un effort particulier d'harmonie en matière architecturale et environnementale.</p> <p><input type="checkbox"/> Optimisation des éléments d'habillage sur les façades.</p> <p><input type="checkbox"/> Matériaux pour la décoration des façades extérieures : ▪ bois , métaux et des carrelages etc.</p> <p><input type="checkbox"/> Couleurs pour la peinture des façades des murs extérieurs :</p> <p><input type="checkbox"/> dégradé de blanc, dégradé de gris, dégradé de pêche, dégradé de bleu, dégradé de saumon etc.</p> <p><input type="checkbox"/> Implantation des arbres ou des espaces verts</p> <p>Obligations :</p> <p><input type="checkbox"/> Conservation des paysages urbains existants</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion des déchets solides de la construction</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion des déchets ménagères</p> <p><input type="checkbox"/> Gestion de la pollution ménagères</p> <p><input type="checkbox"/> Harmonisation des ouvertures sur la façade principale (même type sur une trame de la façade).</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des carrelages des (toilettes, cuisine et mur de clôtures) sur les façades des bâtiments.</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction des couleurs flagrants pour la peinture des façades extérieures : ▪ rouge, jaune, orange, rose, violet, noir etc.</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité est très élevé ;</p> <p><input type="checkbox"/> Interdiction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevée par rapport à l'isolation thermique : ▪ Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ; ▪ Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ; ▪ Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur ;</p>	<p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Pièce : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 12.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Salon : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 18.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Cuisine : minimum de dimension autorisée (2.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 7.50 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Salle de bain : minimum de dimension autorisée (1.80 m) avec minimum de superficie autorisée de 4.50 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Toilette : minimum de dimension autorisée (1.00 m) avec minimum de superficie autorisée de 2.00 m² ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Hall de distribution / Couloir : largeur minimum autorisée : 1.20 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'une Cage d'escalier : largeur minimum autorisée : 2.20 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Palier de repos : largeur minimum autorisée : 1.00 m ;</p> <p><input type="checkbox"/> Patio d'aération :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ secteur R+1, minimum de dimension autorisée (1.50*1.50m) ; ✓ secteur R+2, minimum de dimension autorisée (2.0*2.0m) ; ✓ secteur R+3, minimum de dimension autorisée (2.50*2.50m) ; <p><input type="checkbox"/> Dimension minimale d'un Vide sanitaire : minimum de dimension autorisée (80*80cm) ;</p>

RÉPUBLIQUE DE DJIBOUTI
UNITÉ-ÉGALITÉ-PAIX

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



**DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME
ET DE L'HABITAT**



RÈGLEMENT PARTICULIER D'URBANISME (RPU)
PORTANT SUR LA CITE CHEICK OSMAN
NOVEMBRE-2024

Sommaire

Titre I. dispositions générales.....	P3
Article I.1) Champ d'application.....	P4
Article I.2) Délimitation, destination et niveaux des constructions autorisées de la zone.....	P4
Article I.3) Séismes.....	P5
Article I.4) Isolation thermique.....	P6
Articles I.5) Prescriptions communes de mise en valeur.....	P6
Article I.6) Remblais-déblais.	P6
Article I.7) Clôture.	P6
Article I.8) Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction.	P7
Article I.9) Orientation pour la conception architecturale.	P8
Article I.10) Caractéristiques techniques de construction autorisées.	P8
Article I.11) Porte-à-faux, Balcon et hauteur d'Acrotère.	P9
Article I.13) Utilisation des produits en amiante.	P9
Article I.13) Conditions d'occupation du sol.	P9
Article I.13.1) Accès et voiries.	P9
Article I.13.1. a) Voirie.	P9
Article I.13.1. b) Accès.	P9
Article I.13.2) Desserte par les réseaux.	P9
Article I.13.2.a) Desserte en eau potable, électricité et télécommunications.	P9
Article I.13.2.b) Assainissement.	P10
Titre II. Dispositions particulières relatives au secteur A composée des parcelles disposant d'une vue directe sur les voies primaires, secondaires et tertiaires.....	P11
Article II.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites..	P12
Article II.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur A.	P12
Article II.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur A.	P12
Article II.2) Volume et importance des constructions.	P12
Article II.2.1) Coefficient d'Emprise au Sol.	P12
Article II.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol.	P13
Article II.2.3) Hauteur maximale des constructions.	P13
Article II.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (primaires, secondaires et tertiaires).	P13
Article II.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour.	P13
Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	P13
Article II.2.7) Aspect extérieur des constructions.	P14
Article II.2.8) Aires de stationnement.	P14
Article II.2.9) Plantations et espaces libres.	P14
Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation.	P14
Article II.2.9.b) Plantations le long des voies.	P14
Article II.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs.	P14

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article I.1) Champ d'application

Le présent règlement particulier d'urbanisme (RPU) fixe les règles de mise en valeur et les servitudes d'intérêt général, pour l'aménagement de **la cité Cheick Osman**.

Ce règlement d'urbanisme est opposable à quiconque possède ou occupe à bon droit une parcelle dans cette zone.

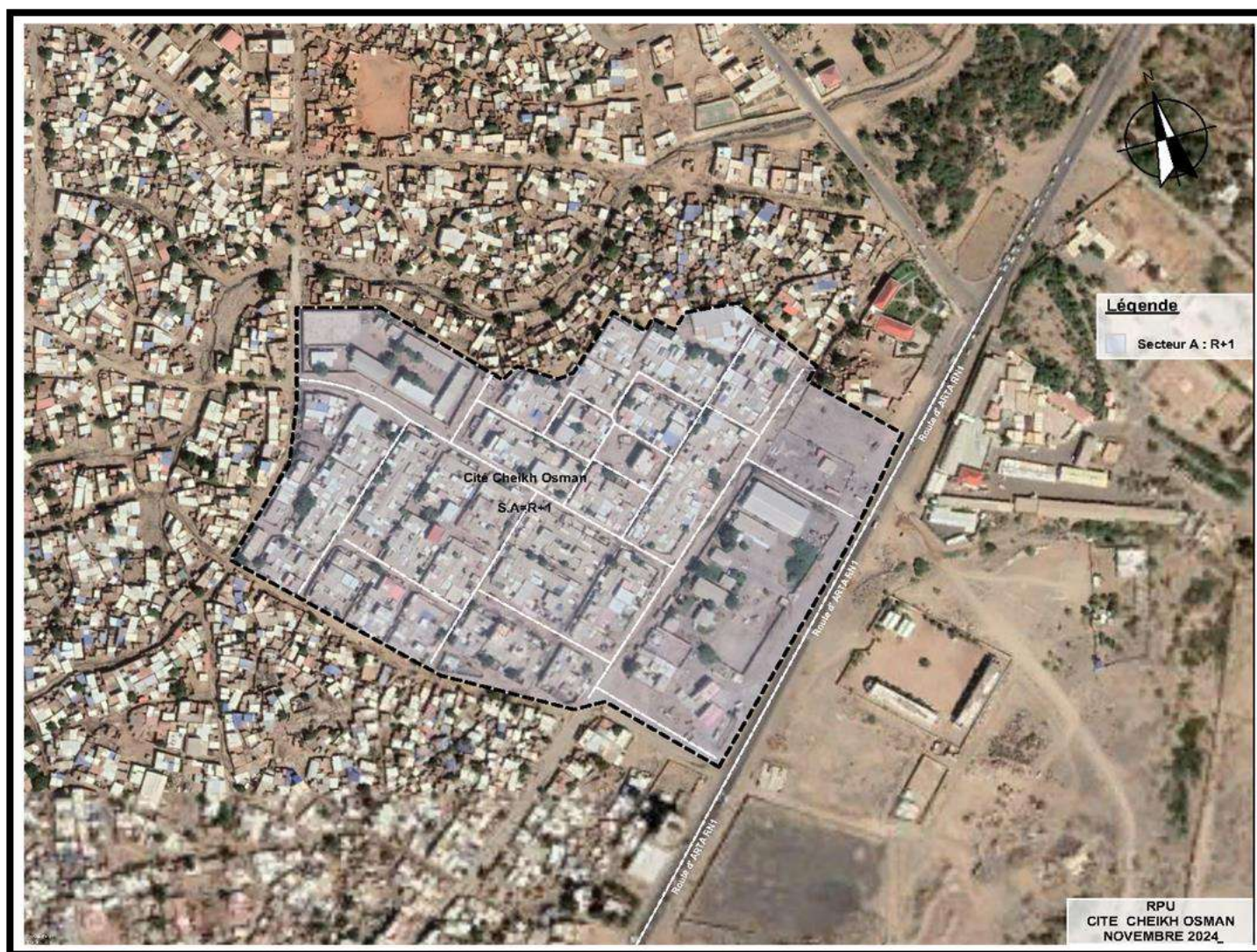
Il a pour objet de :

- préciser la situation et les limites géographiques de la zone ;
- définir ses éléments constitutifs ;
- fixer les affectations des lots ainsi que les règles d'occupation et d'utilisation du sol, les conditions d'implantation des constructions à édifier sur chaque partie de cette zone ;
- fixer les conditions d'équipement des lots en eau, électricité, téléphone et assainissement ;
- fixer les servitudes de toute nature grevant la propriété notamment celles prévues pour son aménagement ;
- définir les voiries et les espaces publics ;
- fixer les droits et devoirs des acquéreurs en précisant que tout acquéreur est réputé avoir pris connaissance du présent règlement d'urbanisme avant la valorisation des lots.

Article I.2) Délimitation, destination et niveaux des constructions autorisées de la zone

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à la zone des Salines Ouest délimitée par l'extrait d'image satellitaire ci-jointe. Ladite zone est délimitée de la façon suivante (voir extrait d'image satellitaire Page n°5) :

- Au Nord par le quartier Pompage ;
- Au Sud par la phare d'Ambouli ;
- À l'Ouest par le quartier Quarawel ;
- À l'Est par la caserne militaire Cheick Osman ;



Extrait d'image satellitaire de la cité Cheick Osman

La destination et niveaux des constructions autorisées des parcelles de cette zone est composés des secteurs ci-dessous :

- **Secteur A** composé : toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, des habitations **R+1** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Article I.3) Séismes

Les constructions qui seront réalisées dans **la cité Cheick Osman** devront répondre aux normes antisismiques et normes fixées par l'arrêté n°85-1357/PR/MTP du 27/10/85 modifiant la délibération n°341/7^e du 26/04/73 fixant les normes de construction des bâtiments à respecter dans la République de Djibouti.

Ces normes sont fixées par les Documents Techniques Unifiés Français intitulé « Règles parasismiques et annexes » (PS 69 révisé 82) et tout autre document appelé à les modifier ou les compléter.

Article I.4) Isolation thermique

Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité sont très élevés.

Interdiction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevée par rapport à l'isolation thermique :

- Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ;
- Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ;
- Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur ;

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux des contraintes spécifiques liées au climat de Djibouti :

- protection contre l'ensoleillement ;
- ouvertures aux brises dominantes d'Est ;
- fermeture au khamsin d'Ouest.

Les bâtiments projetés devront être conformes aux normes parasismiques applicables en zone 3.

L'ossature peut être réalisée en béton armé ou profilés métalliques suivant les règles de l'art.

Articles I.5) Prescriptions communes de mise en valeur

Chaque acquéreur d'une parcelle sera bénéficiaire d'un droit de concession provisoire.

Le délai de mise en valeur des lots est fixé à deux (2) 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 Ordinaire. Le dossier établi, à cet effet, doit contenir tous les renseignements relatifs aux constructions et aux aménagements nécessaires à la mise en valeur (constructions, clôtures, aménagement de jardins et abords).

A l'achèvement de la mise en valeur constatée par la délivrance d'un Certificat de Conformité Générale, la concession définitive du terrain devra être requise par le bénéficiaire du lot.

Pour toute information complémentaire, il convient de prendre contact avec la Direction de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat (**DATUH**).

Tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.

Article I.6) Remblais-déblais

L'acquéreur devra exécuter les remblais nécessaires sur la superficie totale de son lot. L'exécution des remblais ou déblais demeure soumise au contrôle de la Direction de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat aussi bien en ce qui concerne les cotes à atteindre (tassement y compris) que la nature des matériaux employés.

Un Certificat de Conformité sera délivré.

Article I.7) Clôture

Sur les parcelles destinées à accueillir des activités tertiaires, le commerce de proximité et le commerce de gros (**néant**), les clôtures à l'alignement sur les voies publiques et les limites mitoyennes ne pourront comporter de parties pleines que 1.0 m d'hauteur et ne pourront dépasser une hauteur maximale de 3.0 m. Au-delà de 1.0 m de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs. Sur les parcelles destinées à accueillir exclusivement des unités d'habitations (**secteur A**), les clôtures à l'alignement sur les voies publiques, les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que 1.0 m d'hauteur et ne

pourront dépasser une hauteur maximale de 3.0 m. Au-delà de 1.0 m de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Composition du mur de clôture :

- Hauteur mur de clôture : **3.00 m.**
- D'un muret d'une hauteur maximum de **1.00 m** réalisé en matériaux durs.
- D'un muret d'une hauteur maximum de **2.00 m** réalisé en treillis avec du grillage ou en durs.

Article I.8) Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux des contraintes spécifiques liées au climat de Djibouti :

- Protection contre l'ensoleillement ;
- Ouverture aux brises dominantes d'Est, fermeture au Khamsin d'Ouest ;
- Protection des ouvertures ruissellements des eaux de pluie sur les façades ;

Les constructions seront réalisées en matériaux définitifs mis en œuvre suivant les règles de l'art. L'ossature de bâtiments peut être réalisée en béton armé ou profilés métalliques dimensionnés suivant les règles de l'art. Le remplissage des éléments non porteurs pourra être réalisé en parpaings ou en béton banché ou matériaux locaux (pierre, briques cuites) sous réserve, dans ce dernier cas, des précautions particulières à leur mise en œuvre.

Les dimensions des éléments de béton armé seront réalisées selon le BAEL 91 modifiés en 1999.

La palette des couleurs utilisées extérieurement sera soumise à l'approbation de la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme.

Les teintes choisies ne se devront pas porter atteinte aux qualités iso thermiques du matériau utilisé.

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux :

Recommandations :

- Un effort particulier d'harmonie en matière architecturale et environnementale ;
- Optimisation des éléments d'habillage sur les façades ;
- Matériaux pour la décoration des façades extérieures : bois, métaux et des carrelages etc ;
- Couleurs pour la peinture des façades des murs extérieurs : dégradé de blanc, dégradé de gris, dégradé de pêche, dégradé de bleu, dégradé de saumon etc ;
- Implantation des arbres ou des espaces verts ;

Obligations :

- Conservation des paysages urbains existants ;
- Harmonisation des ouvertures sur la façade principale (même type sur une trame de la façade) ;
- Interdiction de l'utilisation des carrelages des (toilettes, cuisine et mur de clôtures) sur les façades des bâtiments ;
- Interdiction des couleurs flagrants pour la peinture des façades extérieures : rouge, jaune, orange, rose, violet, noir etc ;
- Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité sont très élevés ;

- Inter diction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevé par rapport à l'isolation thermique :
- Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ;
- Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ;
- Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur.

Article I.9) Orientation pour la conception architecturale

Pour la réalisation de la conception architecturale des bâtiments projetés, les Architectes, les Ingénieurs et les Techniciens devront tenir en compte au mieux :

- **Dimension minimale d'une Pièce** : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 12.00 m² ;
- **Dimension minimale d'un Salon** : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 18.00 m² ;
- **Dimension minimale d'une Cuisine** : minimum de dimension autorisée (2.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 7.50 m² ;
- **Dimension minimale d'une Salle de bain** : minimum de dimension autorisée (1.80 m) avec minimum de superficie autorisée de 4.50 m² ;
- **Dimension minimale d'une Toilette** : minimum de dimension autorisée (1.00 m) avec minimum de superficie autorisée de 2.00 m² ;
- **Dimension minimale d'un Hall de distribution / Couloir** : largeur minimum autorisée : 1.20 m ;
- **Dimension minimale d'une Cage d'escalier** : largeur minimum autorisée : 2.20 m ;
- **Dimension minimale d'un Palier de repos** : largeur minimum autorisée : 1.00 m ;
- **Patio d'aération** :
 - ✓ secteur R+1, minimum de dimension autorisée (1.50*1.50m) ;
 - ✓ secteur R+2, minimum de dimension autorisée (2.0*2.0m) ;
 - ✓ secteur R+3, minimum de dimension autorisée (2.50*2.50m) ;
- **Dimension minimale d'un Vide sanitaire** : minimum de dimension autorisée (80*80cm) ;

Article I.10) Caractéristiques techniques de construction autorisées

Cote seuil minimum autorisé par rapport à la chaussée :

- **+ 45 cm à + 75 cm ;**

Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation résidentielle :

- rez-de-chaussée : **3.0 m à 3.30 m ;**
- étages : **3.0 m à 3.30 m ;**

Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation d'activité :

- rez-de-chaussée : **3.50 m à 4.0 m ;**
- étages : **3.0 m à 3.30 m ;**

Hauteur d'acrotère minimum autorisé :

- **1.20 m ;**

Hauteur de la cage d'escalier de la toiture terrasse :

- **2.50 m à 2.80 m ;**

Hauteur d'acrotère de la cage d'escalier minimum autorisé :

- **30 cm ;**

Article I.11) Porte-à-faux, Balcon et hauteur d'acrotère.

- D'une manière générale Interdiction d'un porte-à-faux qui dépasse les limites des parcelles ;
- Autorisation d'un porte-à-faux sur les voies primaires, pour les parcelles issue d'un secteur à vocation d'activité sans dépasser les limites des parcelles ;
- Autorisation d'un balcon sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires) après déduction des reculs concernés (dépassement maximum de 1.30 m) ;
- Autorisation d'un balcon après déduction des reculs par rapport aux limites latérales et en fonds de cours ;
- Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse accessible : 1.20 m ;
- Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse non accessible : 0.60 m ;

Article I.12) Utilisation des produits en amiante

Conformément au Décret N°99-0202/PR/MTPUL du 17 octobre 1999, il est formellement interdit d'utiliser des produits contenant de l'amiante.

Article I.13) Conditions d'occupation du sol

Article I.13.1) Accès et voiries

Suivant l'extrait d'image satellitaire de la zone, l'ensemble des voiries se répartit de la manière suivante :

- Voirie primaire de 24 mètres et de 32 mètres d'emprise (voie existante) ;
- Voirie secondaire de 20 mètres d'emprise (voie existante) ;
- Voirie tertiaire de 10 mètres et de 12 mètres d'emprises (voie existante) ;

Article I.13.1. a) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées selon des conditions compatibles avec l'importance de ces constructions et leur destination.

Les caractéristiques des voies desservant ces constructions doivent permettre l'accès des moyens de secours, de lutte contre l'incendie et d'évacuation des ordures ménagères.

Au cas où les conditions précitées ne sont pas remplies, l'octroi de Permis de Construire est subordonné :

- à la réalisation des travaux d'aménagement des voies desservant lesdites constructions ;
- à la réalisation des voies privées ou tout autre aménagement particulier pour le respect des conditions de sécurité minimale.

Lorsqu'il s'agit de constructions destinées à recevoir du public, l'octroi du Permis de Construire doit tenir compte de la situation particulière des personnes à mobilités réduite.

Article I.13.1. b) Accès

Le nombre d'accès, tout le long des voies publiques, doit être limité de façon à assurer la sécurité routière et à préserver la fluidité de la circulation.

Article I.13.2) Desserte par les réseaux

Article I.13.2.a) Desserte en eau potable, électricité et télécommunications

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 I.13.2.b) Assainissement

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 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, ils peuvent être réalisés la construction d'une fosse sceptique et un puisard. Le dimensionnement et le mode d'exécution seront précisés par 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.

TITRE II.
DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES
AU SECTEUR A COMPOSEE DES PARCELLES
DISPOSANT D'UNE VUE DIRECTE SUR LES VOIES
PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES

Article II.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites

Article II.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur A

Le secteur A est composée de toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités autorisées sont :

Les habitations **R+1** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas).

Tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.

Article II.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur A

Le secteur A est composée de toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités interdites sont :

- Les activités de service et de bureaux ;
- les commerces de proximité ;
- les commerces de gros ;
- les activités artisanales ;
- les activités d'exposition ;
- les activités industrielles ;
- les dépôts d'hydrocarbures ;
- les constructions à usage industriel ;
- les stations d'essence ;
- les boîtes de nuit ou discothèques ;
- les garages débordants sur les trottoirs ;
- les soudures ;
- les entrepôts ;
- terrain des sports ;

Article II.2) Volume et importance des constructions

Article II.2.1) 1e Coefficient d'Emprise au Sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) correspond à la surface au sol totale occupée par une ou plusieurs constructions sur un même terrain. L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la construction et la surface de la propriété à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

$$\text{C.E.S} = \frac{\text{Emprise de la construction}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les possibilités de construire au sol par rapport à surface de l'unité foncière correspondante y compris les garages et annexes sont les suivantes :

- 80% pour les parcelles de 150 à 200 m² du secteur (A) ;
- 65% pour les parcelles de 250 à 300 m² du secteur (A) ;

Entre les reculs et le CES, ce sont les reculs qui priment.

Article II.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol

Les constructions autorisées dans le **secteur A** sont exclusivement des habitations **R+1** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas).

Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) appliqué à la superficie de la parcelle permet de fixer la surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de planchers hors œuvre nette maximale autorisés à être construits par mètres carrés de la surface de la parcelle de terrain.

Surface du plancher hors œuvre maximum

$$\text{C.O.S. maximum} = \frac{\text{Surface de la parcelle}}{\text{C.E.S} \times 2}$$

Le coefficient d'occupation du sol (COS) dans le **secteur A** est :

- Pour les parcelles de Secteur A (**R+1**) **C.O.S = C.E.S x 2**

Article II.2.3) Hauteur maximale des constructions

Le nombre maximum d'étages est limité à un (1) étage. La hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère ne dépassera pas 9.0 mètres par rapport au terrain naturel au maximum.

Le nombre maximum d'étages est limité à un (1) étage pour le secteur A, la hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel au maximum est :

Secteur A :

- Hauteur : Maximum **9.00 m** pour un R+1 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;

Article II.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (primaires, secondaires et tertiaires).

- **Minimum 2.5 m** pour toutes les parcelles à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A) ;

Article II.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour

- **Minimum de 1.50 m sur** une seule limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 150 à 200 m² du secteur (A) ;
- **Minimum de 2.0 m sur** une seule limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 250 à 300 m² du secteur (A) ;

Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.

Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de **270 m² à 370 m²**.

Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directes sur des voies (bâtiments jumelés).

Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de **85 m²**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de **10 m**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de **8.5 m**.

Article II.2.7) Aspect extérieur des constructions

Les constructions projetées doivent s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain et être conçues compte tenu des spécificités architecturales et esthétiques de la zone et notamment celles relatives aux formes architecturales, aux matériaux de construction et à la décoration.

Les clôtures à l'alignement, sur les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que sur **1.0 m** de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de **3.0** mètres. Au-delà de **1.0 m** de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, et diminuer la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Il est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;

Article II.2.8) Aires de stationnement

Les espaces libres doivent être plantés au moins à 50%. Des aires de stationnement doivent être réservées selon les besoins de toute construction projetée et aménagées en dehors des voies publiques. Pour les établissements commerciaux, une (1) place de parking doit être prévue pour 200 m² de surface couverte.

Pour l'habitat, une (1) place de parking doit être prévue pour 70 m² de surface couverte.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article II.2.9) Plantations et espaces libres

Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage devront être plantées au moins à 50%.

Article II.2.9.b) Plantations le long des voies

Les abords des voies privées doivent être implantés. Les plantations doivent être disposées et entretenues de façon à ne porter aucune gêne pour la circulation et la visibilité au niveau des carrefours et des virages, et à ne pas entraver l'amélioration et la mise en valeur des paysages urbains.

Article II.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs

Des aires de jeux et de loisirs doivent être réservées selon les besoins pour toute construction projetée.

RÉPUBLIQUE DE DJIBOUTI
UNITÉ-ÉGALITÉ-PAIX

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



**DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME
ET DE L'HABITAT**



**RÈGLEMENT PARTICULIER
D'URBANISME (RPU) PORTANT
SUR LES CITES DE CHECIK MOUSSA
(CITE LUXEMBOURG, CITE HAYABLEY
ET CINQUANTE CINQ LOGEMENTS)
NOVEMBRE-2024**

Sommaire

Titre I. dispositions générales.....	P4
Article I.1) Champ d'application.....	P5
Article I.2) Délimitation, destination et niveaux des constructions autorisées de la zone.....	P5
Article I.3) Séismes.	P6
Article I.4) Isolation thermique.	P7
Articles I.5) Prescriptions communes de mise en valeur.	P7
Article I.6) Remblais-déblais.	P7
Article I.7) Clôture.	P7
Article I.8) Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction.	P8
Article I.9) Orientation pour la conception architecturale.	P9
Article I.10) Caractéristiques techniques de construction autorisées.....	P9
Article I.11) Porte-à-faux, Balcon et hauteur d'Acrotère.....	P10
Article I.13) Utilisation des produits en amiante.....	P10
Article I.13) Conditions d'occupation du sol.....	P10
Article I.13.1) Accès et voiries.....	P10
Article I.13.1. a) Voirie.	P10
Article I.13.1. b) Accès.....	P10
Article I.13.2) Desserte par les réseaux.	P10
Article I.13.2.a) Desserte en eau potable, électricité et télécommunications.....	P10
Article I.13.2.b) Assainissement.	P11
Titre II. Dispositions particulières relatives au secteur A composée des parcelles disposant d'une vue directe sur les voies tertiaires et secondaires.....	P12
Article II.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites..	P13
Article II.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur A.....	P13
Article II.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur A.....	P13
Article II.2) Volume et importance des constructions.....	P13
Article II.2.1) Coefficient d'Emprise au Sol.	P13
Article II.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol.	P14
Article II.2.3) Hauteur maximale des constructions.	P14
Article II.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (secondaires et tertiaires)..	P14
Article II.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour.	P14
Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	P15
Article II.2.7) Aspect extérieur des constructions.	P15
Article II.2.8) Aires de stationnement.	P15
Article II.2.9) Plantations et espaces libres.	P15
Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation.	P15
Article II.2.9.b) Plantations le long des voies.	P16
Article II.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs.	P16

Titre III. Dispositions particulières relatives au secteur B composée des parcelles disposant d'une vue directe sur les voies primaires.....	P17
Article III.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites.	P18
Article III.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur B.	P18
Article III.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur B.	P18
Article III.2) Volume et importance des constructions.	P18
Article III.2.1) 1 ^e Coefficient d'Emprise au Sol (CES).	P18
Article III.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol (COS).	P19
Article III.2.3) Hauteur maximale des constructions.	P19
Article III.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (primaires).....	P19
Article III.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour.	P19
Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	P20
Article III.2.7) Aspect extérieur des constructions.	P20
Article III.2.8) Aires de stationnement.	P20
Article III.2.9) Plantations et espaces libres.	P20
Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation.	P20
Article III.2.9.b) Plantations le long des voies.	P21
Article III.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs.	P21

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article I.1) Champ d'application

Le présent règlement particulier d'urbanisme (RPU) fixe les règles de mise en valeur et les servitudes d'intérêt général, pour l'aménagement des **cites de Checik Moussa (cité Luxembourg, cité Hayabley et cinquante-cinq logements)**.

Ce règlement d'urbanisme est opposable à quiconque possède ou occupe à bon droit une parcelle dans cette zone.

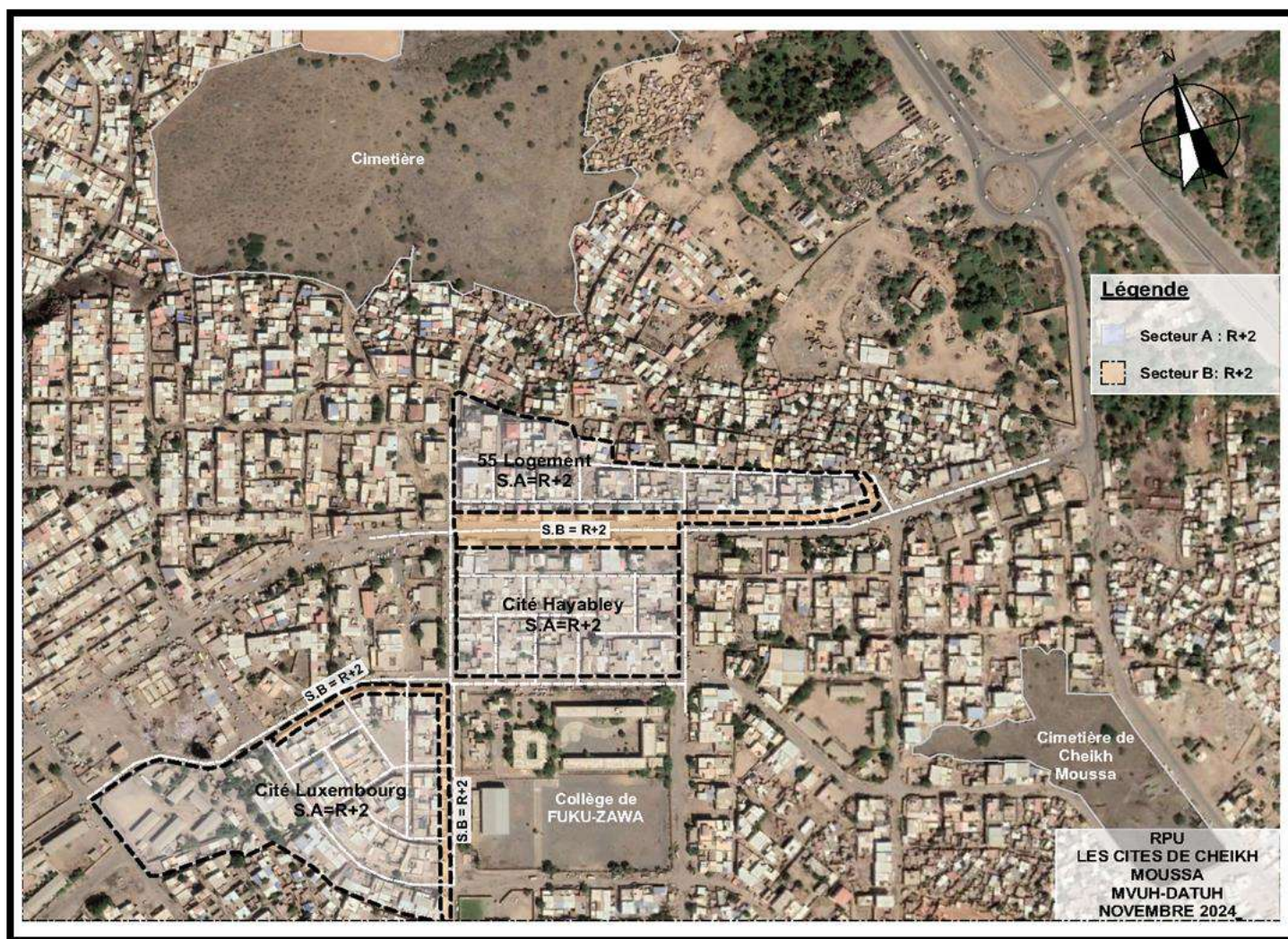
Il a pour objet de :

- préciser la situation et les limites géographiques de la zone ;
- définir ses éléments constitutifs ;
- fixer les affectations des lots ainsi que les règles d'occupation et d'utilisation du sol, les conditions d'implantation des constructions à édifier sur chaque partie de cette zone ;
- fixer les conditions d'équipement des lots en eau, électricité, téléphone et assainissement ;
- fixer les servitudes de toute nature grevant la propriété notamment celles prévues pour son aménagement ;
- définir les voiries et les espaces publics ;
- fixer les droits et devoirs des acquéreurs en précisant que tout acquéreur est réputé avoir pris connaissance du présent règlement d'urbanisme avant la valorisation des lots.

Article I.2) Délimitation, destination et niveaux des constructions autorisées de la zone

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à la zone des Salines Ouest délimitée par l'extrait d'image satellitaire ci-jointe. Ladite zone est délimitée de la façon suivante (voir extrait d'image satellitaire Page n°6) :

- Au Nord par la zone de Jab-Jab ;
- Au Sud par le collège de FUKU-ZAWA ;
- À l'Ouest par l'école primaire Balbala 3 ;
- À l'Est par le quartier Vietnam ;



Extrait d'image satellitaire des cités de Checik Moussa (cité Luxembourg, cité Hayabley et Cinquante cinq logements)

La destination et niveaux des constructions autorisées des parcelles de cette zone est composés des secteurs ci-dessous :

- **Secteur A** composé : toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, des habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- **Secteur B** composé : uniquement les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, des habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Article I.3) Séismes

Les constructions qui seront réalisées dans les cités de Checik Moussa (cité Luxembourg, cité Hayabley et Cinquante cinq logements), devront répondre aux normes antisismiques et normes fixées par l'arrêté n°85-1357/PR/MTP du 27/10/85 modifiant la délibération n°341/7^e du 26/04/73 fixant les normes de construction des bâtiments à respecter dans la République de Djibouti.

Ces normes sont fixées par les Documents Techniques Unifiés Français intitulé « Règles parasismiques et annexes » (PS 69 révisé 82) et tout autre document appelé à les modifier ou les compléter.

Article I.4) Isolation thermique

Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité sont très élevés.

Interdiction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevée par rapport à l'isolation thermique :

- Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ;
- Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ;
- Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur ;

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux des contraintes spécifiques liées au climat de Djibouti :

- protection contre l'ensoleillement ;
- ouvertures aux brises dominantes d'Est ;
- fermeture au khamsin d'Ouest.

Les bâtiments projetés devront être conformes aux normes parasismiques applicables en zone 3.

L'ossature peut être réalisée en béton armé ou profilés métalliques suivant les règles de l'art.

Articles I.5) Prescriptions communes de mise en valeur

Chaque acquéreur d'une parcelle sera bénéficiaire d'un droit de concession provisoire.

Le délai de mise en valeur des lots est fixé à deux (2) 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 Ordinaire. Le dossier établi, à cet effet, doit contenir tous les renseignements relatifs aux constructions et aux aménagements nécessaires à la mise en valeur (constructions, clôtures, aménagement de jardins et abords).

A l'achèvement de la mise en valeur constatée par la délivrance d'un Certificat de Conformité Générale, la concession définitive du terrain devra être requise par le bénéficiaire du lot.

Pour toute information complémentaire, il convient de prendre contact avec la Direction de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat (**DATUH**).

Tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.

Article I.6) Remblais-déblais

L'acquéreur devra exécuter les remblais nécessaires sur la superficie totale de son lot. L'exécution des remblais ou déblais demeure soumise au contrôle de la Direction de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat aussi bien en ce qui concerne les cotes à atteindre (tassement y compris) que la nature des matériaux employés.

Un Certificat de Conformité sera délivré.

Article I.7) Clôture

Sur les parcelles destinées à accueillir des activités tertiaires, le commerce de proximité et le commerce de gros (**secteur B**), les clôtures à l'alignement sur les voies publiques et les limites mitoyennes ne pourront comporter de parties pleines que 1.0 m d'hauteur et ne pourront dépasser une hauteur maximale de 3.0 m. Au-delà de 1.0 m de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Sur les parcelles destinées à accueillir exclusivement des unités d'habitations (**secteur A**), les clôtures à l'alignement sur les voies publiques, les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que 1.0 m d'hauteur et ne pourront dépasser une hauteur

maximale de 3.0 m. Au-delà de 1.0 m de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Composition du mur de clôture :

- Hauteur mur de clôture : **3.00 m.**
- D'un muret d'une hauteur maximum de **1.00 m** réalisé en matériaux durs.
- D'un muret d'une hauteur maximum de **2.00 m** réalisé en treillis avec du grillage ou en durs.

Article I.8) Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux des contraintes spécifiques liées au climat de Djibouti :

- Protection contre l'ensoleillement ;
- Ouverture aux brises dominantes d'Est, fermeture au Khamsin d'Ouest ;
- Protection des ouvertures ruissellements des eaux de pluie sur les façades ;

Les constructions seront réalisées en matériaux définitifs mis en œuvre suivant les règles de l'art. L'ossature de bâtiments peut être réalisée en béton armé ou profilés métalliques dimensionnés suivant les règles de l'art. Le remplissage des éléments non porteurs pourra être réalisé en parpaings ou en béton banché ou matériaux locaux (pierre, briques cuites) sous réserve, dans ce dernier cas, des précautions particulières à leur mise en œuvre.

Les dimensions des éléments de béton armé seront réalisées selon le BAEL 91 modifiés en 1999.

La palette des couleurs utilisées extérieurement sera soumise à l'approbation de la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme.

Les teintes choisies ne se devront pas porter atteinte aux qualités iso thermiques du matériau utilisé.

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux :

Recommandations :

- Un effort particulier d'harmonie en matière architecturale et environnementale ;
- Optimisation des éléments d'habillage sur les façades ;
- Matériaux pour la décoration des façades extérieures : bois, métaux et des carrelages etc ;
- Couleurs pour la peinture des façades des murs extérieurs : dégradé de blanc, dégradé de gris, dégradé de pêche, dégradé de bleu, dégradé de saumon etc ;
- Implantation des arbres ou des espaces verts ;

Obligations :

- Conservation des paysages urbains existants ;
- Harmonisation des ouvertures sur la façade principale (même type sur une trame de la façade) ;
- Interdiction de l'utilisation des carrelages des (toilettes, cuisine et mur de clôtures) sur les façades des bâtiments ;
- Interdiction des couleurs flagrants pour la peinture des façades extérieures : rouge, jaune, orange, rose, violet, noir etc ;
- Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité sont très élevés ;

- Inter diction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevé par rapport à l'isolation thermique :
- Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ;
- Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ;
- Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur.

Article I.9) Orientation pour la conception architecturale

Pour la réalisation de la conception architecturale des bâtiments projetés, les Architectes, les Ingénieurs et les Techniciens devront tenir en compte au mieux :

- **Dimension minimale d'une Pièce** : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 12.00 m² ;
- **Dimension minimale d'un Salon** : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 18.00 m² ;
- **Dimension minimale d'une Cuisine** : minimum de dimension autorisée (2.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 7.50 m² ;
- **Dimension minimale d'une Salle de bain** : minimum de dimension autorisée (1.80 m) avec minimum de superficie autorisée de 4.50 m² ;
- **Dimension minimale d'une Toilette** : minimum de dimension autorisée (1.00 m) avec minimum de superficie autorisée de 2.00 m² ;
- **Dimension minimale d'un Hall de distribution / Couloir** : largeur minimum autorisée : 1.20 m ;
- **Dimension minimale d'une Cage d'escalier** : largeur minimum autorisée : 2.20 m ;
- **Dimension minimale d'un Palier de repos** : largeur minimum autorisée : 1.00 m ;
- **Patio d'aération** :
 - ✓ secteur R+1, minimum de dimension autorisée (1.50*1.50m) ;
 - ✓ secteur R+2, minimum de dimension autorisée (2.0*2.0m) ;
 - ✓ secteur R+3, minimum de dimension autorisée (2.50*2.50m) ;
- **Dimension minimale d'un Vide sanitaire** : minimum de dimension autorisée (80*80cm) ;

Article I.10) Caractéristiques techniques de construction autorisées

Cote seuil minimum autorisé par rapport à la chaussée :

- **+ 45 cm à + 75 cm ;**

Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation résidentielle :

- rez-de-chaussée : **3.0 m à 3.30 m ;**
- étages : **3.0 m à 3.30 m ;**

Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation d'activité :

- rez-de-chaussée : **3.50 m à 4.0 m ;**
- étages : **3.0 m à 3.30 m ;**

Hauteur d'acrotère minimum autorisé :

- **1.20 m ;**

Hauteur de la cage d'escalier de la toiture terrasse :

- **2.50 m à 2.80 m ;**

Hauteur d'acrotère de la cage d'escalier minimum autorisé :

- **30 cm ;**

Article I.11) Porte-à-faux, Balcon et hauteur d'acrotère.

- D'une manière générale Interdiction d'un porte-à-faux qui dépasse les limites des parcelles ;
- Autorisation d'un porte-à-faux sur les voies primaires, pour les parcelles issue d'un secteur à vocation d'activité sans dépasser les limites des parcelles ;
- Autorisation d'un balcon sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires) après déduction des reculs concernés (dépassement maximum de 1.30 m) ;
- Autorisation d'un balcon après déduction des reculs par rapport aux limites latérales et en fonds de cours ;
- Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse accessible : 1.20 m ;
- Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse non accessible : 0.60 m ;

Article I.12) Utilisation des produits en amiante

Conformément au Décret N°99-0202/PR/MTPUL du 17 octobre 1999, il est formellement interdit d'utiliser des produits contenant de l'amiante.

Article I.13) Conditions d'occupation du sol

Article I.13.1) Accès et voiries

Suivant l'extrait d'image satellitaire de la zone, l'ensemble des voiries se répartit de la manière suivante :

- Voirie primaire de 24 mètres et de 32 mètres d'emprise (voie existante) ;
- Voirie secondaire de 20 mètres d'emprise (voie existante) ;
- Voirie tertiaire de 10 mètres et de 12 mètres d'emprises (voie existante) ;

Article I.13.1. a) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées selon des conditions compatibles avec l'importance de ces constructions et leur destination.

Les caractéristiques des voies desservant ces constructions doivent permettre l'accès des moyens de secours, de lutte contre l'incendie et d'évacuation des ordures ménagères.

Au cas où les conditions précitées ne sont pas remplies, l'octroi de Permis de Construire est subordonné :

- à la réalisation des travaux d'aménagement des voies desservant lesdites constructions ;
- à la réalisation des voies privées ou tout autre aménagement particulier pour le respect des conditions de sécurité minimale.

Lorsqu'il s'agit de constructions destinées à recevoir du public, l'octroi du Permis de Construire doit tenir compte de la situation particulière des personnes à mobilités réduite.

Article I.13.1. b) Accès

Le nombre d'accès, tout le long des voies publiques, doit être limité de façon à assurer la sécurité routière et à préserver la fluidité de la circulation.

Article I.13.2) Desserte par les réseaux

Article I.13.2.a) Desserte en eau potable, électricité et télécommunications

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 I.13.2.b) Assainissement

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 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, ils peuvent être réalisés la construction d'une fosse sceptique et un puisard. Le dimensionnement et le mode d'exécution seront précisés par 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.

TITRE II.
DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU
SECTEUR A COMPOSEE DES PARCELLES
DISPOSANT D'UNE VUE DIRECTE SUR LES VOIES
TERTIAIRES ET SECONDAIRES

Article II.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites

Article II.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur A

Le secteur A est composée de toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités autorisées sont :

Les habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas).

Tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.

Article II.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur A

Le secteur A est composée de toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités interdites sont :

- Les activités de service et de bureaux ;
- les commerces de proximité ;
- les commerces de gros ;
- les activités artisanales ;
- les activités d'exposition ;
- les activités industrielles ;
- les dépôts d'hydrocarbures ;
- les constructions à usage industriel ;
- les stations d'essence ;
- les boîtes de nuit ou discothèques ;
- les garages débordants sur les trottoirs ;
- les soudures ;
- les entrepôts ;
- terrain des sports ;

Article II.2) Volume et importance des constructions

Article II.2.1) 1e Coefficient d'Emprise au Sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) correspond à la surface au sol totale occupée par une ou plusieurs constructions sur un même terrain. L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la construction et la surface de la propriété à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

$$\text{C.E.S} = \frac{\text{Emprise de la construction}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les possibilités de construire au sol par rapport à surface de l'unité foncière correspondante y compris les garages et annexes sont les suivantes :

- 100% pour les parcelles de 80 à 130 m² du secteur (A) ;
- 80% pour les parcelles de 150 à 200 m² du secteur (A) ;
- 65% pour les parcelles de 250 à 300 m² du secteur (A) ;
- 65% pour les parcelles de 350 à 450 m² du secteur (A) ;
- 60% pour les parcelles de 500 à 1000 m² du secteur (A) ;

Entre les reculs et le CES, ce sont les reculs qui priment.

Article II.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol

Les constructions autorisées dans le **secteur A** sont exclusivement des habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas).

Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) appliqué à la superficie de la parcelle permet de fixer la surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de planchers hors œuvre nette maximale autorisés à être construits par mètres carrés de la surface de la parcelle de terrain.

Surface du plancher hors œuvre maximum

$$\text{C.O.S. maximum} = \frac{\text{Surface de la parcelle}}{\text{COS}}$$

Le coefficient d'occupation du sol (COS) dans le **secteur A** est :

- Pour les parcelles de Secteur A (**R+2**) **C.O.S = C.E.S x 3**

Article II.2.3) Hauteur maximale des constructions

Le nombre maximum d'étages est limité à deux (2) étages. La hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère ne dépassera pas 12.50 mètres par rapport au terrain naturel au maximum.

Le nombre maximum d'étages est limité à deux (2) étages pour le secteur A, la hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel au maximum est :

Secteur A :

- Hauteur : Maximum **12.50 m** pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;

Article II.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (secondaires et tertiaires).

- Parcelles de 80 à 130 m² à vocation résidentielle ou d'activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A) ;
- Parcelles de 150 à 200 m² à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A) ;
- **Minimum 2.5 m** pour toutes les parcelles à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A) ;

Article II.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour

- **Patio de 1.5*1.5 m** pour les parcelles de 80 à 130 m² du secteur (A) ;
- **Minimum de 1.5 m sur** une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour pour les parcelles de 150 à 200 m² du secteur (A) ;
- **Minimum de 2.0 m sur** une seule limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 250 à 300 m² du secteur (A) ;
- **Minimum de 2.5 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 350 à 450 m² du secteur (A) ;
- **Minimum de 3.0 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 500 à 1000 m² du secteur (A) ;

Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.

Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de **270 m² à 370 m²**.

Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directes sur des voies (bâtiments jumelés).

Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de **85 m²**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de **10 m**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de **8.5 m**.

Article II.2.7) Aspect extérieur des constructions

Les constructions projetées doivent s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain et être conçues compte tenu des spécificités architecturales et esthétiques de la zone et notamment celles relatives aux formes architecturales, aux matériaux de construction et à la décoration.

Les clôtures à l'alignement, sur les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que sur **1.0 m** de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de **3.0 mètres**. Au-delà de **1.0 m** de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, et diminuer la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Il est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;

Article II.2.8) Aires de stationnement

Les espaces libres doivent être plantés au moins à 50%. Des aires de stationnement doivent être réservées selon les besoins de toute construction projetée et aménagées en dehors des voies publiques. Pour les établissements commerciaux, une (1) place de parking doit être prévue pour 200 m² de surface couverte.

Pour l'habitat, une (1) place de parking doit être prévue pour 70 m² de surface couverte.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article II.2.9) Plantations et espaces libres

Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage devront être plantées au moins à 50%.

Article II.2.9.b) Plantations le long des voies

Les abords des voies privées doivent être implantés. Les plantations doivent être disposées et entretenues de façon à ne porter aucune gêne pour la circulation et la visibilité au niveau des carrefours et des virages, et à ne pas entraver l'amélioration et la mise en valeur des paysages urbains.

Article II.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs

Des aires de jeux et de loisirs doivent être réservées selon les besoins pour toute construction projetée.

TITRE III.
DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU
SECTEUR B COMPOSEE DES PARCELLES
DISPOSANT D'UNE VUE DIRECTE SUR LES VOIES
PRIMAIRES

Article III.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites

Article III.1.1) les activités autorisées des parcelles au secteur B

Le secteur B est composé uniquement toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités autorisées sont :

Secteur B :

- Habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- Les commerces de proximité sauf pour les activités interdites, (**superficie minimum autorisée est de 25 à 35 m2**) ;

Article III.1.2) les activités interdites des parcelles au secteur B

Le secteur B est composé uniquement toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités interdites sont :

- les activités artisanales ;
- les activités d'exposition ;
- les activités industrielles ;
- les dépôts d'hydrocarbures ;
- les constructions à usage industriel ;
- les stations d'essence ;
- les boîtes de nuit ou discothèques ;
- les garages débordants sur les trottoirs ;
- les soudures ;
- les entrepôts ;
- terrain des sports ;

Article III.2) Volume et importance des constructions

Article III.2.1) 1e Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) correspond à la surface au sol totale occupée par une ou plusieurs constructions sur un même terrain. L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la construction et la surface de la propriété à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

Emprise de la construction

$$\text{C.E.S} = \frac{\text{Emprise de la construction}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les possibilités de construire au sol par rapport à surface de l'unité foncière correspondante y compris les garages et annexes sont les suivantes :

- 100% pour les parcelles de 80 à 130 m2 du secteur (B) ;
- 80% pour les parcelles de 150 à 200 m2 du secteur (B) ;
- 65% pour les parcelles de 250 à 300 m2 du secteur (A) ;
- 65% pour les parcelles de 350 à 450 m2 du secteur (B) ;
- 60% pour les parcelles de 500 à 1000 m2 du secteur (B) ;

Entre les reculs et le CES, ce sont les reculs qui priment.

Article III.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Les constructions autorisées dans le secteur B sont :

Secteur B :

- Habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) appliqué à la superficie de la parcelle permet de fixer la surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de planchers hors œuvre nette maximale autorisés à être construits par mètres carrés de la surface de la parcelle de terrain.

Surface du plancher hors œuvre maximum

$$\text{C.O.S. maximum} = \frac{\text{Surface de la parcelle}}{\text{COS}}$$

Le coefficient d'occupation du sol (COS) dans le **secteur B** sont :

- Pour les parcelles de Secteur B (**R+2**) **C.O.S = C.E.S x 3** ;

Article III.2.3) Hauteur maximale des constructions

Le nombre maximum d'étages est limité à deux (2) étages pour le secteur B. La hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel au maximum est :

Secteur B :

- Hauteur : maximum **12.50 m** pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;
- Hauteur : maximum **13.0 m** pour un R+2 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère ;

Article III.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (primaires).

Secteur B :

- **Parcelles de 80 à 130 m²** à vocation résidentielle ou d'activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (B) ;
- Parcelles de 150 à 200 m² à vocation résidentielle ou d'activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires du secteur (B) ;
- **Minimum 1.5 m pour** toutes les parcelles à vocation d'activité par rapport aux voies primaires du secteur (B) ;
- **Minimum 2.5 m pour** les toutes parcelles à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires du secteur (B) ;

Article III.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour

Secteur B :

- **Patio de 1.5*1.5 m** pour les parcelles de 80 à 130 m² du secteur (B) ;
- **Minimum de 1.5 m sur** une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour pour les parcelles de 150 à 200 m² du secteur (B) ;
- **Minimum de 2.0 m sur** une seule limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 250 à 300 m² du secteur (B) ;
- **Minimum de 2.5 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 350 à 450 m² du secteur (B) ;
- **Minimum 3.0 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 500 à 1000 m² du secteur (B) ;

Article III.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.

Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de **270 m² à 370 m²**.

Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directes sur des voies (bâtiments jumelés).

Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de **85 m²**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de **10 m**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de **8.5 m**.

Article III.2.7) Aspect extérieur des constructions

Les constructions projetées doivent s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain et être conçues compte tenu des spécificités architecturales et esthétiques de la zone et notamment celles relatives aux formes architecturales, aux matériaux de construction et à la décoration.

Les clôtures à l'alignement, sur les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que sur **1.0 m** de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de **3.0 mètres**. Au-delà de **1.0 m** de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, et diminuer la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Il est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;

Article III.2.8) Aires de stationnement

Les espaces libres doivent être plantés au moins à 50%. Des aires de stationnement doivent être réservées selon les besoins de toute construction projetée et aménagées en dehors des voies publiques. Pour les établissements commerciaux, une (1) place de parking doit être prévue pour 200 m² de surface couverte.

Pour l'habitat, une (1) place de parking doit être prévue pour 70 m² de surface couverte.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article III.2.9) Plantations et espaces libres

Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage devront être plantées au moins à 50%.

Article III.2.9.b) Plantations le long des voies

Les abords des voies privées doivent être implantés. Les plantations doivent être disposées et entretenues de façon à ne porter aucune gêne pour la circulation et la visibilité au niveau des carrefours et des virages, et à ne pas entraver l'amélioration et la mise en valeur des paysages urbains.

Article III.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs

Des aires de jeux et de loisirs doivent être réservées selon les besoins pour toute construction projetée.

RÉPUBLIQUE DE DJIBOUTI
UNITÉ-ÉGALITÉ-PAIX

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



**DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME
ET DE L'HABITAT**



**RÈGLEMENT PARTICULIER
D'URBANISME (RPU) PORTANT
SUR LE LOTISSEMENT CHEICK MOUSSA
NOVEMBRE-2024**

Sommaire

Titre I. dispositions générales.....	P4
Article I.1) Champ d'application.....	P5
Article I.2) Délimitation, destination et niveaux des constructions autorisées de la zone.....	P5
Article I.3) Séismes.	P6
Article I.4) Isolation thermique.	P7
Articles I.5) Prescriptions communes de mise en valeur.	P7
Article I.6) Remblais-déblais.	P7
Article I.7) Clôture.	P7
Article I.8) Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction.	P8
Article I.9) Orientation pour la conception architecturale.	P9
Article I.10) Caractéristiques techniques de construction autorisées.	P9
Article I.11) Porte-à-faux, Balcon et hauteur d'Acrotère.	P10
Article I.13) Utilisation des produits en amiante.	P10
Article I.13) Conditions d'occupation du sol.	P10
Article I.13.1) Accès et voiries.	P10
Article I.13.1. a) Voirie.	P10
Article I.13.1. b) Accès.	P10
Article I.13.2) Desserte par les réseaux.	P10
Article I.13.2.a) Desserte en eau potable, électricité et télécommunications.	P10
Article I.13.2.b) Assainissement.	P11
Titre II. Dispositions particulières relatives au secteur A composée des parcelles disposant d'une vue directe sur les voies tertiaires et secondaires.....	P12
Article II.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites....	P13
Article II.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur A.	P13
Article II.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur A.	P13
Article II.2) Volume et importance des constructions.	P13
Article II.2.1) Coefficient d'Emprise au Sol.	P13
Article II.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol.	P14
Article II.2.3) Hauteur maximale des constructions.	P14
Article II.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (secondaires et tertiaires)....	P14
Article II.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour.	P14
Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	P14
Article II.2.7) Aspect extérieur des constructions.	P15
Article II.2.8) Aires de stationnement.	P15
Article II.2.9) Plantations et espaces libres.	P15
Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation.	P15
Article II.2.9.b) Plantations le long des voies.	P15
Article II.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs.	P16

Titre III. Dispositions particulières relatives au secteur B composée des parcelles disposant d'une vue directe sur les voies primaires.....	P17
Article III.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites...	P18
Article III.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur B.	P18
Article III.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur B.	P18
Article III.2) Volume et importance des constructions.	P18
Article III.2.1) 1e Coefficient d'Emprise au Sol (CES).	P18
Article III.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol (COS).	P19
Article III.2.3) Hauteur maximale des constructions.	P19
Article III.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (primaires).	P19
Article III.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour.	P19
Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	P20
Article III.2.7) Aspect extérieur des constructions.	P20
Article III.2.8) Aires de stationnement.	P20
Article III.2.9) Plantations et espaces libres.	P20
Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation.	P20
Article III.2.9.b) Plantations le long des voies.	P21
Article III.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs.	P21

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article I.1) Champ d'application

Le présent règlement particulier d'urbanisme (RPU) fixe les règles de mise en valeur et les servitudes d'intérêt général, pour l'aménagement de **la cité Cheick Moussa**.

Ce règlement d'urbanisme est opposable à quiconque possède ou occupe à bon droit une parcelle dans cette zone.

Il a pour objet de :

- préciser la situation et les limites géographiques de la zone ;
- définir ses éléments constitutifs ;
- fixer les affectations des lots ainsi que les règles d'occupation et d'utilisation du sol, les conditions d'implantation des constructions à édifier sur chaque partie de cette zone ;
- fixer les conditions d'équipement des lots en eau, électricité, téléphone et assainissement ;
- fixer les servitudes de toute nature grevant la propriété notamment celles prévues pour son aménagement ;
- définir les voiries et les espaces publics ;
- fixer les droits et devoirs des acquéreurs en précisant que tout acquéreur est réputé avoir pris connaissance du présent règlement d'urbanisme avant la valorisation des lots.

Article I.2) Délimitation, destination et niveaux des constructions autorisées de la zone

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à la zone des Salines Ouest délimitée par l'extrait d'image satellitaire ci-jointe. Ladite zone est délimitée de la façon suivante (voir extrait d'image satellitaire Page n°6) :

- Au Nord par le zone de Jab-Jab ;
- Au Sud par la cité Luxembourg ;
- À l'Ouest par le quartier 5 ;
- À l'Est par le lotissement de 55 logements ;



Extrait d'image satellitaire de la cité Cheick Moussa

La destination et niveaux des constructions autorisées des parcelles de cette zone est composés des secteurs ci-dessous :

- **Secteur A** composé : toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, des habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- **Secteur B** composé : uniquement les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, des habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Article 1.3) Séismes

Les constructions qui seront réalisées dans **la cité Cheick Moussa**, devront répondre aux normes antisismiques et normes fixées par l'arrêté n°85-1357/PR/MTP du 27/10/85 modifiant la délibération n°341/7° du 26/04/73 fixant les normes de construction des bâtiments à respecter dans la République de Djibouti.

Ces normes sont fixées par les Documents Techniques Unifiés Français intitulé « Règles parasismiques et annexes » (PS 69 révisé 82) et tout autre document appelé à les modifier ou les compléter.

Article I.4) Isolation thermique

Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité sont très élevés.

Interdiction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevée par rapport à l'isolation thermique :

- Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ;
- Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ;
- Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur ;

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux des contraintes spécifiques liées au climat de Djibouti :

- protection contre l'ensoleillement ;
- ouvertures aux brises dominantes d'Est ;
- fermeture au khamsin d'Ouest.

Les bâtiments projetés devront être conformes aux normes parasismiques applicables en zone 3.

L'ossature peut être réalisée en béton armé ou profilés métalliques suivant les règles de l'art.

Articles I.5) Prescriptions communes de mise en valeur

Chaque acquéreur d'une parcelle sera bénéficiaire d'un droit de concession provisoire.

Le délai de mise en valeur des lots est fixé à deux (2) 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 Ordinaire. Le dossier établi, à cet effet, doit contenir tous les renseignements relatifs aux constructions et aux aménagements nécessaires à la mise en valeur (constructions, clôtures, aménagement de jardins et abords).

A l'achèvement de la mise en valeur constatée par la délivrance d'un Certificat de Conformité Générale, la concession définitive du terrain devra être requise par le bénéficiaire du lot.

Pour toute information complémentaire, il convient de prendre contact avec la Direction de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat (**DATUH**).

Tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.

Article I.6) Remblais-déblais

L'acquéreur devra exécuter les remblais nécessaires sur la superficie totale de son lot. L'exécution des remblais ou déblais demeure soumise au contrôle de la Direction de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat aussi bien en ce qui concerne les cotes à atteindre (tassement y compris) que la nature des matériaux employés.

Un Certificat de Conformité sera délivré.

Article I.7) Clôture

Sur les parcelles destinées à accueillir des activités tertiaires, le commerce de proximité et le commerce de gros (**secteur B**), les clôtures à l'alignement sur les voies publiques et les limites mitoyennes ne pourront comporter de parties pleines que 1.0 m d'hauteur et ne pourront dépasser une hauteur maximale de 3.0 m. Au-delà de 1.0 m de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Sur les parcelles destinées à accueillir exclusivement des unités d'habitations (**secteur A**), les clôtures à l'alignement sur les voies publiques, les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que 1.0 m d'hauteur et ne pourront dépasser une hauteur

maximale de 3.0 m. Au-delà de 1.0 m de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Composition du mur de clôture :

- Hauteur mur de clôture : **3.00 m.**
- D'un muret d'une hauteur maximum de **1.00 m** réalisé en matériaux durs.
- D'un muret d'une hauteur maximum de **2.00 m** réalisé en treillis avec du grillage ou en durs.

Article I.8) Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux des contraintes spécifiques liées au climat de Djibouti :

- Protection contre l'ensoleillement ;
- Ouverture aux brises dominantes d'Est, fermeture au Khamsin d'Ouest ;
- Protection des ouvertures ruissellements des eaux de pluie sur les façades ;

Les constructions seront réalisées en matériaux définitifs mis en œuvre suivant les règles de l'art.

L'ossature de bâtiments peut être réalisée en béton armé ou profilés métalliques dimensionnés suivant les règles de l'art. Le remplissage des éléments non porteurs pourra être réalisé en parpaings ou en béton banché ou matériaux locaux (pierre, briques cuites) sous réserve, dans ce dernier cas, des précautions particulières à leur mise en œuvre.

Les dimensions des éléments de béton armé seront réalisées selon le BAEL 91 modifiés en 1999.

La palette des couleurs utilisées extérieurement sera soumise à l'approbation de la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme.

Les teintes choisies ne se devront pas porter atteinte aux qualités iso thermiques du matériau utilisé.

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux :

Recommandations :

- Un effort particulier d'harmonie en matière architecturale et environnementale ;
- Optimisation des éléments d'habillage sur les façades ;
- Matériaux pour la décoration des façades extérieures : bois, métaux et des carrelages etc ;
- Couleurs pour la peinture des façades des murs extérieurs : dégradé de blanc, dégradé de gris, dégradé de pêche, dégradé de bleu, dégradé de saumon etc ;
- Implantation des arbres ou des espaces verts ;

Obligations :

- Conservation des paysages urbains existants ;
- Harmonisation des ouvertures sur la façade principale (même type sur une trame de la façade) ;
- Interdiction de l'utilisation des carrelages des (toilettes, cuisine et mur de clôtures) sur les façades des bâtiments ;
- Interdiction des couleurs flagrants pour la peinture des façades extérieures : rouge, jaune, orange, rose, violet, noir etc ;
- Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité sont très élevés ;
 - Inter diction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevé par rapport à l'isolation thermique :

- Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ;
- Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ;
- Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur.

Article I.9) Orientation pour la conception architecturale

Pour la réalisation de la conception architecturale des bâtiments projetés, les Architectes, les Ingénieurs et les Techniciens devront tenir en compte au mieux :

- **Dimension minimale d'une Pièce** : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 12.00 m² ;
- **Dimension minimale d'un Salon** : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 18.00 m² ;
- **Dimension minimale d'une Cuisine** : minimum de dimension autorisée (2.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 7.50 m² ;
- **Dimension minimale d'une Salle de bain** : minimum de dimension autorisée (1.80 m) avec minimum de superficie autorisée de 4.50 m² ;
- **Dimension minimale d'une Toilette** : minimum de dimension autorisée (1.00 m) avec minimum de superficie autorisée de 2.00 m² ;
- **Dimension minimale d'un Hall de distribution / Couloir** : largeur minimum autorisée : 1.20 m ;
- **Dimension minimale d'une Cage d'escalier** : largeur minimum autorisée : 2.20 m ;
- **Dimension minimale d'un Palier de repos** : largeur minimum autorisée : 1.00 m ;
- **Patio d'aération** :
 - ✓ secteur R+1, minimum de dimension autorisée (1.50*1.50m) ;
 - ✓ secteur R+2, minimum de dimension autorisée (2.0*2.0m) ;
 - ✓ secteur R+3, minimum de dimension autorisée (2.50*2.50m) ;
- **Dimension minimale d'un Vide sanitaire** : minimum de dimension autorisée (80*80cm) ;

Article I.10) Caractéristiques techniques de construction autorisées

Cote seuil minimum autorisé par rapport à la chaussée :

- **+ 45 cm à + 75 cm ;**

Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation résidentielle :

- rez-de-chaussée : **3.0 m à 3.30 m ;**
- étages : **3.0 m à 3.30 m ;**

Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation d'activité :

- rez-de-chaussée : **3.50 m à 4.0 m ;**
- étages : **3.0 m à 3.30 m ;**

Hauteur d'acrotère minimum autorisé :

- **1.20 m ;**

Hauteur de la cage d'escalier de la toiture terrasse :

- **2.50 m à 2.80 m ;**

Hauteur d'acrotère de la cage d'escalier minimum autorisé :

- **30 cm ;**

Article I.11) Porte-à-faux, Balcon et hauteur d'acrotère.

- D'une manière générale Interdiction d'un porte-à-faux qui dépasse les limites des parcelles ;
- Autorisation d'un porte-à-faux sur les voies primaires, pour les parcelles issue d'un secteur à vocation d'activité sans dépasser les limites des parcelles ;
- Autorisation d'un balcon sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires) après déduction des reculs concernés (dépassement maximum de 1.30 m) ;
- Autorisation d'un balcon après déduction des reculs par rapport aux limites latérales et en fonds de cours ;
- Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse accessible : 1.20 m ;
- Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse non accessible : 0.60 m ;

Article I.12) Utilisation des produits en amiante

Conformément au Décret N°99-0202/PR/MTPUL du 17 octobre 1999, il est formellement interdit d'utiliser des produits contenant de l'amiante.

Article I.13) Conditions d'occupation du sol

Article I.13.1) Accès et voiries

Suivant l'extrait d'image satellitaire de la zone, l'ensemble des voiries se répartit de la manière suivante :

- Voirie primaire de 24 mètres et de 32 mètres d'emprise (voie existante) ;
- Voirie secondaire de 20 mètres d'emprise (voie existante) ;
- Voirie tertiaire de 10 mètres et de 12 mètres d'emprises (voie existante) ;

Article I.13.1. a) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées selon des conditions compatibles avec l'importance de ces constructions et leur destination.

Les caractéristiques des voies desservant ces constructions doivent permettre l'accès des moyens de secours, de lutte contre l'incendie et d'évacuation des ordures ménagères.

Au cas où les conditions précitées ne sont pas remplies, l'octroi de Permis de Construire est subordonné :

- à la réalisation des travaux d'aménagement des voies desservant lesdites constructions ;
- à la réalisation des voies privées ou tout autre aménagement particulier pour le respect des conditions de sécurité minimale.

Lorsqu'il s'agit de constructions destinées à recevoir du public, l'octroi du Permis de Construire doit tenir compte de la situation particulière des personnes à mobilités réduite.

Article I.13.1. b) Accès

Le nombre d'accès, tout le long des voies publiques, doit être limité de façon à assurer la sécurité routière et à préserver la fluidité de la circulation.

Article I.13.2) Desserte par les réseaux

Article I.13.2.a) Desserte en eau potable, électricité et télécommunications

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 I.13.2.b) Assainissement

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 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, ils peuvent être réalisés la construction d'une fosse sceptique et un puisard. Le dimensionnement et le mode d'exécution seront précisés par 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.

TITRE II.
DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU
SECTEUR A COMPOSEE DES PARCELLES
DISPOSANT D'UNE VUE DIRECTE SUR LES VOIES
TERTIARES ET SECONDAIRES

Article II.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites

Article II.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur A

Le secteur A est composée de toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités autorisées sont :

Les habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas).

Tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.

Article II.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur A

Le secteur A est composée de toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités interdites sont :

- Les activités de service et de bureaux ;
- les commerces de proximité ;
- les commerces de gros ;
- les activités artisanales ;
- les activités d'exposition ;
- les activités industrielles ;
- les dépôts d'hydrocarbures ;
- les constructions à usage industriel ;
- les stations d'essence ;
- les boîtes de nuit ou discothèques ;
- les garages débordants sur les trottoirs ;
- les soudures ;
- les entrepôts ;
- terrain des sports ;

Article II.2) Volume et importance des constructions

Article II.2.1) 1e Coefficient d'Emprise au Sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) correspond à la surface au sol totale occupée par une ou plusieurs constructions sur un même terrain. L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la construction et la surface de la propriété à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

$$\text{C.E.S} = \frac{\text{Emprise de la construction}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les possibilités de construire au sol par rapport à surface de l'unité foncière correspondante y compris les garages et annexes sont les suivantes :

- 100% pour les parcelles de 80 à 130 m² du secteur (A) ;
- 80% pour les parcelles de 150 à 200 m² du secteur (A) ;
- 65% pour les parcelles de 250 à 300 m² du secteur (A) ;
- 65% pour les parcelles de 350 à 450 m² du secteur (A) ;

Entre les reculs et le CES, ce sont les reculs qui priment.

Article II.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol

Les constructions autorisées dans le **secteur A** sont exclusivement des habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas).

Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) appliqué à la superficie de la parcelle permet de fixer la surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de planchers hors œuvre nette maximale autorisés à être construits par mètres carrés de la surface de la parcelle de terrain.

Surface du plancher hors œuvre maximum

$$\text{C.O.S. maximum} = \frac{\text{Surface de la parcelle}}{\text{COS}}$$

Le coefficient d'occupation du sol (COS) dans le **secteur A** est :

- Pour les parcelles de Secteur A (**R+2**) **C.O.S = C.E.S x 3**

Article II.2.3) Hauteur maximale des constructions

Le nombre maximum d'étages est limité à deux (2) étages. La hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère ne dépassera pas 12.50 mètres par rapport au terrain naturel au maximum.

Le nombre maximum d'étages est limité à deux (2) étage pour le secteur A, la hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel au maximum est :

Secteur A :

- Hauteur : Maximum **12.50 m** pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;

Article II.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (secondaires et tertiaires).

- Parcelles de 80 à 130 m² à vocation résidentielle ou d'activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A) ;
- Parcelles de 150 à 200 m² à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A) ;
- **Minimum 2.5 m** pour toutes les parcelles à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A) ;

Article II.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour

- **Patio de 1.5*1.5 m** pour les parcelles de 80 à 130 m² du secteur (A) ;
- **Minimum de 1.5 m** sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour pour les parcelles de 150 à 200 m² du secteur (A) ;
- **Minimum de 2.0 m** sur une seule limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 250 à 300 m² du secteur (A) ;
- **Minimum de 2.5 m** sur les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 350 à 450 m² du secteur (A) ;

Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.

Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de **270 m² à 370 m²**.

Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directe sur des voies (bâtiments jumelés).

Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de **85 m²**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de **10 m**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de **8.5 m**.

Pour tous types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de **85 m²**.

Article II.2.7) Aspect extérieur des constructions

Les constructions projetées doivent s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain et être conçues compte tenu des spécificités architecturales et esthétiques de la zone et notamment celles relatives aux formes architecturales, aux matériaux de construction et à la décoration.

Les clôtures à l'alignement, sur les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que sur **1.0 m** de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de **3.0** mètres. Au-delà de **1.0 m** de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, et diminuer la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Il est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;

Article II.2.8) Aires de stationnement

Les espaces libres doivent être plantés au moins à 50%. Des aires de stationnement doivent être réservées selon les besoins de toute construction projetée et aménagées en dehors des voies publiques. Pour les établissements commerciaux, une (1) place de parking doit être prévue pour 200 m² de surface couverte.

Pour l'habitat, une (1) place de parking doit être prévue pour 70 m² de surface couverte.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article II.2.9) Plantations et espaces libres

Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage devront être plantées au moins à 50%.

Article II.2.9.b) Plantations le long des voies

Les abords des voies privées doivent être implantés. Les plantations doivent être disposées et entretenues de façon à ne porter aucune gêne pour la circulation et la visibilité au niveau des carrefours et des virages, et à ne pas entraver l'amélioration et la mise en valeur des paysages urbains.

Article II.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs

Des aires de jeux et de loisirs doivent être réservées selon les besoins pour toute construction projetée.

TITRE III.
DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU
SECTEUR B COMPOSEE DES PARCELLES
DISPOSANT D'UNE VUE DIRECTE SUR LES VOIES
PRIMAIRES

Article III.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites

Article III.1.1) les activités autorisées des parcelles au secteur B

Le secteur B est composé uniquement toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités autorisées sont :

Secteur B :

- Habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- Les commerces de proximité sauf pour les activités interdites, (**superficie minimum autorisée est de 25 à 35 m2**) ;

Article III.1.2) les activités interdites des parcelles au secteur B

Le secteur B est composé uniquement toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités interdites sont :

- les activités artisanales ;
- les activités d'exposition ;
- les activités industrielles ;
- les dépôts d'hydrocarbures ;
- les constructions à usage industriel ;
- les stations d'essence ;
- les boîtes de nuit ou discothèques ;
- les garages débordants sur les trottoirs ;
- les soudures ;
- les entrepôts ;
- terrain des sports ;

Article III.2) Volume et importance des constructions

Article III.2.1) 1e Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) correspond à la surface au sol totale occupée par une ou plusieurs constructions sur un même terrain. L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la construction et la surface de la propriété à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

$$\text{C.E.S} = \frac{\text{Emprise de la construction}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les possibilités de construire au sol par rapport à surface de l'unité foncière correspondante y compris les garages et annexes sont les suivantes :

- 100% pour les parcelles de 80 à 130 m2 du secteur (B) ;
- 80% pour les parcelles de 150 à 200 m2 du secteur (B) ;
- 65% pour les parcelles de 250 à 300 m2 du secteur (A) ;
- 65% pour les parcelles de 350 à 450 m2 du secteur (B) ;

Entre les reculs et le CES, ce sont les reculs qui priment.

Article III.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Les constructions autorisées dans le secteur B sont :

Secteur B :

- Habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) appliqué à la superficie de la parcelle permet de fixer la surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de planchers hors œuvre nette maximale autorisés à être construits par mètres carrés de la surface de la parcelle de terrain.

Surface du plancher hors œuvre maximum

$$\text{C.O.S. maximum} = \frac{\text{Surface de la parcelle}}{\text{COS}}$$

Le coefficient d'occupation du sol (COS) dans le **secteur B** sont :

- Pour les parcelles de Secteur B (**R+2**) **C.O.S = C.E.S x 3** ;

Article III.2.3) Hauteur maximale des constructions

Le nombre maximum d'étages est limité à deux (2) étages pour le secteur B. La hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel au maximum est :

Secteur B :

- Hauteur : maximum **12.50 m** pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;
- Hauteur : maximum **13.0 m** pour un R+2 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère ;

Article III.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (primaires).

Secteur B :

- **Parcelles de 80 à 130 m²** à vocation résidentielle ou d'activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (B) ;
- Parcelles de 150 à 200 m² à vocation résidentielle ou d'activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires du secteur (B) ;
- **Minimum 1.5 m pour** toutes les parcelles à vocation d'activité par rapport aux voies primaires du secteur (B) ;
- **Minimum 2.5 m pour** les toutes parcelles à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires du secteur (B) ;

Article III.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour

Secteur B :

- **Patio de 1.5*1.5 m** pour les parcelles de 80 à 130 m² du secteur (B) ;
- **Minimum de 1.5 m sur** une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour pour les parcelles de 150 à 200 m² du secteur (B) ;
- **Minimum de 2.0 m sur** une seule limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 250 à 300 m² du secteur (B) ;
- **Minimum de 2.5 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 350 à 450 m² du secteur (B) ;

Article III.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.

Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de **270 m² à 370 m²**.

Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directes sur des voies (bâtiments jumelés).

Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de **85 m²**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de **10 m**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de **8.5 m**.

Article III.2.7) Aspect extérieur des constructions

Les constructions projetées doivent s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain et être conçues compte tenu des spécificités architecturales et esthétiques de la zone et notamment celles relatives aux formes architecturales, aux matériaux de construction et à la décoration.

Les clôtures à l'alignement, sur les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que sur **1.0 m** de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de **3.0** mètres. Au-delà de **1.0 m** de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, et diminuer la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Il est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;

Article III.2.8) Aires de stationnement

Les espaces libres doivent être plantés au moins à 50%. Des aires de stationnement doivent être réservées selon les besoins de toute construction projetée et aménagées en dehors des voies publiques. Pour les établissements commerciaux, une (1) place de parking doit être prévue pour 200 m² de surface couverte.

Pour l'habitat, une (1) place de parking doit être prévue pour 70 m² de surface couverte.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article III.2.9) Plantations et espaces libres

Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage devront être plantées au moins à 50%.

Article III.2.9.b) Plantations le long des voies

Les abords des voies privées doivent être implantés. Les plantations doivent être disposées et entretenues de façon à ne porter aucune gêne pour la circulation et la visibilité au niveau des carrefours et des virages, et à ne pas entraver l'amélioration et la mise en valeur des paysages urbains.

Article III.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs

Des aires de jeux et de loisirs doivent être réservées selon les besoins pour toute construction projetée.

**RÉPUBLIQUE DE DJIBOUTI
UNITÉ-ÉGALITÉ-PAIX**

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



**DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME
ET DE L'HABITAT**



**RÈGLEMENT PARTICULIER
D'URBANISME (RPU) PORTANT SUR LA CITE
SHARAF ET LA ZONE DE JAB-JAB
NOVEMBRE-2024**

Sommaire

Titre I. dispositions générales.....	P4
Article I.1) Champ d'application.....	P5
Article I.2) Délimitation, destination et niveaux des constructions autorisées de la zone.....	P5
Article I.3) Séismes.	P6
Article I.4) Isolation thermique.	P7
Articles I.5) Prescriptions communes de mise en valeur.	P7
Article I.6) Remblais-déblais.	P7
Article I.7) Clôture.	P7
Article I.8) Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction.	P8
Article I.9) Orientation pour la conception architecturale.	P9
Article I.10) Caractéristiques techniques de construction autorisées.	P9
Article I.11) Porte-à-faux, Balcon et hauteur d'Acrotère.	P10
Article I.13) Utilisation des produits en amiante.	P10
Article I.13) Conditions d'occupation du sol.	P10
Article I.13.1) Accès et voiries.	P10
Article I.13.1. a) Voirie.	P10
Article I.13.1. b) Accès.	P10
Article I.13.2) Desserte par les réseaux.	P10
Article I.13.2.a) Desserte en eau potable, électricité et télécommunications.	P10
Article I.13.2.b) Assainissement.	P11
Titre II. Dispositions particulières relatives au secteur A composée des parcelles disposant d'une vue directe sur les voies tertiaires et secondaires.....	P12
Article II.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites..	P13
Article II.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur A.	P13
Article II.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur A.	P13
Article II.2) Volume et importance des constructions.	P13
Article II.2.1) Coefficient d'Emprise au Sol.	P13
Article II.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol.	P14
Article II.2.3) Hauteur maximale des constructions.	P14
Article II.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (secondaires et tertiaires)..	P14
Article II.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour.	P14
Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	P15
Article II.2.7) Aspect extérieur des constructions.	P15
Article II.2.8) Aires de stationnement.	P15
Article II.2.9) Plantations et espaces libres.	P15
Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation.	P15
Article II.2.9.b) Plantations le long des voies.	P16
Article II.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs.	P16

Titre III. Dispositions particulières relatives au secteur B composée des parcelles disposant d'une vue directe sur les voies primaires.....	P17
Article III.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites.	P18
Article III.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur B.	P18
Article III.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur B.	P18
Article III.2) Volume et importance des constructions.	P18
Article III.2.1) 1 ^e Coefficient d'Emprise au Sol (CES).	P18
Article III.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol (COS).	P19
Article III.2.3) Hauteur maximale des constructions.	P19
Article III.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (primaires).....	P20
Article III.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour.	P20
Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	P21
Article III.2.7) Aspect extérieur des constructions.	P21
Article III.2.8) Aires de stationnement.	P21
Article III.2.9) Plantations et espaces libres.	P21
Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation.	P21
Article III.2.9.b) Plantations le long des voies.	P22
Article III.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs.	P22

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article I.1) Champ d'application

Le présent règlement particulier d'urbanisme (RPU) fixe les règles de mise en valeur et les servitudes d'intérêt général, pour l'aménagement de **la cité Sharaf et la zone de Jab-Jab**.

Ce règlement d'urbanisme est opposable à quiconque possède ou occupe à bon droit une parcelle dans cette zone.

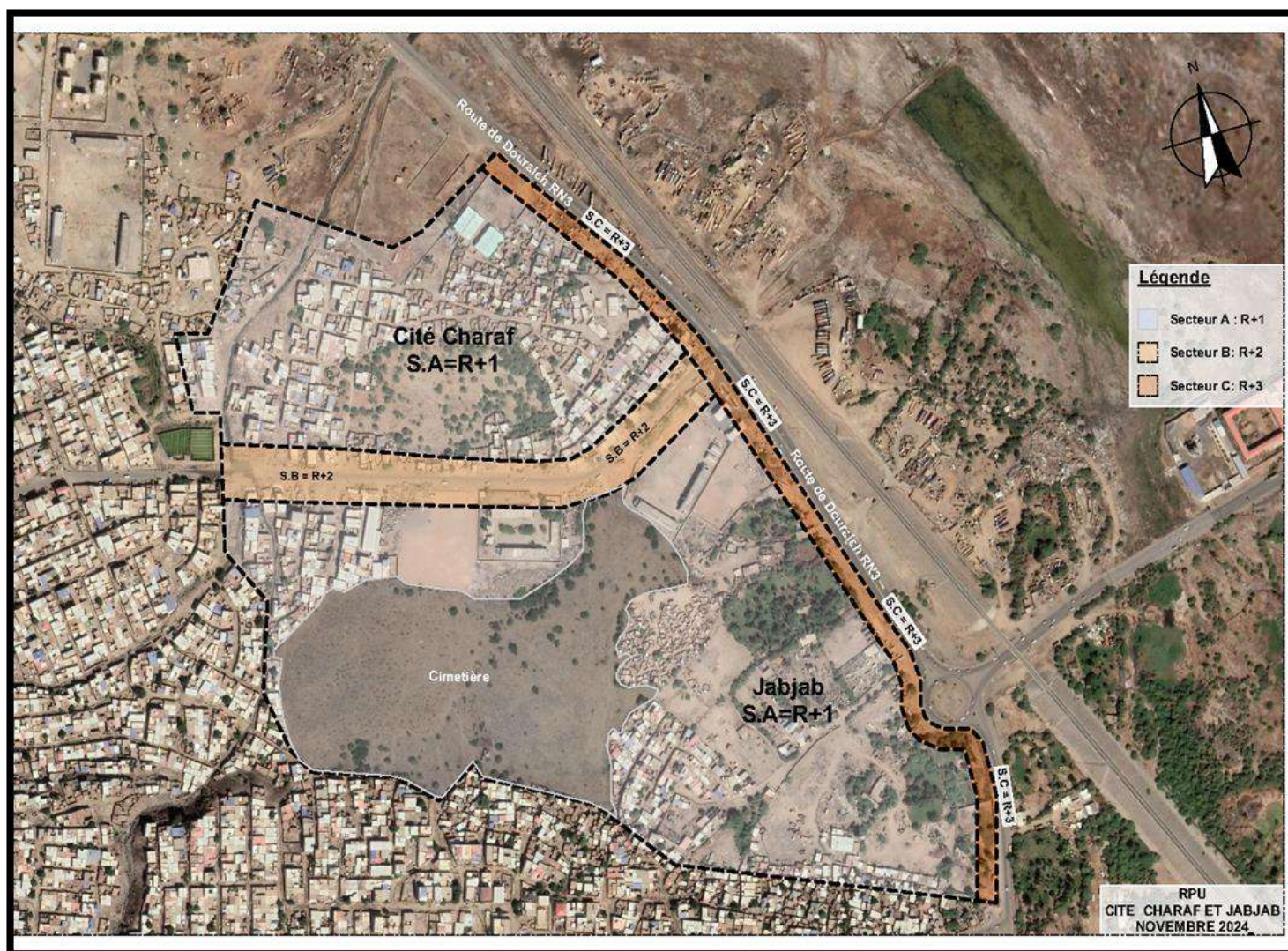
Il a pour objet de :

- préciser la situation et les limites géographiques de la zone ;
- définir ses éléments constitutifs ;
- fixer les affectations des lots ainsi que les règles d'occupation et d'utilisation du sol, les conditions d'implantation des constructions à édifier sur chaque partie de cette zone ;
- fixer les conditions d'équipement des lots en eau, électricité, téléphone et assainissement ;
- fixer les servitudes de toute nature grevant la propriété notamment celles prévues pour son aménagement ;
- définir les voiries et les espaces publics ;
- fixer les droits et devoirs des acquéreurs en précisant que tout acquéreur est réputé avoir pris connaissance du présent règlement d'urbanisme avant la valorisation des lots.

Article I.2) Délimitation, destination et niveaux des constructions autorisées de la zone

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à la zone des Salines Ouest délimitée par l'extrait d'image satellitaire ci-jointe. Ladite zone est délimitée de la façon suivante (voir extrait d'image satellitaire Page n°6) :

- Au Nord par la Mer et le quartier de Dogley ;
- Au Sud par le quartier Cheick Moussa ;
- À l'Est par la voie ferrée du chemin de Fer ;
- À l'Ouest par la cité Barwako 1 ;



Extrait d'image satellitaire de la cité Sharaf et la zone de Jab-Jab

La destination et niveaux des constructions autorisées des parcelles de cette zone est composés des secteurs ci-dessous :

- **Secteur A** composé : toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, des habitations **R+1** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- **Secteur B** composé : uniquement les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, des habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- **Secteur C** composé : uniquement les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, des habitations **R+3** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Article I.3) Séismes

Les constructions qui seront réalisées dans **la zone des Salines Ouest**, devront répondre aux normes antisismiques et normes fixées par l'arrêté n°85-1357/PR/MTP du 27/10/85 modifiant la délibération n°341/7^e du 26/04/73 fixant les normes de construction des bâtiments à respecter dans la République de Djibouti.

Ces normes sont fixées par les Documents Techniques Unifiés Français intitulé « Règles parasismiques et annexes » (PS 69 révisé 82) et tout autre document appelé à les modifier ou les compléter.

Article I.4) Isolation thermique

Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité sont très élevés.

Interdiction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevée par rapport à l'isolation thermique :

- Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ;
- Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ;
- Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur ;

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux des contraintes spécifiques liées au climat de Djibouti :

- protection contre l'ensoleillement ;
- ouvertures aux brises dominantes d'Est ;
- fermeture au khamsin d'Ouest.

Les bâtiments projetés devront être conformes aux normes parasismiques applicables en zone 3.

L'ossature peut être réalisée en béton armé ou profilés métalliques suivant les règles de l'art.

Articles I.5) Prescriptions communes de mise en valeur

Chaque acquéreur d'une parcelle sera bénéficiaire d'un droit de concession provisoire.

Le délai de mise en valeur des lots est fixé à deux (2) 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 Ordinaire. Le dossier établi, à cet effet, doit contenir tous les renseignements relatifs aux constructions et aux aménagements nécessaires à la mise en valeur (constructions, clôtures, aménagement de jardins et abords).

A l'achèvement de la mise en valeur constatée par la délivrance d'un Certificat de Conformité Générale, la concession définitive du terrain devra être requise par le bénéficiaire du lot.

Pour toute information complémentaire, il convient de prendre contact avec la Direction de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat (**DATUH**).

Tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.

Article I.6) Remblais-déblais

L'acquéreur devra exécuter les remblais nécessaires sur la superficie totale de son lot. L'exécution des remblais ou déblais demeure soumise au contrôle de la Direction de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat aussi bien en ce qui concerne les cotes à atteindre (tassement y compris) que la nature des matériaux employés.

Un Certificat de Conformité sera délivré.

Article I.7) Clôture

Sur les parcelles destinées à accueillir des activités tertiaires, le commerce de proximité et le commerce de gros (**secteur B et secteur C**), les clôtures à l'alignement sur les voies publiques et les limites mitoyennes ne pourront comporter de parties pleines que 1.0 m d'hauteur et ne pourront dépasser une hauteur maximale de 3.0 m. Au-delà de 1.0 m de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Sur les parcelles destinées à accueillir exclusivement des unités d'habitations (**secteur A**), les clôtures à l'alignement sur les voies publiques, les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que 1.0 m d'hauteur et ne pourront dépasser une hauteur

maximale de 3.0 m. Au-delà de 1.0 m de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Composition du mur de clôture :

- Hauteur mur de clôture : **3.00 m.**
- D'un muret d'une hauteur maximum de **1.00 m** réalisé en matériaux durs.
- D'un muret d'une hauteur maximum de **2.00 m** réalisé en treillis avec du grillage ou en durs.

Article I.8) Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux des contraintes spécifiques liées au climat de Djibouti :

- Protection contre l'ensoleillement ;
- Ouverture aux brises dominantes d'Est, fermeture au Khamsin d'Ouest ;
- Protection des ouvertures ruissellements des eaux de pluie sur les façades ;

Les constructions seront réalisées en matériaux définitifs mis en œuvre suivant les règles de l'art. L'ossature de bâtiments peut être réalisée en béton armé ou profilés métalliques dimensionnés suivant les règles de l'art. Le remplissage des éléments non porteurs pourra être réalisé en parpaings ou en béton banché ou matériaux locaux (pierre, briques cuites) sous réserve, dans ce dernier cas, des précautions particulières à leur mise en œuvre.

Les dimensions des éléments de béton armé seront réalisées selon le BAEL 91 modifiés en 1999.

La palette des couleurs utilisées extérieurement sera soumise à l'approbation de la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme.

Les teintes choisies ne se devront pas porter atteinte aux qualités iso thermiques du matériau utilisé.

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux :

Recommandations :

- Un effort particulier d'harmonie en matière architecturale et environnementale ;
- Optimisation des éléments d'habillage sur les façades ;
- Matériaux pour la décoration des façades extérieures : bois, métaux et des carrelages etc ;
- Couleurs pour la peinture des façades des murs extérieurs : dégradé de blanc, dégradé de gris, dégradé de pêche, dégradé de bleu, dégradé de saumon etc ;
- Implantation des arbres ou des espaces verts ;

Obligations :

- Conservation des paysages urbains existants ;
- Harmonisation des ouvertures sur la façade principale (même type sur une trame de la façade) ;
- Interdiction de l'utilisation des carrelages des (toilettes, cuisine et mur de clôtures) sur les façades des bâtiments ;
- Interdiction des couleurs flagrants pour la peinture des façades extérieures : rouge, jaune, orange, rose, violet, noir etc ;
- Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité sont très élevés ;

- Inter diction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevé par rapport à l'isolation thermique :
- Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ;
- Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ;
- Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur.

Article I.9) Orientation pour la conception architecturale

Pour la réalisation de la conception architecturale des bâtiments projetés, les Architectes, les Ingénieurs et les Techniciens devront tenir en compte au mieux :

- **Dimension minimale d'une Pièce** : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 12.00 m² ;
- **Dimension minimale d'un Salon** : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 18.00 m² ;
- **Dimension minimale d'une Cuisine** : minimum de dimension autorisée (2.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 7.50 m² ;
- **Dimension minimale d'une Salle de bain** : minimum de dimension autorisée (1.80 m) avec minimum de superficie autorisée de 4.50 m² ;
- **Dimension minimale d'une Toilette** : minimum de dimension autorisée (1.00 m) avec minimum de superficie autorisée de 2.00 m² ;
- **Dimension minimale d'un Hall de distribution / Couloir** : largeur minimum autorisée : 1.20 m ;
- **Dimension minimale d'une Cage d'escalier** : largeur minimum autorisée : 2.20 m ;
- **Dimension minimale d'un Palier de repos** : largeur minimum autorisée : 1.00 m ;
- **Patio d'aération** :
 - ✓ secteur R+1, minimum de dimension autorisée (1.50*1.50m) ;
 - ✓ secteur R+2, minimum de dimension autorisée (2.0*2.0m) ;
 - ✓ secteur R+3, minimum de dimension autorisée (2.50*2.50m) ;
- **Dimension minimale d'un Vide sanitaire** : minimum de dimension autorisée (80*80cm) ;

Article I.10) Caractéristiques techniques de construction autorisées

Cote seuil minimum autorisé par rapport à la chaussée :

- **+ 45 cm à + 75 cm ;**

Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation résidentielle :

- rez-de-chaussée : **3.0 m à 3.30 m ;**
- étages : **3.0 m à 3.30 m ;**

Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation d'activité :

- rez-de-chaussée : **3.50 m à 4.0 m ;**
- étages : **3.0 m à 3.30 m ;**

Hauteur d'acrotère minimum autorisé :

- **1.20 m ;**

Hauteur de la cage d'escalier de la toiture terrasse :

- **2.50 m à 2.80 m ;**

Hauteur d'acrotère de la cage d'escalier minimum autorisé :

- **30 cm ;**

Article I.11) Porte-à-faux, Balcon et hauteur d'acrotère.

- D'une manière générale Interdiction d'un porte-à-faux qui dépasse les limites des parcelles ;
- Autorisation d'un porte-à-faux sur les voies primaires, pour les parcelles issue d'un secteur à vocation d'activité sans dépasser les limites des parcelles ;
- Autorisation d'un balcon sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires) après déduction des reculs concernés (dépassement maximum de 1.30 m) ;
- Autorisation d'un balcon après déduction des reculs par rapport aux limites latérales et en fonds de cours ;
- Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse accessible : 1.20 m ;
- Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse non accessible : 0.60 m ;

Article I.12) Utilisation des produits en amiante

Conformément au Décret N°99-0202/PR/MTPUL du 17 octobre 1999, il est formellement interdit d'utiliser des produits contenant de l'amiante.

Article I.13) Conditions d'occupation du sol

Article I.13.1) Accès et voiries

Suivant l'extrait d'image satellitaire de la zone, l'ensemble des voiries se répartit de la manière suivante :

- Voirie primaire de 24 mètres et de 32 mètres d'emprise (voie existante) ;
- Voirie secondaire de 20 mètres d'emprise (voie existante) ;
- Voirie tertiaire de 10 mètres et de 12 mètres d'emprises (voie existante) ;

Article I.13.1. a) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées selon des conditions compatibles avec l'importance de ces constructions et leur destination.

Les caractéristiques des voies desservant ces constructions doivent permettre l'accès des moyens de secours, de lutte contre l'incendie et d'évacuation des ordures ménagères.

Au cas où les conditions précitées ne sont pas remplies, l'octroi de Permis de Construire est subordonné :

- à la réalisation des travaux d'aménagement des voies desservant lesdites constructions ;
- à la réalisation des voies privées ou tout autre aménagement particulier pour le respect des conditions de sécurité minimale.

Lorsqu'il s'agit de constructions destinées à recevoir du public, l'octroi du Permis de Construire doit tenir compte de la situation particulière des personnes à mobilités réduite.

Article I.13.1. b) Accès

Le nombre d'accès, tout le long des voies publiques, doit être limité de façon à assurer la sécurité routière et à préserver la fluidité de la circulation.

Article I.13.2) Desserte par les réseaux

Article I.13.2.a) Desserte en eau potable, électricité et télécommunications

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 I.13.2.b) Assainissement

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 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, ils peuvent être réalisés la construction d'une fosse sceptique et un puisard. Le dimensionnement et le mode d'exécution seront précisés par 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.

TITRE II.
DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES
AU SECTEUR A COMPOSEE DES PARCELLES
DISPOSANT D'UNE VUE DIRECTE SUR LES VOIES
TERTIAIRES ET SECONDAIRES

Article II.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites

Article II.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur A

Le secteur A est composée de toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités autorisées sont :

Les habitations **R+1** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas).

Tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.

Article II.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur A

Le secteur A est composée de toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités interdites sont :

- Les activités de service et de bureaux ;
- les commerces de proximité ;
- les commerces de gros ;
- les activités artisanales ;
- les activités d'exposition ;
- les activités industrielles ;
- les dépôts d'hydrocarbures ;
- les constructions à usage industriel ;
- les stations d'essence ;
- les boîtes de nuit ou discothèques ;
- les garages débordants sur les trottoirs ;
- les soudures ;
- les entrepôts ;
- terrain des sports ;

Article II.2) Volume et importance des constructions

Article II.2.1) 1e Coefficient d'Emprise au Sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) correspond à la surface au sol totale occupée par une ou plusieurs constructions sur un même terrain. L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la construction et la surface de la propriété à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

$$\text{C.E.S} = \frac{\text{Emprise de la construction}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les possibilités de construire au sol par rapport à surface de l'unité foncière correspondante y compris les garages et annexes sont les suivantes :

- 100% pour les parcelles de 80 à 130 m² du secteur (A) ;
- 80% pour les parcelles de 150 à 200 m² du secteur (A) ;
- 65% pour les parcelles de 250 à 300 m² du secteur (A) ;
- 65% pour les parcelles de 350 à 450 m² du secteur (A) ;
- 60% pour les parcelles de 500 à 1000 m² du secteur (A) ;

- 50% pour les parcelles de 1500 à ++ m2 du secteur (A) ;

Entre les reculs et le CES, ce sont les reculs qui priment.

Article II.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol

Les constructions autorisées dans le **secteur A** sont exclusivement des habitations **R+1** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas).

Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) appliqué à la superficie de la parcelle permet de fixer la surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de planchers hors œuvre nette maximale autorisés à être construits par mètres carrés de la surface de la parcelle de terrain.

Surface du plancher hors œuvre maximum

C.O.S. maximum =

Surface de la parcelle

Le coefficient d'occupation du sol (COS) dans le **secteur A** est :

- Pour les parcelles de Secteur A (**R+1**) **C.O.S = C.E.S x 2**

Article II.2.3) Hauteur maximale des constructions

Le nombre maximum d'étages est limité à un (1) étage. La hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère ne dépassera pas 9.00 mètres par rapport au terrain naturel au maximum.

Le nombre maximum d'étages est limité à un (1) étage pour le secteur A, la hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel au maximum est :

Secteur A :

- Hauteur : Maximum **9.00 m** pour un R+1 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;

Article II.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (secondaires et tertiaires).

- Parcelles de 80 à 130 m2 à vocation résidentielle ou d'activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires de secteur (A) ;
- Parcelles de 150 à 200 m2 à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A) ;
- **Minimum 2.5 m** pour toutes les parcelles à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A) ;

Article II.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour

- **Patio de 1.5*1.5 m** pour les parcelles de 80 à 130 m2 du secteur (A) ;
- **Minimum de 1.5 m sur** une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour pour les parcelles de 150 à 200 m2 du secteur (A) ;
- **Minimum de 2.0 m sur** une seule limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 250 à 300 m2 du secteur (A) ;
- **Minimum de 2.5 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 350 à 450 m2 du secteur (A) ;
- **Minimum de 3.0 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 500 à 1000 m2 du secteur (A) ;
- **Minimum de 4.0 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cours pour les parcelles de 1500 à ++ m2 du secteur (A) ;

Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.

Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de **270 m² à 370 m²**.

Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directes sur des voies (bâtiments jumelés).

Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de **85 m²**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de **10 m**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de **8.5 m**.

Article II.2.7) Aspect extérieur des constructions

Les constructions projetées doivent s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain et être conçues compte tenu des spécificités architecturales et esthétiques de la zone et notamment celles relatives aux formes architecturales, aux matériaux de construction et à la décoration.

Les clôtures à l'alignement, sur les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que sur **1.0 m** de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de **3.0 mètres**. Au-delà de **1.0 m** de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, et diminuer la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Il est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;

Article II.2.8) Aires de stationnement

Les espaces libres doivent être plantés au moins à 50%. Des aires de stationnement doivent être réservées selon les besoins de toute construction projetée et aménagées en dehors des voies publiques. Pour les établissements commerciaux, une (1) place de parking doit être prévue pour 200 m² de surface couverte.

Pour l'habitat, une (1) place de parking doit être prévue pour 70 m² de surface couverte.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article II.2.9) Plantations et espaces libres

Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage devront être plantées au moins à 50%.

Article II.2.9.b) Plantations le long des voies

Les abords des voies privées doivent être implantés. Les plantations doivent être disposées et entretenues de façon à ne porter aucune gêne pour la circulation et la visibilité au niveau des carrefours et des virages, et à ne pas entraver l'amélioration et la mise en valeur des paysages urbains.

Article II.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs

Des aires de jeux et de loisirs doivent être réservées selon les besoins pour toute construction projetée.

TITRE III.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX
SECTEURS B ET C COMPOSEES DES PARCELLES
DISPOSANT D'UNE VUE DIRECTE SUR LES VOIES
PRIMAIRES**

Article III.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites

Article III.1.1) les activités autorisées des parcelles aux secteurs B et C

Les secteurs B et C sont composées uniquement toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités autorisées sont :

Secteur B :

- Habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- Les activités de services et de bureaux ;
- Les commerces de proximité sauf pour les activités interdites, (**superficie minimum autorisée est de 25 à 35 m2**) ;

Secteur C :

- Habitations **R+3** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- Les activités de services et de bureaux ;
- Les commerces de proximité sauf pour les activités interdites ci-dessous, (**superficie minimum autorisée est de 25 à 35 m2**) ;
- Les commerces de gros sauf pour les activités interdites ci-dessous, (**superficie minimum autorisée est de 65 m2**) ;

Article III.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs B et C

Les secteurs B et C sont composées uniquement toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités interdites sont :

- les activités artisanales ;
- les activités d'exposition ;
- les activités industrielles ;
- les dépôts d'hydrocarbures ;
- les constructions à usage industriel ;
- les stations d'essence ;
- les boîtes de nuit ou discothèques ;
- les garages débordants sur les trottoirs ;
- les soudures ;
- les entrepôts ;
- terrain des sports ;

Article III.2) Volume et importance des constructions

Article III.2.1) Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) correspond à la surface au sol totale occupée par une ou plusieurs constructions sur un même terrain. L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la construction et la surface de la propriété à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

Emprise de la construction

$$\text{C.E.S} = \frac{\text{Emprise de la construction}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les possibilités de construire au sol par rapport à surface de l'unité foncière correspondante y compris les garages et annexes sont les suivantes :

- 100% pour les parcelles de 80 à 130 m² des secteurs (B et C) ;
- 80% pour les parcelles de 150 à 200 m² des secteurs (B et C) ;
- 65% pour les parcelles de 250 à 300 m² des secteurs (B et C) ;
- 65% pour les parcelles de 350 à 450 m² des secteurs (B et C) ;
- 60% pour les parcelles de 500 à 1000 m² des secteurs (B et C) ;
- 50% pour les parcelles de 1500 à ++ m² des secteurs (B et C) ;

Entre les reculs et le CES, ce sont les reculs qui priment.

Article III.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Les constructions autorisées dans les secteurs B et C sont :

Secteur B :

- Habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Secteur C :

- Habitations **R+3** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) appliqué à la superficie de la parcelle permet de fixer la surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de planchers hors œuvre nette maximale autorisés à être construits par mètres carrés de la surface de la parcelle de terrain.

Surface du plancher hors œuvre maximum

$$\text{C.O.S. maximum} = \frac{\text{Surface du plancher hors œuvre maximum}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Le coefficient d'occupation du sol (COS) dans les **secteurs B et C** sont :

- Pour les parcelles de Secteur B (**R+2**) **C.O.S = C.E.S x 3** ;
- Pour les parcelles de Secteur C (**R+3**) **C.O.S = C.E.S x 4** ;

Article III.2.3) Hauteur maximale des constructions

Le nombre maximum d'étages est limité à deux (2) étages pour le secteur B et à trois (3) étages pour le secteur C. La hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel au maximum est :

Secteur B :

- Hauteur : maximum **12.50 m** pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;
- Hauteur : maximum **13.0 m** pour un R+2 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère ;

Secteur C :

- Hauteur : maximum **16.00 m** pour un R+3 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;
- Hauteur : maximum **16.50 m** pour un R+3 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère ;

Article III.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (primaires).

Secteur B :

- Parcelles de 80 à 130 m² à vocation résidentielle ou d'activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires de secteur (B) ;
- Parcelles de 150 à 200 m² à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (B) ;
- **Minimum 1.5 m pour** toutes les parcelles à vocation d'activité par rapport aux voies primaires du secteur (B) ;
- **Minimum 2.5 m** pour toutes les parcelles à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (B) ;

Secteur C :

- Parcelles de 150 à 200 m² à vocation résidentielle ou d'activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires du secteur (C) ;
- **Minimum 1.5 m pour** toutes les parcelles à vocation d'activité par rapport aux voies primaires du secteur (C) ;
- **Minimum 2.5 m pour** toutes les parcelles à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires du secteur (C) ;

Article III.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour

Secteur B :

- **Patio de 1.5*1.5 m** pour les parcelles de 80 à 130 m² du secteur (B) ;
- **Minimum de 1.5 m sur** une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour pour les parcelles de 150 à 200 m² du secteur (B) ;
- **Minimum de 2.0 m sur** une seule limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 250 à 300 m² du secteur (B) ;
- **Minimum de 2.5 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 350 à 450 m² du secteur (B) ;
- **Minimum de 3.0 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 500 à 1000 m² du secteur (B) ;
- **Minimum de 4.0 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cours pour les parcelles de 1500 à ++ m² du secteur (B) ;

Secteur C :

- **Patio de 1.5*1.5 m** pour les parcelles de 80 à 130 m² du secteur (C) ;
- **Minimum de 1.5 m sur** une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour pour les parcelles de 150 à 200 m² du secteur (C) ;
- **Minimum de 2.0 m sur** une seule limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 250 à 300 m² du secteur (C) ;
- **Minimum de 2.5 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 350 à 450 m² du secteur (C) ;
- **Minimum de 3.0 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 500 à 1000 m² du secteur (C) ;
- **Minimum de 4.0 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cours pour les parcelles de 1500 à ++ m² du secteur (C) ;

Article III.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.

Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de **270 m² à 370 m²**.

Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directes sur des voies (bâtiments jumelés).

Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de **85 m²**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de **10 m**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de **8.5 m**.

Article III.2.7) Aspect extérieur des constructions

Les constructions projetées doivent s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain et être conçues compte tenu des spécificités architecturales et esthétiques de la zone et notamment celles relatives aux formes architecturales, aux matériaux de construction et à la décoration.

Les clôtures à l'alignement, sur les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que sur **1.0 m** de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de **3.0 mètres**. Au-delà de **1.0 m** de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, et diminuer la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Il est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;

Article III.2.8) Aires de stationnement

Les espaces libres doivent être plantés au moins à 50%. Des aires de stationnement doivent être réservées selon les besoins de toute construction projetée et aménagées en dehors des voies publiques. Pour les établissements commerciaux, une (1) place de parking doit être prévue pour 200 m² de surface couverte.

Pour l'habitat, une (1) place de parking doit être prévue pour 70 m² de surface couverte.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article III.2.9) Plantations et espaces libres

Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage devront être plantées au moins à 50%.

Article III.2.9.b) Plantations le long des voies

Les abords des voies privées doivent être implantés. Les plantations doivent être disposées et entretenues de façon à ne porter aucune gêne pour la circulation et la visibilité au niveau des carrefours et des virages, et à ne pas entraver l'amélioration et la mise en valeur des paysages urbains.

Article III.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs

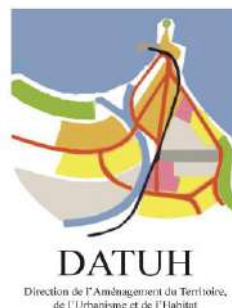
Des aires de jeux et de loisirs doivent être réservées selon les besoins pour toute construction projetée.

**RÉPUBLIQUE DE DJIBOUTI
UNITÉ-ÉGALITÉ-PAIX**

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



**DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME
ET DE L'HABITAT**



**RÈGLEMENT PARTICULIER
D'URBANISME (RPU) PORTANT
SUR LA ZONE DE QUARTIER 5
NOVEMBRE-2024**

Sommaire

Titre I. dispositions générales.....	P4
Article I.1) Champ d'application.....	P5
Article I.2) Délimitation, destination et niveaux des constructions autorisées de la zone.....	P5
Article I.3) Séismes.	P6
Article I.4) Isolation thermique.	P7
Articles I.5) Prescriptions communes de mise en valeur.	P7
Article I.6) Remblais-déblais.	P7
Article I.7) Clôture.	P7
Article I.8) Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction.	P8
Article I.9) Orientation pour la conception architecturale.	P9
Article I.10) Caractéristiques techniques de construction autorisées.....	P9
Article I.11) Porte-à-faux, Balcon et hauteur d'Acrotère.....	P10
Article I.13) Utilisation des produits en amiante.....	P10
Article I.13) Conditions d'occupation du sol.....	P10
Article I.13.1) Accès et voiries.....	P10
Article I.13.1. a) Voirie.	P10
Article I.13.1. b) Accès.....	P10
Article I.13.2) Desserte par les réseaux.	P10
Article I.13.2.a) Desserte en eau potable, électricité et télécommunications.....	P10
Article I.13.2.b) Assainissement.	P11
Titre II. Dispositions particulières relatives au secteur A composée des parcelles disposant d'une vue directe sur les voies tertiaires et secondaires.....	P12
Article II.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites..	P13
Article II.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur A.....	P13
Article II.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur A.....	P13
Article II.2) Volume et importance des constructions.....	P13
Article II.2.1) Coefficient d'Emprise au Sol.	P13
Article II.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol.	P14
Article II.2.3) Hauteur maximale des constructions.	P14
Article II.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (secondaires et tertiaires)..	P14
Article II.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour.	P14
Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	P15
Article II.2.7) Aspect extérieur des constructions.	P15
Article II.2.8) Aires de stationnement.	P15
Article II.2.9) Plantations et espaces libres.	P15
Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation.	P15
Article II.2.9.b) Plantations le long des voies.	P15
Article II.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs.	P16

Titre III. Dispositions particulières relatives au secteur B composée des parcelles disposant d'une vue directe sur les voies primaires.....	P17
Article III.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites.	P18
Article III.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur B.	P18
Article III.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur B.	P18
Article III.2) Volume et importance des constructions.	P18
Article III.2.1) 1 ^e Coefficient d'Emprise au Sol (CES).	P18
Article III.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol (COS).	P19
Article III.2.3) Hauteur maximale des constructions.	P19
Article III.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (primaires).....	P19
Article III.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour.	P19
Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	P20
Article III.2.7) Aspect extérieur des constructions.	P20
Article III.2.8) Aires de stationnement.	P20
Article III.2.9) Plantations et espaces libres.	P20
Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation.	P20
Article III.2.9.b) Plantations le long des voies.	P21
Article III.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs.	P21

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article I.1) Champ d'application

Le présent règlement particulier d'urbanisme (RPU) fixe les règles de mise en valeur et les servitudes d'intérêt général, pour l'aménagement des **sur la zone de quartier 5**.

Ce règlement d'urbanisme est opposable à quiconque possède ou occupe à bon droit une parcelle dans cette zone.

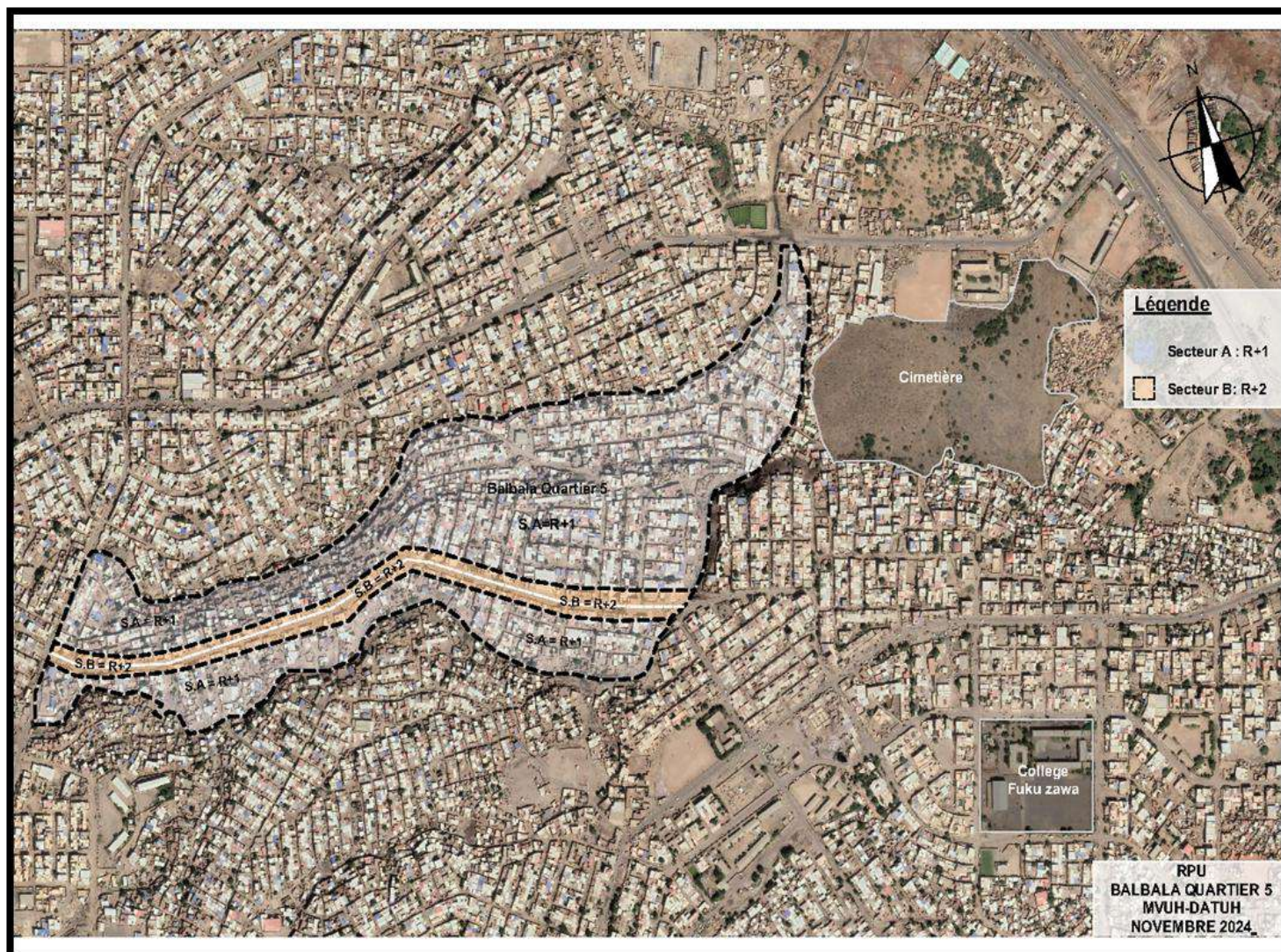
Il a pour objet de :

- préciser la situation et les limites géographiques de la zone ;
- définir ses éléments constitutifs ;
- fixer les affectations des lots ainsi que les règles d'occupation et d'utilisation du sol, les conditions d'implantation des constructions à édifier sur chaque partie de cette zone ;
- fixer les conditions d'équipement des lots en eau, électricité, téléphone et assainissement ;
- fixer les servitudes de toute nature grevant la propriété notamment celles prévues pour son aménagement ;
- définir les voiries et les espaces publics ;
- fixer les droits et devoirs des acquéreurs en précisant que tout acquéreur est réputé avoir pris connaissance du présent règlement d'urbanisme avant la valorisation des lots.

Article I.2) Délimitation, destination et niveaux des constructions autorisées de la zone

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à la zone des Salines Ouest délimitée par l'extrait d'image satellitaire ci-jointe. Ladite zone est délimitée de la façon suivante (voir extrait d'image satellitaire Page n°6) :

- Au Nord par la cité Barwako 1 ;
- Au Sud par le quartier T15 ;
- À l'Ouest par le quartier Sauvage ;
- À l'Est par le quartier Cheick Moussa ;



Extrait d'image satellitaire sur la zone de quartier 5

La destination et niveaux des constructions autorisées des parcelles de cette zone est composés des secteurs ci-dessous :

- **Secteur A** composé : toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, des habitations **R+1** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- **Secteur B** composé : uniquement les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, des habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Article I.3) Séismes

Les constructions qui seront réalisées dans **sur la zone de quartier 5** devront répondre aux normes antisismiques et normes fixées par l'arrêté n°85-1357/PR/MTP du 27/10/85 modifiant la délibération n°341/7^e du 26/04/73 fixant les normes de construction des bâtiments à respecter dans la République de Djibouti.

Ces normes sont fixées par les Documents Techniques Unifiés Français intitulé « Règles parasismiques et annexes » (PS 69 révisé 82) et tout autre document appelé à les modifier ou les compléter.

Article I.4) Isolation thermique

Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité sont très élevés.

Interdiction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevée par rapport à l'isolation thermique :

- Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ;
- Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ;
- Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur ;

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux des contraintes spécifiques liées au climat de Djibouti :

- protection contre l'ensoleillement ;
- ouvertures aux brises dominantes d'Est ;
- fermeture au khamsin d'Ouest.

Les bâtiments projetés devront être conformes aux normes parasismiques applicables en zone 3.

L'ossature peut être réalisée en béton armé ou profilés métalliques suivant les règles de l'art.

Articles I.5) Prescriptions communes de mise en valeur

Chaque acquéreur d'une parcelle sera bénéficiaire d'un droit de concession provisoire.

Le délai de mise en valeur des lots est fixé à deux (2) 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 Ordinaire. Le dossier établi, à cet effet, doit contenir tous les renseignements relatifs aux constructions et aux aménagements nécessaires à la mise en valeur (constructions, clôtures, aménagement de jardins et abords).

A l'achèvement de la mise en valeur constatée par la délivrance d'un Certificat de Conformité Générale, la concession définitive du terrain devra être requise par le bénéficiaire du lot.

Pour toute information complémentaire, il convient de prendre contact avec la Direction de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat (**DATUH**).

Tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.

Article I.6) Remblais-déblais

L'acquéreur devra exécuter les remblais nécessaires sur la superficie totale de son lot. L'exécution des remblais ou déblais demeure soumise au contrôle de la Direction de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat aussi bien en ce qui concerne les cotes à atteindre (tassement y compris) que la nature des matériaux employés.

Un Certificat de Conformité sera délivré.

Article I.7) Clôture

Sur les parcelles destinées à accueillir des activités tertiaires, le commerce de proximité et le commerce de gros (**secteur B**), les clôtures à l'alignement sur les voies publiques et les limites mitoyennes ne pourront comporter de parties pleines que 1.0 m d'hauteur et ne pourront dépasser une hauteur maximale de 3.0 m. Au-delà de 1.0 m de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs. Sur les parcelles destinées à accueillir exclusivement des unités d'habitations (**secteur A**), les clôtures à l'alignement sur les voies publiques, les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que 1.0 m d'hauteur et ne

pourront dépasser une hauteur maximale de 3.0 m. Au-delà de 1.0 m de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Composition du mur de clôture :

- Hauteur mur de clôture : **3.00 m.**
- D'un muret d'une hauteur maximum de **1.00 m** réalisé en matériaux durs.
- D'un muret d'une hauteur maximum de **2.00 m** réalisé en treillis avec du grillage ou en durs.

Article I.8) Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux des contraintes spécifiques liées au climat de Djibouti :

- Protection contre l'ensoleillement ;
- Ouverture aux brises dominantes d'Est, fermeture au Khamsin d'Ouest ;
- Protection des ouvertures ruissellements des eaux de pluie sur les façades ;

Les constructions seront réalisées en matériaux définitifs mis en œuvre suivant les règles de l'art. L'ossature de bâtiments peut être réalisée en béton armé ou profilés métalliques dimensionnés suivant les règles de l'art. Le remplissage des éléments non porteurs pourra être réalisé en parpaings ou en béton banché ou matériaux locaux (pierre, briques cuites) sous réserve, dans ce dernier cas, des précautions particulières à leur mise en œuvre.

Les dimensions des éléments de béton armé seront réalisées selon le BAEL 91 modifiés en 1999.

La palette des couleurs utilisées extérieurement sera soumise à l'approbation de la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme.

Les teintes choisies ne se devront pas porter atteinte aux qualités iso thermiques du matériau utilisé.

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux :

Recommandations :

- Un effort particulier d'harmonie en matière architecturale et environnementale ;
- Optimisation des éléments d'habillage sur les façades ;
- Matériaux pour la décoration des façades extérieures : bois, métaux et des carrelages etc ;
- Couleurs pour la peinture des façades des murs extérieurs : dégradé de blanc, dégradé de gris, dégradé de pêche, dégradé de bleu, dégradé de saumon etc ;
- Implantation des arbres ou des espaces verts ;

Obligations :

- Conservation des paysages urbains existants ;
- Harmonisation des ouvertures sur la façade principale (même type sur une trame de la façade) ;
- Interdiction de l'utilisation des carrelages des (toilettes, cuisine et mur de clôtures) sur les façades des bâtiments ;
- Interdiction des couleurs flagrants pour la peinture des façades extérieures : rouge, jaune, orange, rose, violet, noir etc ;
- Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité sont très élevés ;

- Inter diction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevé par rapport à l'isolation thermique :
- Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ;
- Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ;
- Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur.

Article I.9) Orientation pour la conception architecturale

Pour la réalisation de la conception architecturale des bâtiments projetés, les Architectes, les Ingénieurs et les Techniciens devront tenir en compte au mieux :

- **Dimension minimale d'une Pièce** : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 12.00 m² ;
- **Dimension minimale d'un Salon** : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 18.00 m² ;
- **Dimension minimale d'une Cuisine** : minimum de dimension autorisée (2.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 7.50 m² ;
- **Dimension minimale d'une Salle de bain** : minimum de dimension autorisée (1.80 m) avec minimum de superficie autorisée de 4.50 m² ;
- **Dimension minimale d'une Toilette** : minimum de dimension autorisée (1.00 m) avec minimum de superficie autorisée de 2.00 m² ;
- **Dimension minimale d'un Hall de distribution / Couloir** : largeur minimum autorisée : 1.20 m ;
- **Dimension minimale d'une Cage d'escalier** : largeur minimum autorisée : 2.20 m ;
- **Dimension minimale d'un Palier de repos** : largeur minimum autorisée : 1.00 m ;
- **Patio d'aération** :
 - ✓ secteur R+1, minimum de dimension autorisée (1.50*1.50m) ;
 - ✓ secteur R+2, minimum de dimension autorisée (2.0*2.0m) ;
 - ✓ secteur R+3, minimum de dimension autorisée (2.50*2.50m) ;
- **Dimension minimale d'un Vide sanitaire** : minimum de dimension autorisée (80*80cm) ;

Article I.10) Caractéristiques techniques de construction autorisées

Cote seuil minimum autorisé par rapport à la chaussée :

- **+ 45 cm à + 75 cm ;**

Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation résidentielle :

- rez-de-chaussée : **3.0 m à 3.30 m ;**
- étages : **3.0 m à 3.30 m ;**

Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation d'activité :

- rez-de-chaussée : **3.50 m à 4.0 m ;**
- étages : **3.0 m à 3.30 m ;**

Hauteur d'acrotère minimum autorisé :

- **1.20 m ;**

Hauteur de la cage d'escalier de la toiture terrasse :

- **2.50 m à 2.80 m ;**

Hauteur d'acrotère de la cage d'escalier minimum autorisé :

- **30 cm ;**

Article I.11) Porte-à-faux, Balcon et hauteur d'acrotère.

- D'une manière générale Interdiction d'un porte-à-faux qui dépasse les limites des parcelles ;
- Autorisation d'un porte-à-faux sur les voies primaires, pour les parcelles issue d'un secteur à vocation d'activité sans dépasser les limites des parcelles ;
- Autorisation d'un balcon sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires) après déduction des reculs concernés (dépassement maximum de 1.30 m) ;
- Autorisation d'un balcon après déduction des reculs par rapport aux limites latérales et en fonds de cours ;
- Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse accessible : 1.20 m ;
- Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse non accessible : 0.60 m ;

Article I.12) Utilisation des produits en amiante

Conformément au Décret N°99-0202/PR/MTPUL du 17 octobre 1999, il est formellement interdit d'utiliser des produits contenant de l'amiante.

Article I.13) Conditions d'occupation du sol

Article I.13.1) Accès et voiries

Suivant l'extrait d'image satellitaire de la zone, l'ensemble des voiries se répartit de la manière suivante :

- Voirie primaire de 24 mètres et de 32 mètres d'emprise (voie existante) ;
- Voirie secondaire de 20 mètres d'emprise (voie existante) ;
- Voirie tertiaire de 10 mètres et de 12 mètres d'emprises (voie existante) ;

Article I.13.1. a) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées selon des conditions compatibles avec l'importance de ces constructions et leur destination.

Les caractéristiques des voies desservant ces constructions doivent permettre l'accès des moyens de secours, de lutte contre l'incendie et d'évacuation des ordures ménagères.

Au cas où les conditions précitées ne sont pas remplies, l'octroi de Permis de Construire est subordonné :

- à la réalisation des travaux d'aménagement des voies desservant lesdites constructions ;
- à la réalisation des voies privées ou tout autre aménagement particulier pour le respect des conditions de sécurité minimale.

Lorsqu'il s'agit de constructions destinées à recevoir du public, l'octroi du Permis de Construire doit tenir compte de la situation particulière des personnes à mobilités réduite.

Article I.13.1. b) Accès

Le nombre d'accès, tout le long des voies publiques, doit être limité de façon à assurer la sécurité routière et à préserver la fluidité de la circulation.

Article I.13.2) Desserte par les réseaux

Article I.13.2.a) Desserte en eau potable, électricité et télécommunications

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 I.13.2.b) Assainissement

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 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, ils peuvent être réalisés la construction d'une fosse sceptique et un puisard. Le dimensionnement et le mode d'exécution seront précisés par 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.

TITRE II.
DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU
SECTEUR A COMPOSEE DES PARCELLES
DISPOSANT D'UNE VUE DIRECTE SUR LES VOIES
TERTIARES ET SECONDAIRES

Article II.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites

Article II.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur A

Le secteur A est composée de toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités autorisées sont :

Les habitations **R+1** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas).

Tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.

Article II.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur A

Le secteur A est composée de toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités interdites sont :

- Les activités de service et de bureaux ;
- les commerces de proximité ;
- les commerces de gros ;
- les activités artisanales ;
- les activités d'exposition ;
- les activités industrielles ;
- les dépôts d'hydrocarbures ;
- les constructions à usage industriel ;
- les stations d'essence ;
- les boîtes de nuit ou discothèques ;
- les garages débordants sur les trottoirs ;
- les soudures ;
- les entrepôts ;
- terrain des sports ;

Article II.2) Volume et importance des constructions

Article II.2.1) 1e Coefficient d'Emprise au Sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) correspond à la surface au sol totale occupée par une ou plusieurs constructions sur un même terrain. L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la construction et la surface de la propriété à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

$$\text{C.E.S} = \frac{\text{Emprise de la construction}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les possibilités de construire au sol par rapport à surface de l'unité foncière correspondante y compris les garages et annexes sont les suivantes :

- 100% pour les parcelles de 80 à 130 m² du secteur (A) ;
- 80% pour les parcelles de 150 à 200 m² du secteur (A) ;
- 65% pour les parcelles de 250 à 300 m² du secteur (A) ;
- 65% pour les parcelles de 350 à 450 m² du secteur (A) ;
- 60% pour les parcelles de 500 à 1000 m² du secteur (A) ;

Entre les reculs et le CES, ce sont les reculs qui priment.

Article II.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol

Les constructions autorisées dans le **secteur A** sont exclusivement des habitations **R+1** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas).

Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) appliqué à la superficie de la parcelle permet de fixer la surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de planchers hors œuvre nette maximale autorisés à être construits par mètres carrés de la surface de la parcelle de terrain.

Surface du plancher hors œuvre maximum

$$\text{C.O.S. maximum} = \frac{\text{Surface de la parcelle}}{\text{COS}}$$

Le coefficient d'occupation du sol (COS) dans le **secteur A** est :

- Pour les parcelles de Secteur A (**R+1**) **C.O.S = C.E.S x 2**

Article II.2.3) Hauteur maximale des constructions

Le nombre maximum d'étages est limité à un (1) étage. La hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère ne dépassera pas 9.00 mètres par rapport au terrain naturel au maximum.

Le nombre maximum d'étages est limité à un (1) étage pour le secteur A, la hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel au maximum est :

Secteur A :

- Hauteur : Maximum **9.00 m** pour un R+1 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;

Article II.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (secondaires et tertiaires).

- Parcelles de 80 à 130 m² à vocation résidentielle ou d'activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A) ;
- Parcelles de 150 à 200 m² à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A) ;
- **Minimum 2.5 m** pour toutes les parcelles à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A) ;

Article II.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour

- **Patio de 1.5*1.5 m** pour les parcelles de 80 à 130 m² du secteur (A) ;
- **Minimum de 1.5 m sur** une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour pour les parcelles de 150 à 200 m² du secteur (A) ;
- **Minimum de 2.0 m sur** une seule limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 250 à 300 m² du secteur (A) ;
- **Minimum de 2.5 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 350 à 450 m² du secteur (A) ;
- **Minimum de 3.0 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 500 à 1000 m² du secteur (A) ;

Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.

Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de **270 m² à 370 m²**.

Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directes sur des voies (bâtiments jumelés).

Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de **85 m²**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de **10 m**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de **8.5 m**.

Article II.2.7) Aspect extérieur des constructions

Les constructions projetées doivent s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain et être conçues compte tenu des spécificités architecturales et esthétiques de la zone et notamment celles relatives aux formes architecturales, aux matériaux de construction et à la décoration.

Les clôtures à l'alignement, sur les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que sur **1.0 m** de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de **3.0 mètres**. Au-delà de **1.0 m** de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, et diminuer la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Il est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;

Article II.2.8) Aires de stationnement

Les espaces libres doivent être plantés au moins à 50%. Des aires de stationnement doivent être réservées selon les besoins de toute construction projetée et aménagées en dehors des voies publiques. Pour les établissements commerciaux, une (1) place de parking doit être prévue pour 200 m² de surface couverte.

Pour l'habitat, une (1) place de parking doit être prévue pour 70 m² de surface couverte.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article II.2.9) Plantations et espaces libres

Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage devront être plantées au moins à 50%.

Article II.2.9.b) Plantations le long des voies

Les abords des voies privées doivent être implantés. Les plantations doivent être disposées et entretenues de façon à ne porter aucune gêne pour la circulation et la visibilité au niveau des

carrefours et des virages, et à ne pas entraver l'amélioration et la mise en valeur des paysages urbains.

Article II.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs

Des aires de jeux et de loisirs doivent être réservées selon les besoins pour toute construction projetée.

TITRE III.
DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU
SECTEUR B COMPOSEE DES PARCELLES
DISPOSANT D'UNE VUE DIRECTE SUR LES VOIES
PRIMAIRES

Article III.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites

Article III.1.1) les activités autorisées des parcelles au secteur B

Le secteur B est composé uniquement toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités autorisées sont :

Secteur B :

- Habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- Les commerces de proximité sauf pour les activités interdites, (**superficie minimum autorisée est de 25 à 35 m2**) ;

Article III.1.2) les activités interdites des parcelles au secteur B

Le secteur B est composé uniquement toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités interdites sont :

- les activités artisanales ;
- les activités d'exposition ;
- les activités industrielles ;
- les dépôts d'hydrocarbures ;
- les constructions à usage industriel ;
- les stations d'essence ;
- les boîtes de nuit ou discothèques ;
- les garages débordants sur les trottoirs ;
- les soudures ;
- les entrepôts ;
- terrain des sports ;

Article III.2) Volume et importance des constructions

Article III.2.1) 1e Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) correspond à la surface au sol totale occupée par une ou plusieurs constructions sur un même terrain. L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la construction et la surface de la propriété à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

Emprise de la construction

$$\text{C.E.S} = \frac{\text{Emprise de la construction}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les possibilités de construire au sol par rapport à surface de l'unité foncière correspondante y compris les garages et annexes sont les suivantes :

- 100% pour les parcelles de 80 à 130 m2 du secteur (B) ;
- 80% pour les parcelles de 150 à 200 m2 du secteur (B) ;
- 65% pour les parcelles de 250 à 300 m2 du secteur (A) ;
- 65% pour les parcelles de 350 à 450 m2 du secteur (B) ;
- 60% pour les parcelles de 500 à 1000 m2 du secteur (B) ;

Entre les reculs et le CES, ce sont les reculs qui priment.

Article III.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Les constructions autorisées dans le secteur B sont :

Secteur B :

- Habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) appliqué à la superficie de la parcelle permet de fixer la surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de planchers hors œuvre nette maximale autorisés à être construits par mètres carrés de la surface de la parcelle de terrain.

Surface du plancher hors œuvre maximum

$$\text{C.O.S. maximum} = \frac{\text{Surface du plancher hors œuvre maximum}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Le coefficient d'occupation du sol (COS) dans le **secteur B** sont :

- Pour les parcelles de Secteur B (**R+2**) $\text{C.O.S} = \text{C.E.S} \times 3$;

Article III.2.3) Hauteur maximale des constructions

Le nombre maximum d'étages est limité à deux (2) étages pour le secteur B. La hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel au maximum est :

Secteur B :

- Hauteur : maximum **12.50 m** pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;
- Hauteur : maximum **13.0 m** pour un R+2 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère ;

Article III.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (primaires).

Secteur B :

- **Parcelles de 80 à 130 m²** à vocation résidentielle ou d'activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (B) ;
- **Parcelles de 150 à 200 m²** à vocation résidentielle ou d'activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires du secteur (B) ;
- **Minimum 1.5 m pour** toutes les parcelles à vocation d'activité par rapport aux voies primaires du secteur (B) ;
- **Minimum 2.5 m pour** les toutes parcelles à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires du secteur (B) ;

Article III.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour

Secteur B :

- **Patio de 1.5*1.5 m** pour les parcelles de 80 à 130 m² du secteur (B) ;
- **Minimum de 1.5 m sur** une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour pour les parcelles de 150 à 200 m² du secteur (B) ;
- **Minimum de 2.0 m sur** une seule limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 250 à 300 m² du secteur (B) ;
- **Minimum de 2.5 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 350 à 450 m² du secteur (B) ;
- **Minimum 3.0 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 500 à 1000 m² du secteur (B) ;

Article III.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.

Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de **270 m² à 370 m²**.

Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directes sur des voies (bâtiments jumelés).

Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de **85 m²**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de **10 m**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de **8.5 m**.

Article III.2.7) Aspect extérieur des constructions

Les constructions projetées doivent s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain et être conçues compte tenu des spécificités architecturales et esthétiques de la zone et notamment celles relatives aux formes architecturales, aux matériaux de construction et à la décoration.

Les clôtures à l'alignement, sur les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que sur **1.0 m** de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de **3.0 mètres**. Au-delà de **1.0 m** de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, et diminuer la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Il est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;

Article III.2.8) Aires de stationnement

Les espaces libres doivent être plantés au moins à 50%. Des aires de stationnement doivent être réservées selon les besoins de toute construction projetée et aménagées en dehors des voies publiques. Pour les établissements commerciaux, une (1) place de parking doit être prévue pour 200 m² de surface couverte.

Pour l'habitat, une (1) place de parking doit être prévue pour 70 m² de surface couverte.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article III.2.9) Plantations et espaces libres

Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage devront être plantées au moins à 50%.

Article III.2.9.b) Plantations le long des voies

Les abords des voies privées doivent être implantés. Les plantations doivent être disposées et entretenues de façon à ne porter aucune gêne pour la circulation et la visibilité au niveau des carrefours et des virages, et à ne pas entraver l'amélioration et la mise en valeur des paysages urbains.

Article III.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs

Des aires de jeux et de loisirs doivent être réservées selon les besoins pour toute construction projetée.

RÉPUBLIQUE DE DJIBOUTI
UNITÉ-ÉGALITÉ-PAIX

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



**DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME
ET DE L'HABITAT**



**RÈGLEMENT PARTICULIER
D'URBANISME (RPU) PORTANT
SUR LA CITE BARWAKO 1
NOVEMBRE-2024**

Sommaire

Titre I. dispositions générales.....	P4
Article I.1) Champ d'application.....	P5
Article I.2) Délimitation, destination et niveaux des constructions autorisées de la zone.....	P5
Article I.3) Séismes.	P6
Article I.4) Isolation thermique.	P7
Articles I.5) Prescriptions communes de mise en valeur.	P7
Article I.6) Remblais-déblais.	P7
Article I.7) Clôture.	P7
Article I.8) Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction.	P8
Article I.9) Orientation pour la conception architecturale.	P9
Article I.10) Caractéristiques techniques de construction autorisées.....	P9
Article I.11) Porte-à-faux, Balcon et hauteur d'Acrotère.....	P10
Article I.13) Utilisation des produits en amiante.....	P10
Article I.13) Conditions d'occupation du sol.....	P10
Article I.13.1) Accès et voiries.....	P10
Article I.13.1. a) Voirie.	P10
Article I.13.1. b) Accès.....	P10
Article I.13.2) Desserte par les réseaux.	P10
Article I.13.2.a) Desserte en eau potable, électricité et télécommunications.....	P10
Article I.13.2.b) Assainissement.	P11
Titre II. Dispositions particulières relatives au secteur A composée des parcelles disposant d'une vue directe sur les voies tertiaires et secondaires.....	P12
Article II.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites..	P13
Article II.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur A.....	P13
Article II.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur A.....	P13
Article II.2) Volume et importance des constructions.....	P13
Article II.2.1) Coefficient d'Emprise au Sol.	P13
Article II.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol.	P14
Article II.2.3) Hauteur maximale des constructions.	P14
Article II.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (secondaires et tertiaires)..	P14
Article II.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour.	P14
Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	P15
Article II.2.7) Aspect extérieur des constructions.	P15
Article II.2.8) Aires de stationnement.	P15
Article II.2.9) Plantations et espaces libres.	P15
Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation.	P15
Article II.2.9.b) Plantations le long des voies.	P16
Article II.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs.	P16

Titre III. Dispositions particulières relatives au secteur B composée des parcelles disposant d'une vue directe sur les voies primaires.....	P17
Article III.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites.	P18
Article III.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur B.	P18
Article III.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur B.	P18
Article III.2) Volume et importance des constructions.	P18
Article III.2.1) 1 ^e Coefficient d'Emprise au Sol (CES).	P18
Article III.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol (COS).	P19
Article III.2.3) Hauteur maximale des constructions.	P19
Article III.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (primaires).....	P19
Article III.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour.	P19
Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	P20
Article III.2.7) Aspect extérieur des constructions.	P20
Article III.2.8) Aires de stationnement.	P20
Article III.2.9) Plantations et espaces libres.	P20
Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation.	P20
Article III.2.9.b) Plantations le long des voies.	P21
Article III.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs.	P21

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article I.1) Champ d'application

Le présent règlement particulier d'urbanisme (RPU) fixe les règles de mise en valeur et les servitudes d'intérêt général, pour l'aménagement des **sur la cité Barwako 1**.

Ce règlement d'urbanisme est opposable à quiconque possède ou occupe à bon droit une parcelle dans cette zone.

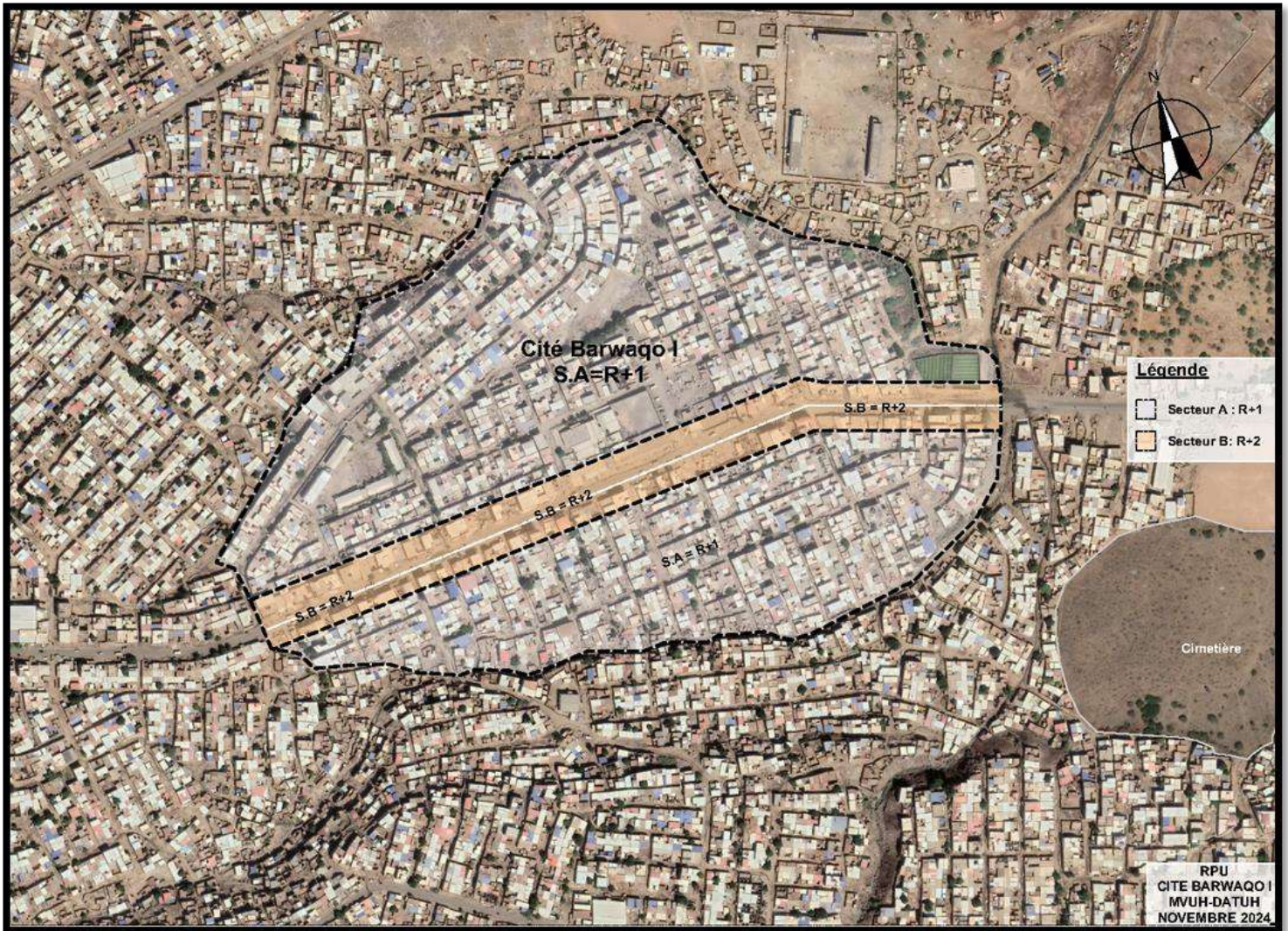
Il a pour objet de :

- préciser la situation et les limites géographiques de la zone ;
- définir ses éléments constitutifs ;
- fixer les affectations des lots ainsi que les règles d'occupation et d'utilisation du sol, les conditions d'implantation des constructions à édifier sur chaque partie de cette zone ;
- fixer les conditions d'équipement des lots en eau, électricité, téléphone et assainissement ;
- fixer les servitudes de toute nature grevant la propriété notamment celles prévues pour son aménagement ;
- définir les voiries et les espaces publics ;
- fixer les droits et devoirs des acquéreurs en précisant que tout acquéreur est réputé avoir pris connaissance du présent règlement d'urbanisme avant la valorisation des lots.

Article I.2) Délimitation, destination et niveaux des constructions autorisées de la zone

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à la zone des Salines Ouest délimitée par l'extrait d'image satellitaire ci-jointe. Ladite zone est délimitée de la façon suivante (voir extrait d'image satellitaire Page n°6) :

- Au Nord par le quartier Dogley ;
- Au Sud par le quartier 5 ;
- À l'Ouest par le quartier de Hayabley ;
- À l'Est par les zones de Charaf et Jab-Jab ;



Extrait d'image satellitaire sur la cité Barwako 1

La destination et niveaux des constructions autorisées des parcelles de cette zone est composés des secteurs ci-dessous :

- **Secteur A** composé : toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, des habitations **R+1** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- **Secteur B** composé : uniquement les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, des habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Article I.3) Séismes

Les constructions qui seront réalisées dans **sur la cité Barwako 1** devront répondre aux normes antisismiques et normes fixées par l'arrêté n°85-1357/PR/MTP du 27/10/85 modifiant la délibération n°341/7^e du 26/04/73 fixant les normes de construction des bâtiments à respecter dans la République de Djibouti.

Ces normes sont fixées par les Documents Techniques Unifiés Français intitulé « Règles parasismiques et annexes » (PS 69 révisé 82) et tout autre document appelé à les modifier ou les compléter.

Article I.4) Isolation thermique

Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité sont très élevés.

Interdiction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevée par rapport à l'isolation thermique :

- Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ;
- Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ;
- Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur ;

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux des contraintes spécifiques liées au climat de Djibouti :

- protection contre l'ensoleillement ;
- ouvertures aux brises dominantes d'Est ;
- fermeture au khamsin d'Ouest.

Les bâtiments projetés devront être conformes aux normes parasismiques applicables en zone 3.

L'ossature peut être réalisée en béton armé ou profilés métalliques suivant les règles de l'art.

Articles I.5) Prescriptions communes de mise en valeur

Chaque acquéreur d'une parcelle sera bénéficiaire d'un droit de concession provisoire.

Le délai de mise en valeur des lots est fixé à deux (2) 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 Ordinaire. Le dossier établi, à cet effet, doit contenir tous les renseignements relatifs aux constructions et aux aménagements nécessaires à la mise en valeur (constructions, clôtures, aménagement de jardins et abords).

A l'achèvement de la mise en valeur constatée par la délivrance d'un Certificat de Conformité Générale, la concession définitive du terrain devra être requise par le bénéficiaire du lot.

Pour toute information complémentaire, il convient de prendre contact avec la Direction de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat (**DATUH**).

Tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.

Article I.6) Remblais-déblais

L'acquéreur devra exécuter les remblais nécessaires sur la superficie totale de son lot. L'exécution des remblais ou déblais demeure soumise au contrôle de la Direction de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat aussi bien en ce qui concerne les cotes à atteindre (tassement y compris) que la nature des matériaux employés.

Un Certificat de Conformité sera délivré.

Article I.7) Clôture

Sur les parcelles destinées à accueillir des activités tertiaires, le commerce de proximité et le commerce de gros (**secteur B**), les clôtures à l'alignement sur les voies publiques et les limites mitoyennes ne pourront comporter de parties pleines que 1.0 m d'hauteur et ne pourront dépasser une hauteur maximale de 3.0 m. Au-delà de 1.0 m de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs. Sur les parcelles destinées à accueillir exclusivement des unités d'habitations (**secteur A**), les clôtures à l'alignement sur les voies publiques, les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que 1.0 m d'hauteur et ne

pourront dépasser une hauteur maximale de 3.0 m. Au-delà de 1.0 m de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Composition du mur de clôture :

- Hauteur mur de clôture : **3.00 m.**
- D'un muret d'une hauteur maximum de **1.00 m** réalisé en matériaux durs.
- D'un muret d'une hauteur maximum de **2.00 m** réalisé en treillis avec du grillage ou en durs.

Article I.8) Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux des contraintes spécifiques liées au climat de Djibouti :

- Protection contre l'ensoleillement ;
- Ouverture aux brises dominantes d'Est, fermeture au Khamsin d'Ouest ;
- Protection des ouvertures ruissellements des eaux de pluie sur les façades ;

Les constructions seront réalisées en matériaux définitifs mis en œuvre suivant les règles de l'art. L'ossature de bâtiments peut être réalisée en béton armé ou profilés métalliques dimensionnés suivant les règles de l'art. Le remplissage des éléments non porteurs pourra être réalisé en parpaings ou en béton banché ou matériaux locaux (pierre, briques cuites) sous réserve, dans ce dernier cas, des précautions particulières à leur mise en œuvre.

Les dimensions des éléments de béton armé seront réalisées selon le BAEL 91 modifiés en 1999.

La palette des couleurs utilisées extérieurement sera soumise à l'approbation de la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme.

Les teintes choisies ne se devront pas porter atteinte aux qualités iso thermiques du matériau utilisé.

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux :

Recommandations :

- Un effort particulier d'harmonie en matière architecturale et environnementale ;
- Optimisation des éléments d'habillage sur les façades ;
- Matériaux pour la décoration des façades extérieures : bois, métaux et des carrelages etc ;
- Couleurs pour la peinture des façades des murs extérieurs : dégradé de blanc, dégradé de gris, dégradé de pêche, dégradé de bleu, dégradé de saumon etc ;
- Implantation des arbres ou des espaces verts ;

Obligations :

- Conservation des paysages urbains existants ;
- Harmonisation des ouvertures sur la façade principale (même type sur une trame de la façade) ;
- Interdiction de l'utilisation des carrelages des (toilettes, cuisine et mur de clôtures) sur les façades des bâtiments ;
- Interdiction des couleurs flagrants pour la peinture des façades extérieures : rouge, jaune, orange, rose, violet, noir etc ;
- Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité sont très élevés ;

- Inter diction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevé par rapport à l'isolation thermique :
- Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ;
- Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ;
- Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur.

Article I.9) Orientation pour la conception architecturale

Pour la réalisation de la conception architecturale des bâtiments projetés, les Architectes, les Ingénieurs et les Techniciens devront tenir en compte au mieux :

- **Dimension minimale d'une Pièce** : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 12.00 m² ;
- **Dimension minimale d'un Salon** : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 18.00 m² ;
- **Dimension minimale d'une Cuisine** : minimum de dimension autorisée (2.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 7.50 m² ;
- **Dimension minimale d'une Salle de bain** : minimum de dimension autorisée (1.80 m) avec minimum de superficie autorisée de 4.50 m² ;
- **Dimension minimale d'une Toilette** : minimum de dimension autorisée (1.00 m) avec minimum de superficie autorisée de 2.00 m² ;
- **Dimension minimale d'un Hall de distribution / Couloir** : largeur minimum autorisée : 1.20 m ;
- **Dimension minimale d'une Cage d'escalier** : largeur minimum autorisée : 2.20 m ;
- **Dimension minimale d'un Palier de repos** : largeur minimum autorisée : 1.00 m ;
- **Patio d'aération** :
 - ✓ secteur R+1, minimum de dimension autorisée (1.50*1.50m) ;
 - ✓ secteur R+2, minimum de dimension autorisée (2.0*2.0m) ;
 - ✓ secteur R+3, minimum de dimension autorisée (2.50*2.50m) ;
- **Dimension minimale d'un Vide sanitaire** : minimum de dimension autorisée (80*80cm) ;

Article I.10) Caractéristiques techniques de construction autorisées

Cote seuil minimum autorisé par rapport à la chaussée :

- **+ 45 cm à + 75 cm ;**

Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation résidentielle :

- rez-de-chaussée : **3.0 m à 3.30 m ;**
- étages : **3.0 m à 3.30 m ;**

Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation d'activité :

- rez-de-chaussée : **3.50 m à 4.0 m ;**
- étages : **3.0 m à 3.30 m ;**

Hauteur d'acrotère minimum autorisé :

- **1.20 m ;**

Hauteur de la cage d'escalier de la toiture terrasse :

- **2.50 m à 2.80 m ;**

Hauteur d'acrotère de la cage d'escalier minimum autorisé :

- **30 cm ;**

Article I.11) Porte-à-faux, Balcon et hauteur d'acrotère.

- D'une manière générale Interdiction d'un porte-à-faux qui dépasse les limites des parcelles ;
- Autorisation d'un porte-à-faux sur les voies primaires, pour les parcelles issue d'un secteur à vocation d'activité sans dépasser les limites des parcelles ;
- Autorisation d'un balcon sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires) après déduction des reculs concernés (dépassement maximum de 1.30 m) ;
- Autorisation d'un balcon après déduction des reculs par rapport aux limites latérales et en fonds de cours ;
- Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse accessible : 1.20 m ;
- Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse non accessible : 0.60 m ;

Article I.12) Utilisation des produits en amiante

Conformément au Décret N°99-0202/PR/MTPUL du 17 octobre 1999, il est formellement interdit d'utiliser des produits contenant de l'amiante.

Article I.13) Conditions d'occupation du sol

Article I.13.1) Accès et voiries

Suivant l'extrait d'image satellitaire de la zone, l'ensemble des voiries se répartit de la manière suivante :

- Voirie primaire de 24 mètres et de 32 mètres d'emprise (voie existante) ;
- Voirie secondaire de 20 mètres d'emprise (voie existante) ;
- Voirie tertiaire de 10 mètres et de 12 mètres d'emprises (voie existante) ;

Article I.13.1. a) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées selon des conditions compatibles avec l'importance de ces constructions et leur destination.

Les caractéristiques des voies desservant ces constructions doivent permettre l'accès des moyens de secours, de lutte contre l'incendie et d'évacuation des ordures ménagères.

Au cas où les conditions précitées ne sont pas remplies, l'octroi de Permis de Construire est subordonné :

- à la réalisation des travaux d'aménagement des voies desservant lesdites constructions ;
- à la réalisation des voies privées ou tout autre aménagement particulier pour le respect des conditions de sécurité minimale.

Lorsqu'il s'agit de constructions destinées à recevoir du public, l'octroi du Permis de Construire doit tenir compte de la situation particulière des personnes à mobilités réduite.

Article I.13.1. b) Accès

Le nombre d'accès, tout le long des voies publiques, doit être limité de façon à assurer la sécurité routière et à préserver la fluidité de la circulation.

Article I.13.2) Desserte par les réseaux

Article I.13.2.a) Desserte en eau potable, électricité et télécommunications

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 I.13.2.b) Assainissement

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 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, ils peuvent être réalisés la construction d'une fosse sceptique et un puisard. Le dimensionnement et le mode d'exécution seront précisés par 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.

TITRE II.
DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU
SECTEUR A COMPOSEE DES PARCELLES
DISPOSANT D'UNE VUE DIRECTE SUR LES VOIES
TERTIAIRES ET SECONDAIRES

Article II.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites

Article II.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur A

Le secteur A est composée de toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités autorisées sont :

Les habitations **R+1** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas).

Tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.

Article II.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur A

Le secteur A est composée de toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités interdites sont :

- Les activités de service et de bureaux ;
- les commerces de proximité ;
- les commerces de gros ;
- les activités artisanales ;
- les activités d'exposition ;
- les activités industrielles ;
- les dépôts d'hydrocarbures ;
- les constructions à usage industriel ;
- les stations d'essence ;
- les boîtes de nuit ou discothèques ;
- les garages débordants sur les trottoirs ;
- les soudures ;
- les entrepôts ;
- terrain des sports ;

Article II.2) Volume et importance des constructions

Article II.2.1) 1e Coefficient d'Emprise au Sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) correspond à la surface au sol totale occupée par une ou plusieurs constructions sur un même terrain. L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la construction et la surface de la propriété à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

$$\text{C.E.S} = \frac{\text{Emprise de la construction}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les possibilités de construire au sol par rapport à surface de l'unité foncière correspondante y compris les garages et annexes sont les suivantes :

- 100% pour les parcelles de 80 à 130 m² du secteur (A) ;
- 80% pour les parcelles de 150 à 200 m² du secteur (A) ;
- 65% pour les parcelles de 250 à 300 m² du secteur (A) ;
- 65% pour les parcelles de 350 à 450 m² du secteur (A) ;
- 60% pour les parcelles de 500 à 1000 m² du secteur (A) ;

Entre les reculs et le CES, ce sont les reculs qui priment.

Article II.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol

Les constructions autorisées dans le **secteur A** sont exclusivement des habitations **R+1** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas).

Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) appliqué à la superficie de la parcelle permet de fixer la surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de planchers hors œuvre nette maximale autorisés à être construits par mètres carrés de la surface de la parcelle de terrain.

Surface du plancher hors œuvre maximum

$$\text{C.O.S. maximum} = \frac{\text{Surface de la parcelle}}{\text{Surface de plancher hors œuvre nette maximale autorisée}}$$

Le coefficient d'occupation du sol (COS) dans le **secteur A** est :

- Pour les parcelles de Secteur A (**R+1**) **C.O.S = C.E.S x 2**

Article II.2.3) Hauteur maximale des constructions

Le nombre maximum d'étages est limité à un (1) étage. La hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère ne dépassera pas 9.00 mètres par rapport au terrain naturel au maximum.

Le nombre maximum d'étages est limité à un (1) étage pour le secteur A, la hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel au maximum est :

Secteur A :

- Hauteur : Maximum **9.00 m** pour un R+1 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;

Article II.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (secondaires et tertiaires).

- Parcelles de 80 à 130 m² à vocation résidentielle ou d'activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A) ;
- Parcelles de 150 à 200 m² à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A) ;
- **Minimum 2.5 m** pour toutes les parcelles à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A) ;

Article II.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour

- **Patio de 1.5*1.5 m** pour les parcelles de 80 à 130 m² du secteur (A) ;
- **Minimum de 1.5 m sur** une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour pour les parcelles de 150 à 200 m² du secteur (A) ;
- **Minimum de 2.0 m sur** une seule limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 250 à 300 m² du secteur (A) ;
- **Minimum de 2.5 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 350 à 450 m² du secteur (A) ;
- **Minimum de 3.0 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 500 à 1000 m² du secteur (A) ;

Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.

Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de **270 m² à 370 m²**.

Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directes sur des voies (bâtements jumelés).

Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de **85 m²**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de **10 m**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de **8.5 m**.

Article II.2.7) Aspect extérieur des constructions

Les constructions projetées doivent s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain et être conçues compte tenu des spécificités architecturales et esthétiques de la zone et notamment celles relatives aux formes architecturales, aux matériaux de construction et à la décoration.

Les clôtures à l'alignement, sur les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que sur **1.0 m** de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de **3.0 mètres**. Au-delà de **1.0 m** de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, et diminuer la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Il est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;

Article II.2.8) Aires de stationnement

Les espaces libres doivent être plantés au moins à 50%. Des aires de stationnement doivent être réservées selon les besoins de toute construction projetée et aménagées en dehors des voies publiques. Pour les établissements commerciaux, une (1) place de parking doit être prévue pour 200 m² de surface couverte.

Pour l'habitat, une (1) place de parking doit être prévue pour 70 m² de surface couverte.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article II.2.9) Plantations et espaces libres

Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage devront être plantées au moins à 50%.

Article II.2.9.b) Plantations le long des voies

Les abords des voies privées doivent être implantés. Les plantations doivent être disposées et entretenues de façon à ne porter aucune gêne pour la circulation et la visibilité au niveau des carrefours et des virages, et à ne pas entraver l'amélioration et la mise en valeur des paysages urbains.

Article II.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs

Des aires de jeux et de loisirs doivent être réservées selon les besoins pour toute construction projetée.

TITRE III.
DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU
SECTEUR B COMPOSEE DES PARCELLES
DISPOSANT D'UNE VUE DIRECTE SUR LES VOIES
PRIMAIRES

Article III.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites

Article III.1.1) les activités autorisées des parcelles au secteur B

Le secteur B est composé uniquement toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités autorisées sont :

Secteur B :

- Habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- Les commerces de proximité sauf pour les activités interdites, (**superficie minimum autorisée est de 25 à 35 m2**) ;

Article III.1.2) les activités interdites des parcelles au secteur B

Le secteur B est composé uniquement toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités interdites sont :

- les activités artisanales ;
- les activités d'exposition ;
- les activités industrielles ;
- les dépôts d'hydrocarbures ;
- les constructions à usage industriel ;
- les stations d'essence ;
- les boîtes de nuit ou discothèques ;
- les garages débordants sur les trottoirs ;
- les soudures ;
- les entrepôts ;
- terrain des sports ;

Article III.2) Volume et importance des constructions

Article III.2.1) 1e Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) correspond à la surface au sol totale occupée par une ou plusieurs constructions sur un même terrain. L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la construction et la surface de la propriété à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

Emprise de la construction

$$\text{C.E.S} = \frac{\text{Emprise de la construction}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les possibilités de construire au sol par rapport à surface de l'unité foncière correspondante y compris les garages et annexes sont les suivantes :

- 100% pour les parcelles de 80 à 130 m2 du secteur (B) ;
- 80% pour les parcelles de 150 à 200 m2 du secteur (B) ;
- 65% pour les parcelles de 250 à 300 m2 du secteur (A) ;
- 65% pour les parcelles de 350 à 450 m2 du secteur (B) ;
- 60% pour les parcelles de 500 à 1000 m2 du secteur (B) ;

Entre les reculs et le CES, ce sont les reculs qui priment.

Article III.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Les constructions autorisées dans le secteur B sont :

Secteur B :

- Habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) appliqué à la superficie de la parcelle permet de fixer la surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de planchers hors œuvre nette maximale autorisés à être construits par mètres carrés de la surface de la parcelle de terrain.

Surface du plancher hors œuvre maximum

$$\text{C.O.S. maximum} = \frac{\text{Surface de la parcelle}}{\text{COS}}$$

Le coefficient d'occupation du sol (COS) dans le **secteur B** sont :

- Pour les parcelles de Secteur B (**R+2**) **C.O.S = C.E.S x 3 ;**

Article III.2.3) Hauteur maximale des constructions

Le nombre maximum d'étages est limité à deux (2) étages pour le secteur B. La hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel au maximum est :

Secteur B :

- Hauteur : maximum **12.50 m** pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;
- Hauteur : maximum **13.0 m** pour un R+2 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère ;

Article III.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (primaires).

Secteur B :

- **Parcelles de 80 à 130 m²** à vocation résidentielle ou d'activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (B) ;
- Parcelles de 150 à 200 m² à vocation résidentielle ou d'activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires du secteur (B) ;
- **Minimum 1.5 m pour** toutes les parcelles à vocation d'activité par rapport aux voies primaires du secteur (B) ;
- **Minimum 2.5 m pour** les toutes parcelles à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires du secteur (B) ;

Article III.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour

Secteur B :

- **Patio de 1.5*1.5 m** pour les parcelles de 80 à 130 m² du secteur (B) ;
- **Minimum de 1.5 m sur** une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour pour les parcelles de 150 à 200 m² du secteur (B) ;
- **Minimum de 2.0 m sur** une seule limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 250 à 300 m² du secteur (B) ;
- **Minimum de 2.5 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 350 à 450 m² du secteur (B) ;
- **Minimum 3.0 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 500 à 1000 m² du secteur (B) ;

Article III.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.

Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de **270 m² à 370 m²**.

Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directes sur des voies (bâtiments jumelés).

Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de **85 m²**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de **10 m**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de **8.5 m**.

Article III.2.7) Aspect extérieur des constructions

Les constructions projetées doivent s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain et être conçues compte tenu des spécificités architecturales et esthétiques de la zone et notamment celles relatives aux formes architecturales, aux matériaux de construction et à la décoration.

Les clôtures à l'alignement, sur les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que sur **1.0 m** de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de **3.0 mètres**. Au-delà de **1.0 m** de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, et diminuer la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Il est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;

Article III.2.8) Aires de stationnement

Les espaces libres doivent être plantés au moins à 50%. Des aires de stationnement doivent être réservées selon les besoins de toute construction projetée et aménagées en dehors des voies publiques. Pour les établissements commerciaux, une (1) place de parking doit être prévue pour 200 m² de surface couverte.

Pour l'habitat, une (1) place de parking doit être prévue pour 70 m² de surface couverte.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article III.2.9) Plantations et espaces libres

Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage devront être plantées au moins à 50%.

Article III.2.9.b) Plantations le long des voies

Les abords des voies privées doivent être implantés. Les plantations doivent être disposées et entretenues de façon à ne porter aucune gêne pour la circulation et la visibilité au niveau des carrefours et des virages, et à ne pas entraver l'amélioration et la mise en valeur des paysages urbains.

Article III.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs

Des aires de jeux et de loisirs doivent être réservées selon les besoins pour toute construction projetée.

RÉPUBLIQUE DE DJIBOUTI
UNITÉ-ÉGALITÉ-PAIX

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



**DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME
ET DE L'HABITAT**



**RÈGLEMENT PARTICULIER
D'URBANISME (RPU) PORTANT
SUR LA ZONE DE DOGLEY
NOVEMBRE-2024**

Sommaire

Titre I. dispositions générales.....	P4
Article I.1) Champ d'application.....	P5
Article I.2) Délimitation, destination et niveaux des constructions autorisées de la zone.....	P5
Article I.3) Séismes.	P6
Article I.4) Isolation thermique.	P7
Articles I.5) Prescriptions communes de mise en valeur.	P7
Article I.6) Remblais-déblais.	P7
Article I.7) Clôture.	P7
Article I.8) Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction.	P8
Article I.9) Orientation pour la conception architecturale.	P9
Article I.10) Caractéristiques techniques de construction autorisées.....	P9
Article I.11) Porte-à-faux, Balcon et hauteur d'Acrotère.....	P10
Article I.13) Utilisation des produits en amiante.....	P10
Article I.13) Conditions d'occupation du sol.....	P10
Article I.13.1) Accès et voiries.....	P10
Article I.13.1. a) Voirie.	P10
Article I.13.1. b) Accès.....	P10
Article I.13.2) Desserte par les réseaux.	P10
Article I.13.2.a) Desserte en eau potable, électricité et télécommunications.....	P10
Article I.13.2.b) Assainissement.	P11
Titre II. Dispositions particulières relatives au secteur A composée des parcelles disposant d'une vue directe sur les voies tertiaires et secondaires.....	P12
Article II.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites..	P13
Article II.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur A.....	P13
Article II.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur A.....	P13
Article II.2) Volume et importance des constructions.....	P13
Article II.2.1) Coefficient d'Emprise au Sol.	P13
Article II.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol.	P14
Article II.2.3) Hauteur maximale des constructions.	P14
Article II.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (secondaires et tertiaires)..	P14
Article II.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour.	P14
Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	P15
Article II.2.7) Aspect extérieur des constructions.	P15
Article II.2.8) Aires de stationnement.	P15
Article II.2.9) Plantations et espaces libres.	P15
Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation.	P15
Article II.2.9.b) Plantations le long des voies.	P16
Article II.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs.	P16

Titre III. Dispositions particulières relatives au secteur B composée des parcelles disposant d'une vue directe sur les voies primaires.....	P17
Article III.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites.	P18
Article III.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur B.	P18
Article III.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur B.	P18
Article III.2) Volume et importance des constructions.	P18
Article III.2.1) 1 ^e Coefficient d'Emprise au Sol (CES).	P18
Article III.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol (COS).	P19
Article III.2.3) Hauteur maximale des constructions.	P19
Article III.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (primaires).....	P20
Article III.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour.	P20
Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	P21
Article III.2.7) Aspect extérieur des constructions.	P21
Article III.2.8) Aires de stationnement.	P21
Article III.2.9) Plantations et espaces libres.	P21
Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation.	P21
Article III.2.9.b) Plantations le long des voies.	P22
Article III.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs.	P22

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article I.1) Champ d'application

Le présent règlement particulier d'urbanisme (RPU) fixe les règles de mise en valeur et les servitudes d'intérêt général, pour l'aménagement de **la zone de Dogley**.

Ce règlement d'urbanisme est opposable à quiconque possède ou occupe à bon droit une parcelle dans cette zone.

Il a pour objet de :

- préciser la situation et les limites géographiques de la zone ;
- définir ses éléments constitutifs ;
- fixer les affectations des lots ainsi que les règles d'occupation et d'utilisation du sol, les conditions d'implantation des constructions à édifier sur chaque partie de cette zone ;
- fixer les conditions d'équipement des lots en eau, électricité, téléphone et assainissement ;
- fixer les servitudes de toute nature grevant la propriété notamment celles prévues pour son aménagement ;
- définir les voiries et les espaces publics ;
- fixer les droits et devoirs des acquéreurs en précisant que tout acquéreur est réputé avoir pris connaissance du présent règlement d'urbanisme avant la valorisation des lots.

Article I.2) Délimitation, destination et niveaux des constructions autorisées de la zone

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à la zone des Salines Ouest délimitée par l'extrait d'image satellitaire ci-jointe. Ladite zone est délimitée de la façon suivante (voir extrait d'image satellitaire Page n°6) :

- Au Nord par la voie ferrée ;
- Au Sud par la cité Barwako 1 ;
- À l'Ouest par les zones de PDUI2 ;
- À l'Est par la zone Charaf ;



Extrait d'image satellitaire de la zone de Dogley

La destination et niveaux des constructions autorisées des parcelles de cette zone est composés des secteurs ci-dessous :

- **Secteur A** composé : toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, des habitations **R+1** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- **Secteur B** composé : uniquement les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, des habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- **Secteur C** composé : uniquement les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, des habitations **R+3** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Article I.3) Séismes

Les constructions qui seront réalisées dans **la zone de Dogley**, devront répondre aux normes antisismiques et normes fixées par l'arrêté n°85-1357/PR/MTP du 27/10/85 modifiant la délibération n°341/7^e du 26/04/73 fixant les normes de construction des bâtiments à respecter dans la République de Djibouti.

Ces normes sont fixées par les Documents Techniques Unifiés Français intitulé « Règles parasismiques et annexes » (PS 69 révisé 82) et tout autre document appelé à les modifier ou les compléter.

Article I.4) Isolation thermique

Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité sont très élevés.

Interdiction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevée par rapport à l'isolation thermique :

- Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ;
- Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ;
- Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur ;

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux des contraintes spécifiques liées au climat de Djibouti :

- protection contre l'ensoleillement ;
- ouvertures aux brises dominantes d'Est ;
- fermeture au khamsin d'Ouest.

Les bâtiments projetés devront être conformes aux normes parasismiques applicables en zone 3.

L'ossature peut être réalisée en béton armé ou profilés métalliques suivant les règles de l'art.

Articles I.5) Prescriptions communes de mise en valeur

Chaque acquéreur d'une parcelle sera bénéficiaire d'un droit de concession provisoire.

Le délai de mise en valeur des lots est fixé à deux (2) 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 Ordinaire. Le dossier établi, à cet effet, doit contenir tous les renseignements relatifs aux constructions et aux aménagements nécessaires à la mise en valeur (constructions, clôtures, aménagement de jardins et abords).

A l'achèvement de la mise en valeur constatée par la délivrance d'un Certificat de Conformité Générale, la concession définitive du terrain devra être requise par le bénéficiaire du lot.

Pour toute information complémentaire, il convient de prendre contact avec la Direction de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat (**DATUH**).

Tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.

Article I.6) Remblais-déblais

L'acquéreur devra exécuter les remblais nécessaires sur la superficie totale de son lot. L'exécution des remblais ou déblais demeure soumise au contrôle de la Direction de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat aussi bien en ce qui concerne les cotes à atteindre (tassement y compris) que la nature des matériaux employés.

Un Certificat de Conformité sera délivré.

Article I.7) Clôture

Sur les parcelles destinées à accueillir des activités tertiaires, le commerce de proximité et le commerce de gros (**secteur B et secteur C**), les clôtures à l'alignement sur les voies publiques et les limites mitoyennes ne pourront comporter de parties pleines que 1.0 m d'hauteur et ne pourront dépasser une hauteur maximale de 3.0 m. Au-delà de 1.0 m de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs. Sur les parcelles destinées à accueillir exclusivement des unités d'habitations (**secteur A**), les clôtures à l'alignement sur les voies publiques, les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que

1.0 m d'hauteur et ne pourront dépasser une hauteur maximale de 3.0 m. Au-delà de 1.0 m de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Composition du mur de clôture :

- Hauteur mur de clôture : **3.00 m.**
- D'un muret d'une hauteur maximum de **1.00 m** réalisé en matériaux durs.
- D'un muret d'une hauteur maximum de **2.00 m** réalisé en treillis avec du grillage ou en durs.

Article I.8) Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux des contraintes spécifiques liées au climat de Djibouti :

- Protection contre l'ensoleillement ;
- Ouverture aux brises dominantes d'Est, fermeture au Khamsin d'Ouest ;
- Protection des ouvertures ruissellements des eaux de pluie sur les façades ;

Les constructions seront réalisées en matériaux définitifs mis en œuvre suivant les règles de l'art. L'ossature de bâtiments peut être réalisée en béton armé ou profilés métalliques dimensionnés suivant les règles de l'art. Le remplissage des éléments non porteurs pourra être réalisé en parpaings ou en béton banché ou matériaux locaux (pierre, briques cuites) sous réserve, dans ce dernier cas, des précautions particulières à leur mise en œuvre.

Les dimensions des éléments de béton armé seront réalisées selon le BAEL 91 modifiés en 1999.

La palette des couleurs utilisées extérieurement sera soumise à l'approbation de la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme.

Les teintes choisies ne se devront pas porter atteinte aux qualités iso thermiques du matériau utilisé.

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux :

Recommandations :

- Un effort particulier d'harmonie en matière architecturale et environnementale ;
- Optimisation des éléments d'habillage sur les façades ;
- Matériaux pour la décoration des façades extérieures : bois, métaux et des carrelages etc ;
- Couleurs pour la peinture des façades des murs extérieurs : dégradé de blanc, dégradé de gris, dégradé de pêche, dégradé de bleu, dégradé de saumon etc ;
- Implantation des arbres ou des espaces verts ;

Obligations :

- Conservation des paysages urbains existants ;
- Harmonisation des ouvertures sur la façade principale (même type sur une trame de la façade) ;
- Interdiction de l'utilisation des carrelages des (toilettes, cuisine et mur de clôtures) sur les façades des bâtiments ;
- Interdiction des couleurs flagrants pour la peinture des façades extérieures : rouge, jaune, orange, rose, violet, noir etc ;
- Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité sont très élevés ;

- Inter diction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevé par rapport à l'isolation thermique :
- Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ;
- Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ;
- Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur.

Article I.9) Orientation pour la conception architecturale

Pour la réalisation de la conception architecturale des bâtiments projetés, les Architectes, les Ingénieurs et les Techniciens devront tenir en compte au mieux :

- **Dimension minimale d'une Pièce** : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 12.00 m² ;
- **Dimension minimale d'un Salon** : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 18.00 m² ;
- **Dimension minimale d'une Cuisine** : minimum de dimension autorisée (2.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 7.50 m² ;
- **Dimension minimale d'une Salle de bain** : minimum de dimension autorisée (1.80 m) avec minimum de superficie autorisée de 4.50 m² ;
- **Dimension minimale d'une Toilette** : minimum de dimension autorisée (1.00 m) avec minimum de superficie autorisée de 2.00 m² ;
- **Dimension minimale d'un Hall de distribution / Couloir** : largeur minimum autorisée : 1.20 m ;
- **Dimension minimale d'une Cage d'escalier** : largeur minimum autorisée : 2.20 m ;
- **Dimension minimale d'un Palier de repos** : largeur minimum autorisée : 1.00 m ;
- **Patio d'aération** :
 - ✓ secteur R+1, minimum de dimension autorisée (1.50*1.50m) ;
 - ✓ secteur R+2, minimum de dimension autorisée (2.0*2.0m) ;
 - ✓ secteur R+3, minimum de dimension autorisée (2.50*2.50m) ;
- **Dimension minimale d'un Vide sanitaire** : minimum de dimension autorisée (80*80cm) ;

Article I.10) Caractéristiques techniques de construction autorisées

Cote seuil minimum autorisé par rapport à la chaussée :

- **+ 45 cm à + 75 cm ;**

Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation résidentielle :

- rez-de-chaussée : **3.0 m à 3.30 m ;**
- étages : **3.0 m à 3.30 m ;**

Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation d'activité :

- rez-de-chaussée : **3.50 m à 4.0 m ;**
- étages : **3.0 m à 3.30 m ;**

Hauteur d'acrotère minimum autorisé :

- **1.20 m ;**

Hauteur de la cage d'escalier de la toiture terrasse :

- **2.50 m à 2.80 m ;**

Hauteur d'acrotère de la cage d'escalier minimum autorisé :

- **30 cm ;**

Article I.11) Porte-à-faux, Balcon et hauteur d'acrotère.

- D'une manière générale Interdiction d'un porte-à-faux qui dépasse les limites des parcelles ;
- Autorisation d'un porte-à-faux sur les voies primaires, pour les parcelles issue d'un secteur à vocation d'activité sans dépasser les limites des parcelles ;
- Autorisation d'un balcon sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires) après déduction des reculs concernés (dépassement maximum de 1.30 m) ;
- Autorisation d'un balcon après déduction des reculs par rapport aux limites latérales et en fonds de cours ;
- Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse accessible : 1.20 m ;
- Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse non accessible : 0.60 m ;

Article I.12) Utilisation des produits en amiante

Conformément au Décret N°99-0202/PR/MTPUL du 17 octobre 1999, il est formellement interdit d'utiliser des produits contenant de l'amiante.

Article I.13) Conditions d'occupation du sol

Article I.13.1) Accès et voiries

Suivant l'extrait d'image satellitaire de la zone, l'ensemble des voiries se répartit de la manière suivante :

- Voirie primaire de 24 mètres et de 32 mètres d'emprise (voie existante) ;
- Voirie secondaire de 20 mètres d'emprise (voie existante) ;
- Voirie tertiaire de 10 mètres et de 12 mètres d'emprises (voie existante) ;

Article I.13.1. a) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées selon des conditions compatibles avec l'importance de ces constructions et leur destination.

Les caractéristiques des voies desservant ces constructions doivent permettre l'accès des moyens de secours, de lutte contre l'incendie et d'évacuation des ordures ménagères.

Au cas où les conditions précitées ne sont pas remplies, l'octroi de Permis de Construire est subordonné :

- à la réalisation des travaux d'aménagement des voies desservant lesdites constructions ;
- à la réalisation des voies privées ou tout autre aménagement particulier pour le respect des conditions de sécurité minimale.

Lorsqu'il s'agit de constructions destinées à recevoir du public, l'octroi du Permis de Construire doit tenir compte de la situation particulière des personnes à mobilités réduite.

Article I.13.1. b) Accès

Le nombre d'accès, tout le long des voies publiques, doit être limité de façon à assurer la sécurité routière et à préserver la fluidité de la circulation.

Article I.13.2) Desserte par les réseaux

Article I.13.2.a) Desserte en eau potable, électricité et télécommunications

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 I.13.2.b) Assainissement

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 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, ils peuvent être réalisés la construction d'une fosse sceptique et un puisard. Le dimensionnement et le mode d'exécution seront précisés par 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.

TITRE II.
DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES
AU SECTEUR A COMPOSEE DES PARCELLES
DISPOSANT D'UNE VUE DIRECTE SUR LES VOIES
TERTIAIRES ET SECONDAIRES

Article II.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites

Article II.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur A

Le secteur A est composée de toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités autorisées sont :

Les habitations **R+1** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas).

Tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.

Article II.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur A

Le secteur A est composée de toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités interdites sont :

- Les activités de service et de bureaux ;
- les commerces de proximité ;
- les commerces de gros ;
- les activités artisanales ;
- les activités d'exposition ;
- les activités industrielles ;
- les dépôts d'hydrocarbures ;
- les constructions à usage industriel ;
- les stations d'essence ;
- les boîtes de nuit ou discothèques ;
- les garages débordants sur les trottoirs ;
- les soudures ;
- les entrepôts ;
- terrain des sports ;

Article II.2) Volume et importance des constructions

Article II.2.1) 1e Coefficient d'Emprise au Sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) correspond à la surface au sol totale occupée par une ou plusieurs constructions sur un même terrain. L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la construction et la surface de la propriété à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

$$\text{C.E.S} = \frac{\text{Emprise de la construction}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les possibilités de construire au sol par rapport à surface de l'unité foncière correspondante y compris les garages et annexes sont les suivantes :

- 100% pour les parcelles de 80 à 130 m² du secteur (A) ;
- 80% pour les parcelles de 150 à 200 m² du secteur (A) ;
- 65% pour les parcelles de 250 à 300 m² du secteur (A) ;
- 65% pour les parcelles de 350 à 450 m² du secteur (A) ;
- 60% pour les parcelles de 500 à 1000 m² du secteur (A) ;

- 50% pour les parcelles de 1500 à ++ m2 du secteur (A) ;

Entre les reculs et le CES, ce sont les reculs qui priment.

Article II.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol

Les constructions autorisées dans le **secteur A** sont exclusivement des habitations **R+1** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas).

Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) appliqué à la superficie de la parcelle permet de fixer la surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de planchers hors œuvre nette maximale autorisés à être construits par mètres carrés de la surface de la parcelle de terrain.

Surface du plancher hors œuvre maximum

C.O.S. maximum =

Surface de la parcelle

Le coefficient d'occupation du sol (COS) dans le **secteur A** est :

- Pour les parcelles de Secteur A (**R+1**) **C.O.S = C.E.S x 2**

Article II.2.3) Hauteur maximale des constructions

Le nombre maximum d'étages est limité à un (1) étage. La hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère ne dépassera pas 9.00 mètres par rapport au terrain naturel au maximum.

Le nombre maximum d'étages est limité à un (1) étage pour le secteur A, la hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel au maximum est :

Secteur A :

- Hauteur : Maximum **9.00 m** pour un R+1 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;

Article II.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (secondaires et tertiaires).

- Parcelles de 80 à 130 m2 à vocation résidentielle ou d'activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires du secteur (A) ;
- Parcelles de 150 à 200 m2 à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A) ;
- **Minimum 2.5 m** pour toutes les parcelles à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A) ;

Article II.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour

- **Patio de 1.5*1.5 m** pour les parcelles de 80 à 130 m2 du secteur (A) ;
- **Minimum de 1.5 m sur** une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour pour les parcelles de 150 à 200 m2 du secteur (A) ;
- **Minimum de 2.0 m sur** une seule limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 250 à 300 m2 du secteur (A) ;
- **Minimum de 2.5 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 350 à 450 m2 du secteur (A) ;
- **Minimum de 3.0 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 500 à 1000 m2 du secteur (A) ;
- **Minimum de 4.0 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cours pour les parcelles de 1500 à ++ m2 du secteur (A) ;

Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.

Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de **270 m² à 370 m²**.

Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directes sur des voies (bâtiments jumelés).

Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de **85 m²**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de **10 m**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de **8.5 m**.

Article II.2.7) Aspect extérieur des constructions

Les constructions projetées doivent s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain et être conçues compte tenu des spécificités architecturales et esthétiques de la zone et notamment celles relatives aux formes architecturales, aux matériaux de construction et à la décoration.

Les clôtures à l'alignement, sur les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que sur **1.0 m** de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de **3.0 mètres**. Au-delà de **1.0 m** de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, et diminuer la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Il est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;

Article II.2.8) Aires de stationnement

Les espaces libres doivent être plantés au moins à 50%. Des aires de stationnement doivent être réservées selon les besoins de toute construction projetée et aménagées en dehors des voies publiques. Pour les établissements commerciaux, une (1) place de parking doit être prévue pour 200 m² de surface couverte.

Pour l'habitat, une (1) place de parking doit être prévue pour 70 m² de surface couverte.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article II.2.9) Plantations et espaces libres

Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage devront être plantées au moins à 50%.

Article II.2.9.b) Plantations le long des voies

Les abords des voies privées doivent être implantés. Les plantations doivent être disposées et entretenues de façon à ne porter aucune gêne pour la circulation et la visibilité au niveau des carrefours et des virages, et à ne pas entraver l'amélioration et la mise en valeur des paysages urbains.

Article II.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs

Des aires de jeux et de loisirs doivent être réservées selon les besoins pour toute construction projetée.

TITRE III.
DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX
SECTEURX B ET C COMPOSEES DES PARCELLES
DISPOSANT D'UNE VUE DIRECTE SUR LES VOIES
PRIMAIRES

Article III.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites

Article III.1.1) les activités autorisées des parcelles aux secteurs B et C

Les secteurs B et C sont composées uniquement toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités autorisées sont :

Secteur B :

- Habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- Les activités de services et de bureaux ;
- Les commerces de proximité sauf pour les activités interdites, (**superficie minimum autorisée est de 25 à 35 m2**) ;

Secteur C :

- Habitations **R+3** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- Les activités de services et de bureaux ;
- Les commerces de proximité sauf pour les activités interdites ci-dessous, (**superficie minimum autorisée est de 25 à 35 m2**) ;
- Les commerces de gros sauf pour les activités interdites ci-dessous, (**superficie minimum autorisée est de 65 m2**) ;

Article III.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs B et C

Les secteurs B et C sont composées uniquement toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités interdites sont :

- les activités artisanales ;
- les activités d'exposition ;
- les activités industrielles ;
- les dépôts d'hydrocarbures ;
- les constructions à usage industriel ;
- les stations d'essence ;
- les boîtes de nuit ou discothèques ;
- les garages débordants sur les trottoirs ;
- les soudures ;
- les entrepôts ;
- terrain des sports ;

Article III.2) Volume et importance des constructions

Article III.2.1) 1e Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) correspond à la surface au sol totale occupée par une ou plusieurs constructions sur un même terrain. L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la construction et la surface de la propriété à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

Emprise de la construction

$$\text{C.E.S} = \frac{\text{Emprise de la construction}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les possibilités de construire au sol par rapport à surface de l'unité foncière correspondante y compris les garages et annexes sont les suivantes :

- 100% pour les parcelles de 80 à 130 m² des secteurs (B et C) ;
- 80% pour les parcelles de 150 à 200 m² des secteurs (B et C) ;
- 65% pour les parcelles de 250 à 300 m² des secteurs (B et C) ;
- 65% pour les parcelles de 350 à 450 m² des secteurs (B et C) ;
- 60% pour les parcelles de 500 à 1000 m² des secteurs (B et C) ;
- 50% pour les parcelles de 1500 à ++ m² des secteurs (B et C) ;

Entre les reculs et le CES, ce sont les reculs qui priment.

Article III.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Les constructions autorisées dans les secteurs B et C sont :

Secteur B :

- Habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Secteur C :

- Habitations **R+3** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) appliqué à la superficie de la parcelle permet de fixer la surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de planchers hors œuvre nette maximale autorisés à être construits par mètres carrés de la surface de la parcelle de terrain.

Surface du plancher hors œuvre maximum

$$\text{C.O.S. maximum} = \frac{\text{Surface du plancher hors œuvre maximum}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Le coefficient d'occupation du sol (COS) dans les **secteurs B et C** sont :

- Pour les parcelles de Secteur B (**R+2**) **C.O.S = C.E.S x 3** ;
- Pour les parcelles de Secteur C (**R+3**) **C.O.S = C.E.S x 4** ;

Article III.2.3) Hauteur maximale des constructions

Le nombre maximum d'étages est limité à deux (2) étages pour le secteur B et à trois (3) étages pour le secteur C. La hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel au maximum est :

Secteur B :

- Hauteur : maximum **12.50 m** pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;
- Hauteur : maximum **13.0 m** pour un R+2 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère ;

Secteur C :

- Hauteur : maximum **16.00 m** pour un R+3 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;
- Hauteur : maximum **16.50 m** pour un R+3 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère ;

Article III.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (primaires).

Secteur B :

- Parcelles de 80 à 130 m² à vocation résidentielle ou d'activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires de secteur (B) ;
- Parcelles de 150 à 200 m² à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (B) ;
- **Minimum 1.5 m pour** toutes les parcelles à vocation d'activité par rapport aux voies primaires du secteur (B) ;
- **Minimum 2.5 m** pour toutes les parcelles à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (B) ;

Secteur C :

- Parcelles de 150 à 200 m² à vocation résidentielle ou d'activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires du secteur (C) ;
- **Minimum 1.5 m pour** toutes les parcelles à vocation d'activité par rapport aux voies primaires du secteur (C) ;
- **Minimum 2.5 m pour** toutes les parcelles à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires du secteur (C) ;

Article III.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour

Secteur B :

- **Patio de 1.5*1.5 m** pour les parcelles de 80 à 130 m² du secteur (B) ;
- **Minimum de 1.5 m sur** une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour pour les parcelles de 150 à 200 m² du secteur (B) ;
- **Minimum de 2.0 m sur** une seule limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 250 à 300 m² du secteur (B) ;
- **Minimum de 2.5 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 350 à 450 m² du secteur (B) ;
- **Minimum de 3.0 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 500 à 1000 m² du secteur (B) ;
- **Minimum de 4.0 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cours pour les parcelles de 1500 à ++ m² du secteur (B) ;

Secteur C :

- **Patio de 1.5*1.5 m** pour les parcelles de 80 à 130 m² du secteur (C) ;
- **Minimum de 1.5 m sur** une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour pour les parcelles de 150 à 200 m² du secteur (C) ;
- **Minimum de 2.0 m sur** une seule limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 250 à 300 m² du secteur (C) ;
- **Minimum de 2.5 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 350 à 450 m² du secteur (C) ;
- **Minimum de 3.0 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 500 à 1000 m² du secteur (C) ;
- **Minimum de 4.0 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cours pour les parcelles de 1500 à ++ m² du secteur (C) ;

Article III.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.

Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de **270 m² à 370 m²**.

Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directes sur des voies (bâtiments jumelés).

Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de **85 m²**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de **10 m**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de **8.5 m**.

Article III.2.7) Aspect extérieur des constructions

Les constructions projetées doivent s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain et être conçues compte tenu des spécificités architecturales et esthétiques de la zone et notamment celles relatives aux formes architecturales, aux matériaux de construction et à la décoration.

Les clôtures à l'alignement, sur les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que sur **1.0 m** de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de **3.0 mètres**. Au-delà de **1.0 m** de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, et diminuer la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Il est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;

Article III.2.8) Aires de stationnement

Les espaces libres doivent être plantés au moins à 50%. Des aires de stationnement doivent être réservées selon les besoins de toute construction projetée et aménagées en dehors des voies publiques. Pour les établissements commerciaux, une (1) place de parking doit être prévue pour 200 m² de surface couverte.

Pour l'habitat, une (1) place de parking doit être prévue pour 70 m² de surface couverte.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article III.2.9) Plantations et espaces libres

Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage devront être plantées au moins à 50%.

Article III.2.9.b) Plantations le long des voies

Les abords des voies privées doivent être implantés. Les plantations doivent être disposées et entretenues de façon à ne porter aucune gêne pour la circulation et la visibilité au niveau des carrefours et des virages, et à ne pas entraver l'amélioration et la mise en valeur des paysages urbains.

Article III.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs

Des aires de jeux et de loisirs doivent être réservées selon les besoins pour toute construction projetée.

RÉPUBLIQUE DE DJIBOUTI
UNITÉ-ÉGALITÉ-PAIX

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



**DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME
ET DE L'HABITAT**



**RÈGLEMENT PARTICULIER
D'URBANISME (RPU) PORTANT
SUR LA ZONE DE HAYABLEY
NOVEMBRE-2024**

Sommaire

Titre I. dispositions générales.....	P4
Article I.1) Champ d'application.....	P5
Article I.2) Délimitation, destination et niveaux des constructions autorisées de la zone.....	P5
Article I.3) Séismes.	P6
Article I.4) Isolation thermique.	P7
Articles I.5) Prescriptions communes de mise en valeur.	P7
Article I.6) Remblais-déblais.	P7
Article I.7) Clôture.	P7
Article I.8) Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction.	P8
Article I.9) Orientation pour la conception architecturale.	P9
Article I.10) Caractéristiques techniques de construction autorisées.....	P9
Article I.11) Porte-à-faux, Balcon et hauteur d'Acrotère.....	P10
Article I.13) Utilisation des produits en amiante.....	P10
Article I.13) Conditions d'occupation du sol.....	P10
Article I.13.1) Accès et voiries.....	P10
Article I.13.1. a) Voirie.	P10
Article I.13.1. b) Accès.....	P10
Article I.13.2) Desserte par les réseaux.	P10
Article I.13.2.a) Desserte en eau potable, électricité et télécommunications.....	P10
Article I.13.2.b) Assainissement.	P11
Titre II. Dispositions particulières relatives au secteur A composée des parcelles disposant d'une vue directe sur les voies tertiaires et secondaires.....	P12
Article II.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites..	P13
Article II.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur A.....	P13
Article II.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur A.....	P13
Article II.2) Volume et importance des constructions.....	P13
Article II.2.1) Coefficient d'Emprise au Sol.	P13
Article II.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol.	P14
Article II.2.3) Hauteur maximale des constructions.	P14
Article II.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (secondaires et tertiaires)..	P14
Article II.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour.	P14
Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	P15
Article II.2.7) Aspect extérieur des constructions.	P15
Article II.2.8) Aires de stationnement.	P15
Article II.2.9) Plantations et espaces libres.	P15
Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation.	P15
Article II.2.9.b) Plantations le long des voies.	P16
Article II.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs.	P16

Titre III. Dispositions particulières relatives au secteur B composée des parcelles disposant d'une vue directe sur les voies primaires.....	P17
Article III.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites.	P18
Article III.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur B.	P18
Article III.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur B.	P18
Article III.2) Volume et importance des constructions.	P18
Article III.2.1) 1 ^e Coefficient d'Emprise au Sol (CES).	P18
Article III.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol (COS).	P19
Article III.2.3) Hauteur maximale des constructions.	P19
Article III.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (primaires).....	P19
Article III.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour.	P19
Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	P20
Article III.2.7) Aspect extérieur des constructions.	P20
Article III.2.8) Aires de stationnement.	P20
Article III.2.9) Plantations et espaces libres.	P20
Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation.	P20
Article III.2.9.b) Plantations le long des voies.	P21
Article III.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs.	P21

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article I.1) Champ d'application

Le présent règlement particulier d'urbanisme (RPU) fixe les règles de mise en valeur et les servitudes d'intérêt général, pour l'aménagement des **sur la zone de Hayabley**.

Ce règlement d'urbanisme est opposable à quiconque possède ou occupe à bon droit une parcelle dans cette zone.

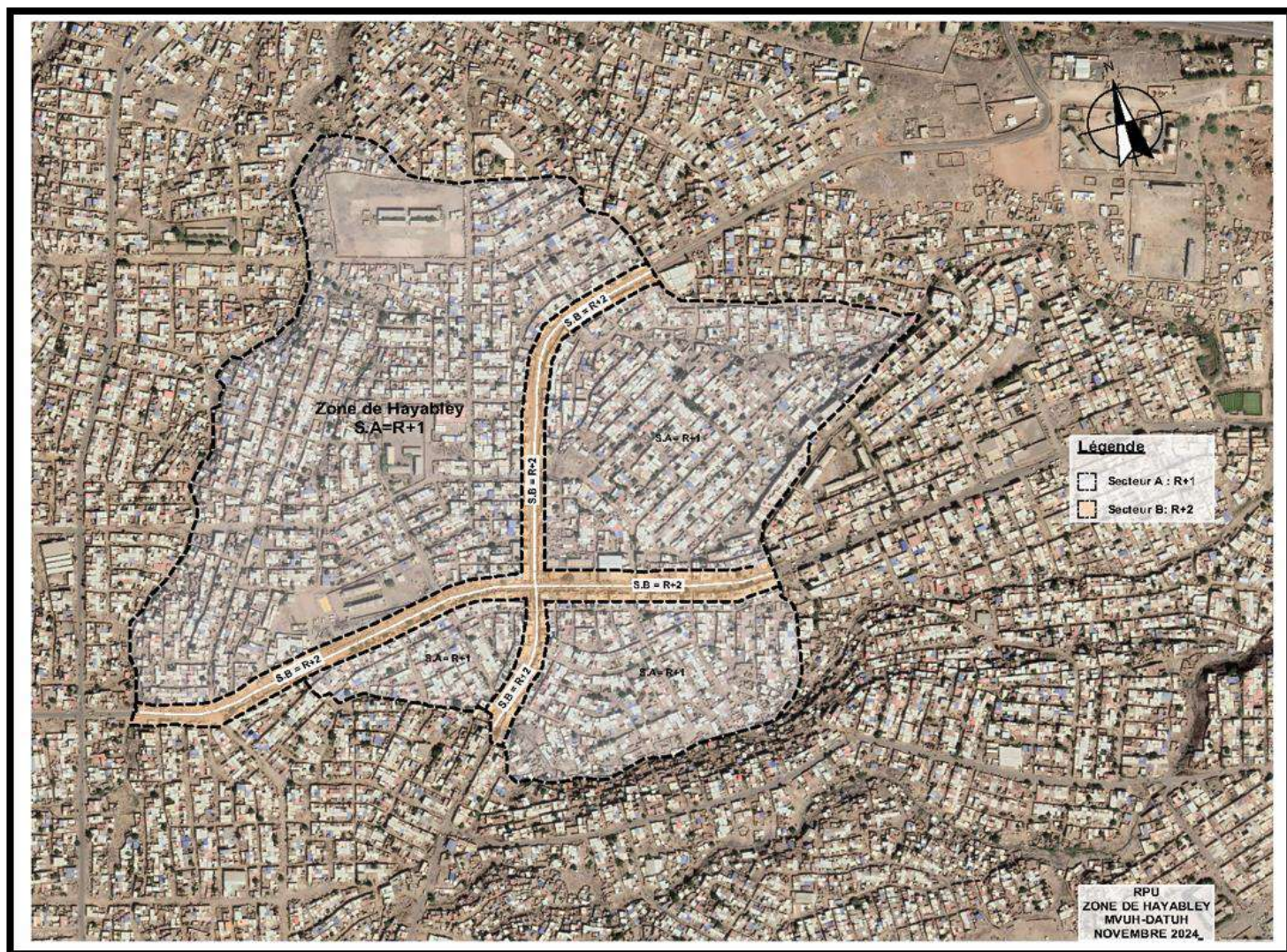
Il a pour objet de :

- préciser la situation et les limites géographiques de la zone ;
- définir ses éléments constitutifs ;
- fixer les affectations des lots ainsi que les règles d'occupation et d'utilisation du sol, les conditions d'implantation des constructions à édifier sur chaque partie de cette zone ;
- fixer les conditions d'équipement des lots en eau, électricité, téléphone et assainissement ;
- fixer les servitudes de toute nature grevant la propriété notamment celles prévues pour son aménagement ;
- définir les voiries et les espaces publics ;
- fixer les droits et devoirs des acquéreurs en précisant que tout acquéreur est réputé avoir pris connaissance du présent règlement d'urbanisme avant la valorisation des lots.

Article I.2) Délimitation, destination et niveaux des constructions autorisées de la zone

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à la zone des Salines Ouest délimitée par l'extrait d'image satellitaire ci-jointe. Ladite zone est délimitée de la façon suivante (voir extrait d'image satellitaire Page n°6) :

- Au Nord par le quartier Dogley ;
- Au Sud par les quartier 5 et Sauvage ;
- À l'Ouest par les zones de PDUI 2 ;
- À l'Est par la cité Barwako 1 ;



Extrait d'image satellitaire sur la zone de Hayabley

La destination et niveaux des constructions autorisées des parcelles de cette zone est composés des secteurs ci-dessous :

- **Secteur A** composé : toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, des habitations **R+1** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- **Secteur B** composé : uniquement les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, des habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Article I.3) Séismes

Les constructions qui seront réalisées dans **sur la zone de Hayabley** devront répondre aux normes antisismiques et normes fixées par l'arrêté n°85-1357/PR/MTP du 27/10/85 modifiant la délibération n°341/7^e du 26/04/73 fixant les normes de construction des bâtiments à respecter dans la République de Djibouti.

Ces normes sont fixées par les Documents Techniques Unifiés Français intitulé « Règles parasismiques et annexes » (PS 69 révisé 82) et tout autre document appelé à les modifier ou les compléter.

Article I.4) Isolation thermique

Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité sont très élevés.

Interdiction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevée par rapport à l'isolation thermique :

- Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ;
- Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ;
- Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur ;

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux des contraintes spécifiques liées au climat de Djibouti :

- protection contre l'ensoleillement ;
- ouvertures aux brises dominantes d'Est ;
- fermeture au khamsin d'Ouest.

Les bâtiments projetés devront être conformes aux normes parasismiques applicables en zone 3.

L'ossature peut être réalisée en béton armé ou profilés métalliques suivant les règles de l'art.

Articles I.5) Prescriptions communes de mise en valeur

Chaque acquéreur d'une parcelle sera bénéficiaire d'un droit de concession provisoire.

Le délai de mise en valeur des lots est fixé à deux (2) 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 Ordinaire. Le dossier établi, à cet effet, doit contenir tous les renseignements relatifs aux constructions et aux aménagements nécessaires à la mise en valeur (constructions, clôtures, aménagement de jardins et abords).

A l'achèvement de la mise en valeur constatée par la délivrance d'un Certificat de Conformité Générale, la concession définitive du terrain devra être requise par le bénéficiaire du lot.

Pour toute information complémentaire, il convient de prendre contact avec la Direction de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat (**DATUH**).

Tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.

Article I.6) Remblais-déblais

L'acquéreur devra exécuter les remblais nécessaires sur la superficie totale de son lot. L'exécution des remblais ou déblais demeure soumise au contrôle de la Direction de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat aussi bien en ce qui concerne les cotes à atteindre (tassement y compris) que la nature des matériaux employés.

Un Certificat de Conformité sera délivré.

Article I.7) Clôture

Sur les parcelles destinées à accueillir des activités tertiaires, le commerce de proximité et le commerce de gros (**secteur B**), les clôtures à l'alignement sur les voies publiques et les limites mitoyennes ne pourront comporter de parties pleines que 1.0 m d'hauteur et ne pourront dépasser une hauteur maximale de 3.0 m. Au-delà de 1.0 m de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs. Sur les parcelles destinées à accueillir exclusivement des unités d'habitations (**secteur A**), les clôtures à l'alignement sur les voies publiques, les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que 1.0 m d'hauteur et ne

pourront dépasser une hauteur maximale de 3.0 m. Au-delà de 1.0 m de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Composition du mur de clôture :

- Hauteur mur de clôture : **3.00 m.**
- D'un muret d'une hauteur maximum de **1.00 m** réalisé en matériaux durs.
- D'un muret d'une hauteur maximum de **2.00 m** réalisé en treillis avec du grillage ou en durs.

Article I.8) Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux des contraintes spécifiques liées au climat de Djibouti :

- Protection contre l'ensoleillement ;
- Ouverture aux brises dominantes d'Est, fermeture au Khamsin d'Ouest ;
- Protection des ouvertures ruissellements des eaux de pluie sur les façades ;

Les constructions seront réalisées en matériaux définitifs mis en œuvre suivant les règles de l'art. L'ossature de bâtiments peut être réalisée en béton armé ou profilés métalliques dimensionnés suivant les règles de l'art. Le remplissage des éléments non porteurs pourra être réalisé en parpaings ou en béton banché ou matériaux locaux (pierre, briques cuites) sous réserve, dans ce dernier cas, des précautions particulières à leur mise en œuvre.

Les dimensions des éléments de béton armé seront réalisées selon le BAEL 91 modifiés en 1999.

La palette des couleurs utilisées extérieurement sera soumise à l'approbation de la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme.

Les teintes choisies ne se devront pas porter atteinte aux qualités iso thermiques du matériau utilisé.

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux :

Recommandations :

- Un effort particulier d'harmonie en matière architecturale et environnementale ;
- Optimisation des éléments d'habillage sur les façades ;
- Matériaux pour la décoration des façades extérieures : bois, métaux et des carrelages etc ;
- Couleurs pour la peinture des façades des murs extérieurs : dégradé de blanc, dégradé de gris, dégradé de pêche, dégradé de bleu, dégradé de saumon etc ;
- Implantation des arbres ou des espaces verts ;

Obligations :

- Conservation des paysages urbains existants ;
- Harmonisation des ouvertures sur la façade principale (même type sur une trame de la façade) ;
- Interdiction de l'utilisation des carrelages des (toilettes, cuisine et mur de clôtures) sur les façades des bâtiments ;
- Interdiction des couleurs flagrants pour la peinture des façades extérieures : rouge, jaune, orange, rose, violet, noir etc ;
- Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité sont très élevés ;

- Inter diction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevé par rapport à l'isolation thermique :
- Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ;
- Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ;
- Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur.

Article I.9) Orientation pour la conception architecturale

Pour la réalisation de la conception architecturale des bâtiments projetés, les Architectes, les Ingénieurs et les Techniciens devront tenir en compte au mieux :

- **Dimension minimale d'une Pièce** : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 12.00 m² ;
- **Dimension minimale d'un Salon** : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 18.00 m² ;
- **Dimension minimale d'une Cuisine** : minimum de dimension autorisée (2.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 7.50 m² ;
- **Dimension minimale d'une Salle de bain** : minimum de dimension autorisée (1.80 m) avec minimum de superficie autorisée de 4.50 m² ;
- **Dimension minimale d'une Toilette** : minimum de dimension autorisée (1.00 m) avec minimum de superficie autorisée de 2.00 m² ;
- **Dimension minimale d'un Hall de distribution / Couloir** : largeur minimum autorisée : 1.20 m ;
- **Dimension minimale d'une Cage d'escalier** : largeur minimum autorisée : 2.20 m ;
- **Dimension minimale d'un Palier de repos** : largeur minimum autorisée : 1.00 m ;
- **Patio d'aération** :
 - ✓ secteur R+1, minimum de dimension autorisée (1.50*1.50m) ;
 - ✓ secteur R+2, minimum de dimension autorisée (2.0*2.0m) ;
 - ✓ secteur R+3, minimum de dimension autorisée (2.50*2.50m) ;
- **Dimension minimale d'un Vide sanitaire** : minimum de dimension autorisée (80*80cm) ;

Article I.10) Caractéristiques techniques de construction autorisées

Cote seuil minimum autorisé par rapport à la chaussée :

- **+ 45 cm à + 75 cm ;**

Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation résidentielle :

- rez-de-chaussée : **3.0 m à 3.30 m ;**
- étages : **3.0 m à 3.30 m ;**

Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation d'activité :

- rez-de-chaussée : **3.50 m à 4.0 m ;**
- étages : **3.0 m à 3.30 m ;**

Hauteur d'acrotère minimum autorisé :

- **1.20 m ;**

Hauteur de la cage d'escalier de la toiture terrasse :

- **2.50 m à 2.80 m ;**

Hauteur d'acrotère de la cage d'escalier minimum autorisé :

- **30 cm ;**

Article I.11) Porte-à-faux, Balcon et hauteur d'acrotère.

- D'une manière générale Interdiction d'un porte-à-faux qui dépasse les limites des parcelles ;
- Autorisation d'un porte-à-faux sur les voies primaires, pour les parcelles issue d'un secteur à vocation d'activité sans dépasser les limites des parcelles ;
- Autorisation d'un balcon sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires) après déduction des reculs concernés (dépassement maximum de 1.30 m) ;
- Autorisation d'un balcon après déduction des reculs par rapport aux limites latérales et en fonds de cours ;
- Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse accessible : 1.20 m ;
- Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse non accessible : 0.60 m ;

Article I.12) Utilisation des produits en amiante

Conformément au Décret N°99-0202/PR/MTPUL du 17 octobre 1999, il est formellement interdit d'utiliser des produits contenant de l'amiante.

Article I.13) Conditions d'occupation du sol

Article I.13.1) Accès et voiries

Suivant l'extrait d'image satellitaire de la zone, l'ensemble des voiries se répartit de la manière suivante :

- Voirie primaire de 24 mètres et de 32 mètres d'emprise (voie existante) ;
- Voirie secondaire de 20 mètres d'emprise (voie existante) ;
- Voirie tertiaire de 10 mètres et de 12 mètres d'emprises (voie existante) ;

Article I.13.1. a) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées selon des conditions compatibles avec l'importance de ces constructions et leur destination.

Les caractéristiques des voies desservant ces constructions doivent permettre l'accès des moyens de secours, de lutte contre l'incendie et d'évacuation des ordures ménagères.

Au cas où les conditions précitées ne sont pas remplies, l'octroi de Permis de Construire est subordonné :

- à la réalisation des travaux d'aménagement des voies desservant lesdites constructions ;
- à la réalisation des voies privées ou tout autre aménagement particulier pour le respect des conditions de sécurité minimale.

Lorsqu'il s'agit de constructions destinées à recevoir du public, l'octroi du Permis de Construire doit tenir compte de la situation particulière des personnes à mobilités réduite.

Article I.13.1. b) Accès

Le nombre d'accès, tout le long des voies publiques, doit être limité de façon à assurer la sécurité routière et à préserver la fluidité de la circulation.

Article I.13.2) Desserte par les réseaux

Article I.13.2.a) Desserte en eau potable, électricité et télécommunications

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 I.13.2.b) Assainissement

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 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, ils peuvent être réalisés la construction d'une fosse sceptique et un puisard. Le dimensionnement et le mode d'exécution seront précisés par 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.

TITRE II.
DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU
SECTEUR A COMPOSEE DES PARCELLES
DISPOSANT D'UNE VUE DIRECTE SUR LES VOIES
TERTIAIRES ET SECONDAIRES

Article II.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites

Article II.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur A

Le secteur A est composée de toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités autorisées sont :

Les habitations **R+1** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas).

Tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.

Article II.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur A

Le secteur A est composée de toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités interdites sont :

- Les activités de service et de bureaux ;
- les commerces de proximité ;
- les commerces de gros ;
- les activités artisanales ;
- les activités d'exposition ;
- les activités industrielles ;
- les dépôts d'hydrocarbures ;
- les constructions à usage industriel ;
- les stations d'essence ;
- les boîtes de nuit ou discothèques ;
- les garages débordants sur les trottoirs ;
- les soudures ;
- les entrepôts ;
- terrain des sports ;

Article II.2) Volume et importance des constructions

Article II.2.1) 1e Coefficient d'Emprise au Sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) correspond à la surface au sol totale occupée par une ou plusieurs constructions sur un même terrain. L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la construction et la surface de la propriété à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

$$\text{C.E.S} = \frac{\text{Emprise de la construction}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les possibilités de construire au sol par rapport à surface de l'unité foncière correspondante y compris les garages et annexes sont les suivantes :

- 100% pour les parcelles de 80 à 130 m² du secteur (A) ;
- 80% pour les parcelles de 150 à 200 m² du secteur (A) ;
- 65% pour les parcelles de 250 à 300 m² du secteur (A) ;
- 65% pour les parcelles de 350 à 450 m² du secteur (A) ;
- 60% pour les parcelles de 500 à 1000 m² du secteur (A) ;

Entre les reculs et le CES, ce sont les reculs qui priment.

Article II.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol

Les constructions autorisées dans le **secteur A** sont exclusivement des habitations **R+1** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas).

Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) appliqué à la superficie de la parcelle permet de fixer la surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de planchers hors œuvre nette maximale autorisés à être construits par mètres carrés de la surface de la parcelle de terrain.

Surface du plancher hors œuvre maximum

$$\text{C.O.S. maximum} = \frac{\text{Surface de la parcelle}}{\text{COS}}$$

Le coefficient d'occupation du sol (COS) dans le **secteur A** est :

- Pour les parcelles de Secteur A (**R+1**) **C.O.S = C.E.S x 2**

Article II.2.3) Hauteur maximale des constructions

Le nombre maximum d'étages est limité à un (1) étage. La hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère ne dépassera pas 9.00 mètres par rapport au terrain naturel au maximum.

Le nombre maximum d'étages est limité à un (1) étage pour le secteur A, la hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel au maximum est :

Secteur A :

- Hauteur : Maximum **9.00 m** pour un R+1 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;

Article II.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (secondaires et tertiaires).

- Parcelles de 80 à 130 m² à vocation résidentielle ou d'activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A) ;
- Parcelles de 150 à 200 m² à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A) ;
- **Minimum 2.5 m** pour toutes les parcelles à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A) ;

Article II.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour

- **Patio de 1.5*1.5 m** pour les parcelles de 80 à 130 m² du secteur (A) ;
- **Minimum de 1.5 m sur** une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour pour les parcelles de 150 à 200 m² du secteur (A) ;
- **Minimum de 2.0 m sur** une seule limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 250 à 300 m² du secteur (A) ;
- **Minimum de 2.5 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 350 à 450 m² du secteur (A) ;
- **Minimum de 3.0 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 500 à 1000 m² du secteur (A) ;

Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.

Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de **270 m² à 370 m²**.

Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directes sur des voies (bâtiments jumelés).

Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de **85 m²**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de **10 m**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de **8.5 m**.

Article II.2.7) Aspect extérieur des constructions

Les constructions projetées doivent s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain et être conçues compte tenu des spécificités architecturales et esthétiques de la zone et notamment celles relatives aux formes architecturales, aux matériaux de construction et à la décoration.

Les clôtures à l'alignement, sur les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que sur **1.0 m** de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de **3.0 mètres**. Au-delà de **1.0 m** de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, et diminuer la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Il est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;

Article II.2.8) Aires de stationnement

Les espaces libres doivent être plantés au moins à 50%. Des aires de stationnement doivent être réservées selon les besoins de toute construction projetée et aménagées en dehors des voies publiques. Pour les établissements commerciaux, une (1) place de parking doit être prévue pour 200 m² de surface couverte.

Pour l'habitat, une (1) place de parking doit être prévue pour 70 m² de surface couverte.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article II.2.9) Plantations et espaces libres

Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage devront être plantées au moins à 50%.

Article II.2.9.b) Plantations le long des voies

Les abords des voies privées doivent être implantés. Les plantations doivent être disposées et entretenues de façon à ne porter aucune gêne pour la circulation et la visibilité au niveau des carrefours et des virages, et à ne pas entraver l'amélioration et la mise en valeur des paysages urbains.

Article II.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs

Des aires de jeux et de loisirs doivent être réservées selon les besoins pour toute construction projetée.

TITRE III.
DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU
SECTEUR B COMPOSEE DES PARCELLES
DISPOSANT D'UNE VUE DIRECTE SUR LES VOIES
PRIMAIRES

Article III.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites

Article III.1.1) les activités autorisées des parcelles au secteur B

Le secteur B est composé uniquement toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités autorisées sont :

Secteur B :

- Habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- Les commerces de proximité sauf pour les activités interdites, (**superficie minimum autorisée est de 25 à 35 m2**) ;

Article III.1.2) les activités interdites des parcelles au secteur B

Le secteur B est composé uniquement toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités interdites sont :

- les activités artisanales ;
- les activités d'exposition ;
- les activités industrielles ;
- les dépôts d'hydrocarbures ;
- les constructions à usage industriel ;
- les stations d'essence ;
- les boîtes de nuit ou discothèques ;
- les garages débordants sur les trottoirs ;
- les soudures ;
- les entrepôts ;
- terrain des sports ;

Article III.2) Volume et importance des constructions

Article III.2.1) 1e Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) correspond à la surface au sol totale occupée par une ou plusieurs constructions sur un même terrain. L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la construction et la surface de la propriété à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

Emprise de la construction

$$\text{C.E.S} = \frac{\text{Emprise de la construction}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les possibilités de construire au sol par rapport à surface de l'unité foncière correspondante y compris les garages et annexes sont les suivantes :

- 100% pour les parcelles de 80 à 130 m2 du secteur (B) ;
- 80% pour les parcelles de 150 à 200 m2 du secteur (B) ;
- 65% pour les parcelles de 250 à 300 m2 du secteur (A) ;
- 65% pour les parcelles de 350 à 450 m2 du secteur (B) ;
- 60% pour les parcelles de 500 à 1000 m2 du secteur (B) ;

Entre les reculs et le CES, ce sont les reculs qui priment.

Article III.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Les constructions autorisées dans le secteur B sont :

Secteur B :

- Habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) appliqué à la superficie de la parcelle permet de fixer la surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de planchers hors œuvre nette maximale autorisés à être construits par mètres carrés de la surface de la parcelle de terrain.

Surface du plancher hors œuvre maximum

$$\text{C.O.S. maximum} = \frac{\text{Surface de la parcelle}}{\text{COS}}$$

Le coefficient d'occupation du sol (COS) dans le **secteur B** sont :

- Pour les parcelles de Secteur B (**R+2**) **C.O.S = C.E.S x 3** ;

Article III.2.3) Hauteur maximale des constructions

Le nombre maximum d'étages est limité à deux (2) étages pour le secteur B. La hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel au maximum est :

Secteur B :

- Hauteur : maximum **12.50 m** pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;
- Hauteur : maximum **13.0 m** pour un R+2 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère ;

Article III.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (primaires).

Secteur B :

- **Parcelles de 80 à 130 m²** à vocation résidentielle ou d'activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (B) ;
- Parcelles de 150 à 200 m² à vocation résidentielle ou d'activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires du secteur (B) ;
- **Minimum 1.5 m pour** toutes les parcelles à vocation d'activité par rapport aux voies primaires du secteur (B) ;
- **Minimum 2.5 m pour** les toutes parcelles à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires du secteur (B) ;

Article III.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour

Secteur B :

- **Patio de 1.5*1.5 m** pour les parcelles de 80 à 130 m² du secteur (B) ;
- **Minimum de 1.5 m sur** une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour pour les parcelles de 150 à 200 m² du secteur (B) ;
- **Minimum de 2.0 m sur** une seule limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 250 à 300 m² du secteur (B) ;
- **Minimum de 2.5 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 350 à 450 m² du secteur (B) ;
- **Minimum 3.0 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 500 à 1000 m² du secteur (B) ;

Article III.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.

Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de **270 m² à 370 m²**.

Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directes sur des voies (bâtiments jumelés).

Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de **85 m²**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de **10 m**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de **8.5 m**.

Article III.2.7) Aspect extérieur des constructions

Les constructions projetées doivent s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain et être conçues compte tenu des spécificités architecturales et esthétiques de la zone et notamment celles relatives aux formes architecturales, aux matériaux de construction et à la décoration.

Les clôtures à l'alignement, sur les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que sur **1.0 m** de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de **3.0 mètres**. Au-delà de **1.0 m** de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, et diminuer la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Il est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;

Article III.2.8) Aires de stationnement

Les espaces libres doivent être plantés au moins à 50%. Des aires de stationnement doivent être réservées selon les besoins de toute construction projetée et aménagées en dehors des voies publiques. Pour les établissements commerciaux, une (1) place de parking doit être prévue pour 200 m² de surface couverte.

Pour l'habitat, une (1) place de parking doit être prévue pour 70 m² de surface couverte.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article III.2.9) Plantations et espaces libres

Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage devront être plantées au moins à 50%.

Article III.2.9.b) Plantations le long des voies

Les abords des voies privées doivent être implantés. Les plantations doivent être disposées et entretenues de façon à ne porter aucune gêne pour la circulation et la visibilité au niveau des carrefours et des virages, et à ne pas entraver l'amélioration et la mise en valeur des paysages urbains.

Article III.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs

Des aires de jeux et de loisirs doivent être réservées selon les besoins pour toute construction projetée.

**RÉPUBLIQUE DE DJIBOUTI
UNITÉ-ÉGALITÉ-PAIX**

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



**DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME
ET DE L'HABITAT**



**RÈGLEMENT PARTICULIER
D'URBANISME (RPU) PORTANT
SUR LES PARCELLES DE LA ZONE
DES 540 APPARTEMENTS
NOVEMBRE-2024**

Sommaire

Titre I. dispositions générales.....	P4
Article I.1) Champ d'application.....	P5
Article I.2) Délimitation, destination et niveaux des constructions autorisées de la zone.....	P5
Article I.3) Séismes.	P6
Article I.4) Isolation thermique.	P7
Articles I.5) Prescriptions communes de mise en valeur.	P7
Article I.6) Remblais-déblais.	P7
Article I.7) Clôture.	P7
Article I.8) Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction.	P8
Article I.9) Orientation pour la conception architecturale.	P9
Article I.10) Caractéristiques techniques de construction autorisées.....	P9
Article I.11) Porte-à-faux, Balcon et hauteur d'Acrotère.....	P10
Article I.13) Utilisation des produits en amiante.....	P10
Article I.13) Conditions d'occupation du sol.....	P10
Article I.13.1) Accès et voiries.....	P10
Article I.13.1. a) Voirie.	P10
Article I.13.1. b) Accès.....	P10
Article I.13.2) Desserte par les réseaux.	P10
Article I.13.2.a) Desserte en eau potable, électricité et télécommunications.....	P10
Article I.13.2.b) Assainissement.	P11
Titre II. Dispositions particulières relatives au secteur A composée des parcelles disposant d'une vue directe sur les voies tertiaires et secondaires.....	P12
Article II.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites..	P13
Article II.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur A.....	P13
Article II.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur A.....	P13
Article II.2) Volume et importance des constructions.....	P13
Article II.2.1) Coefficient d'Emprise au Sol.	P13
Article II.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol.	P14
Article II.2.3) Hauteur maximale des constructions.	P14
Article II.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (secondaires et tertiaires)..	P14
Article II.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour.	P14
Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	P14
Article II.2.7) Aspect extérieur des constructions.	P15
Article II.2.8) Aires de stationnement.	P15
Article II.2.9) Plantations et espaces libres.	P15
Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation.	P15
Article II.2.9.b) Plantations le long des voies.	P15
Article II.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs.	P15

Titre III. Dispositions particulières relatives au secteur B composée des parcelles disposant d'une vue directe sur les voies primaires.....	P16
Article III.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdite..	P17
Article III.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur B.	P17
Article III.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur B.	P17
Article III.2) Volume et importance des constructions.	P17
Article III.2.1) 1e Coefficient d'Emprise au Sol (CES).	P17
Article III.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol (COS).	P18
Article III.2.3) Hauteur maximale des constructions.	P18
Article III.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (primaires).....	P19
Article III.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour.	P19
Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	P19
Article III.2.7) Aspect extérieur des constructions.	P19
Article III.2.8) Aires de stationnement.	P20
Article III.2.9) Plantations et espaces libres.	P20
Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation.	P20
Article III.2.9.b) Plantations le long des voies.	P20
Article III.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs.	P20

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article I.1) Champ d'application

Le présent règlement particulier d'urbanisme (RPU) fixe les règles de mise en valeur et les servitudes d'intérêt général, pour l'aménagement des **parcelles de la zone des 440 Appartements**.

Ce règlement d'urbanisme est opposable à quiconque possède ou occupe à bon droit une parcelle dans cette zone.

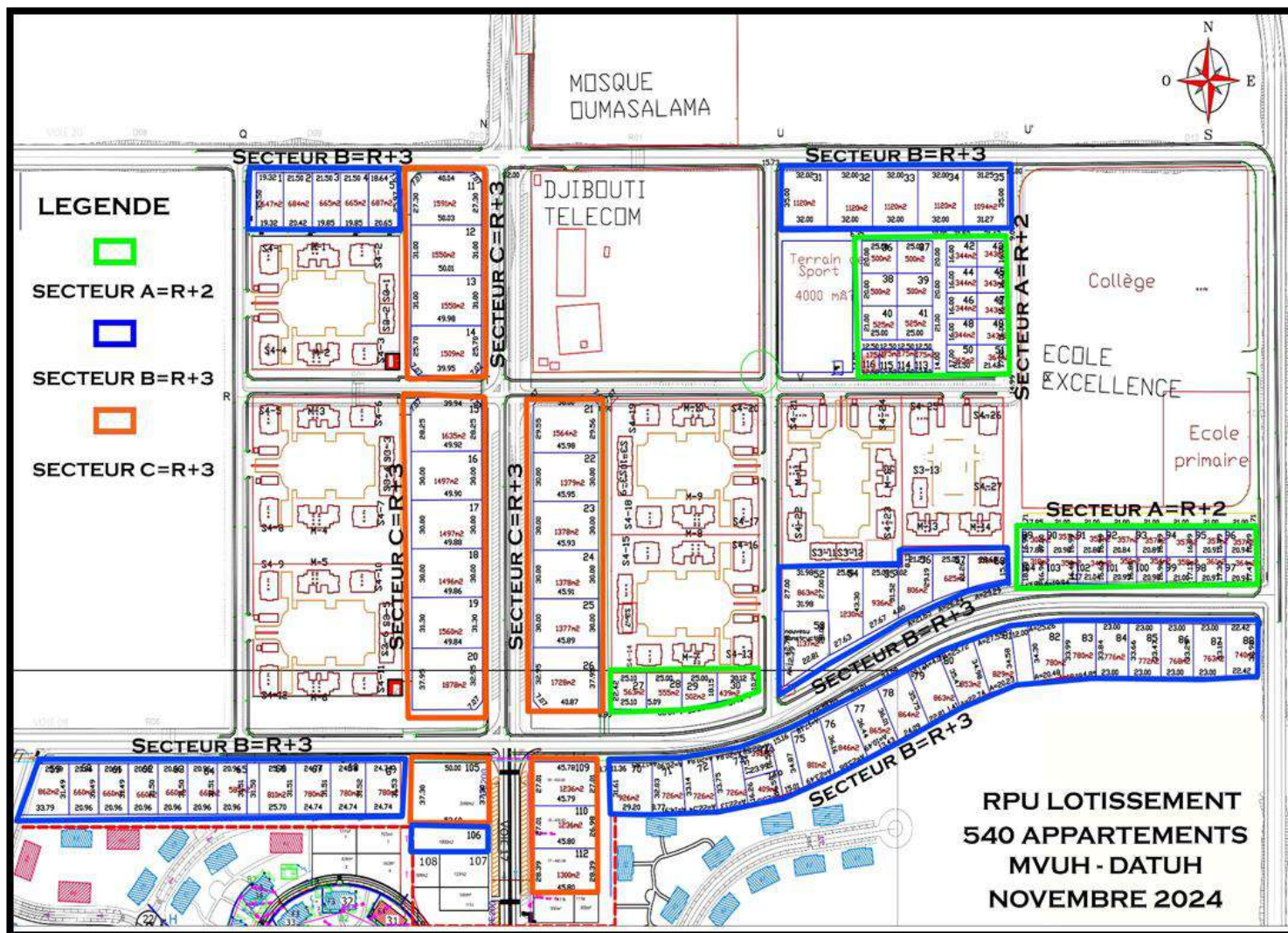
Il a pour objet de :

- préciser la situation et les limites géographiques de la zone ;
- définir ses éléments constitutifs ;
- fixer les affectations des lots ainsi que les règles d'occupation et d'utilisation du sol, les conditions d'implantation des constructions à édifier sur chaque partie de cette zone ;
- fixer les conditions d'équipement des lots en eau, électricité, téléphone et assainissement ;
- fixer les servitudes de toute nature grevant la propriété notamment celles prévues pour son aménagement ;
- définir les voiries et les espaces publics ;
- fixer les droits et devoirs des acquéreurs en précisant que tout acquéreur est réputé avoir pris connaissance du présent règlement d'urbanisme avant la valorisation des lots.

Article I.2) Délimitation, destination et niveaux des constructions autorisées de la zone

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à la zone des Salines Ouest délimitée par l'extrait d'image satellitaire ci-jointe. Ladite zone est délimitée de la façon suivante (voir extrait d'image satellitaire Page n°6) :

- Au Nord par la grande mosquée OUMOU SALAMA ;
- Au Sud par la zone de 440 Appartements ;
- À l'Ouest par le projet SALAAM REAL STATE ;
- À l'Est par l'école de l'excellence ;



Extrait du plan parcellaire des parcelles de la zone des 540 Appartements

La destination et niveaux des constructions autorisées des parcelles de cette zone est composés des secteurs ci-dessous :

- **Secteur A** composé : toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, des habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- **Secteur B** composé : uniquement les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, des habitations **R+3** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- **Secteur C** composé : uniquement les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, des habitations **R+3** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Article I.3) Séismes

Les constructions qui seront réalisées dans les **parcelles de la zone des 440 Appartements** devront répondre aux normes antisismiques et normes fixées par l'arrêté n°85-1357/PR/MTP du 27/10/85 modifiant la délibération n°341/7° du 26/04/73 fixant les normes de construction des bâtiments à respecter dans la République de Djibouti.

Ces normes sont fixées par les Documents Techniques Unifiés Français intitulé « Règles parasismiques et annexes » (PS 69 révisé 82) et tout autre document appelé à les modifier ou les compléter.

Article I.4) Isolation thermique

Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité sont très élevés.

Interdiction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevée par rapport à l'isolation thermique :

- Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ;
- Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ;
- Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur ;

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux des contraintes spécifiques liées au climat de Djibouti :

- protection contre l'ensoleillement ;
- ouvertures aux brises dominantes d'Est ;
- fermeture au khamsin d'Ouest.

Les bâtiments projetés devront être conformes aux normes parasismiques applicables en zone 3.

L'ossature peut être réalisée en béton armé ou profilés métalliques suivant les règles de l'art.

Articles I.5) Prescriptions communes de mise en valeur

Chaque acquéreur d'une parcelle sera bénéficiaire d'un droit de concession provisoire.

Le délai de mise en valeur des lots est fixé à deux (2) 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 Ordinaire. Le dossier établi, à cet effet, doit contenir tous les renseignements relatifs aux constructions et aux aménagements nécessaires à la mise en valeur (constructions, clôtures, aménagement de jardins et abords).

A l'achèvement de la mise en valeur constatée par la délivrance d'un Certificat de Conformité Générale, la concession définitive du terrain devra être requise par le bénéficiaire du lot.

Pour toute information complémentaire, il convient de prendre contact avec la Direction de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat (**DATUH**).

Tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.

Article I.6) Remblais-déblais

L'acquéreur devra exécuter les remblais nécessaires sur la superficie totale de son lot. L'exécution des remblais ou déblais demeure soumise au contrôle de la Direction de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat aussi bien en ce qui concerne les cotes à atteindre (tassement y compris) que la nature des matériaux employés.

Un Certificat de Conformité sera délivré.

Article I.7) Clôture

Sur les parcelles destinées à accueillir des activités tertiaires, le commerce de proximité et le commerce de gros (**secteur B et secteur C**), les clôtures à l'alignement sur les voies publiques et les limites mitoyennes ne pourront comporter de parties pleines que 1.0 m d'hauteur et ne pourront dépasser une hauteur maximale de 3.0 m. Au-delà de 1.0 m de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs. Sur les parcelles destinées à accueillir exclusivement des unités d'habitations (**secteur A**), les clôtures à l'alignement sur les voies publiques, les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que 1.0 m d'hauteur et ne

pourront dépasser une hauteur maximale de 3.0 m. Au-delà de 1.0 m de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Composition du mur de clôture :

- Hauteur mur de clôture : **3.00 m**.
- D'un muret d'une hauteur maximum de **1.00 m** réalisé en matériaux durs.
- D'un muret d'une hauteur maximum de **2.00 m** réalisé en treillis avec du grillage ou en durs.

Article I.8) Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux des contraintes spécifiques liées au climat de Djibouti :

- Protection contre l'ensoleillement ;
- Ouverture aux brises dominantes d'Est, fermeture au Khamsin d'Ouest ;
- Protection des ouvertures ruissellements des eaux de pluie sur les façades ;

Les constructions seront réalisées en matériaux définitifs mis en œuvre suivant les règles de l'art.

L'ossature de bâtiments peut être réalisée en béton armé ou profilés métalliques dimensionnés suivant les règles de l'art. Le remplissage des éléments non porteurs pourra être réalisé en parpaings ou en béton banché ou matériaux locaux (pierre, briques cuites) sous réserve, dans ce dernier cas, des précautions particulières à leur mise en œuvre.

Les dimensions des éléments de béton armé seront réalisées selon le BAEL 91 modifiés en 1999.

La palette des couleurs utilisées extérieurement sera soumise à l'approbation de la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme.

Les teintes choisies ne se devront pas porter atteinte aux qualités iso thermiques du matériau utilisé.

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux :

Recommandations :

- Un effort particulier d'harmonie en matière architecturale et environnementale ;
- Optimisation des éléments d'habillage sur les façades ;
- Matériaux pour la décoration des façades extérieures : bois, métaux et des carrelages etc ;
- Couleurs pour la peinture des façades des murs extérieurs : dégradé de blanc, dégradé de gris, dégradé de pêche, dégradé de bleu, dégradé de saumon etc ;
- Implantation des arbres ou des espaces verts ;

Obligations :

- Conservation des paysages urbains existants ;
- Harmonisation des ouvertures sur la façade principale (même type sur une trame de la façade) ;
- Interdiction de l'utilisation des carrelages des (toilettes, cuisine et mur de clôtures) sur les façades des bâtiments ;
- Interdiction des couleurs flagrants pour la peinture des façades extérieures : rouge, jaune, orange, rose, violet, noir etc ;
- Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité sont très élevés ;
 - Inter diction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevé par rapport à l'isolation thermique ;

- Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ;
- Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ;
- Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur.

Article I.9) Orientation pour la conception architecturale

Pour la réalisation de la conception architecturale des bâtiments projetés, les Architectes, les Ingénieurs et les Techniciens devront tenir en compte au mieux :

- **Dimension minimale d'une Pièce** : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 12.00 m² ;
- **Dimension minimale d'un Salon** : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 18.00 m² ;
- **Dimension minimale d'une Cuisine** : minimum de dimension autorisée (2.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 7.50 m² ;
- **Dimension minimale d'une Salle de bain** : minimum de dimension autorisée (1.80 m) avec minimum de superficie autorisée de 4.50 m² ;
- **Dimension minimale d'une Toilette** : minimum de dimension autorisée (1.00 m) avec minimum de superficie autorisée de 2.00 m² ;
- **Dimension minimale d'un Hall de distribution / Couloir** : largeur minimum autorisée : 1.20 m ;
- **Dimension minimale d'une Cage d'escalier** : largeur minimum autorisée : 2.20 m ;
- **Dimension minimale d'un Palier de repos** : largeur minimum autorisée : 1.00 m ;
- **Patio d'aération** :
 - ✓ secteur R+1, minimum de dimension autorisée (1.50*1.50m) ;
 - ✓ secteur R+2, minimum de dimension autorisée (2.0*2.0m) ;
 - ✓ secteur R+3, minimum de dimension autorisée (2.50*2.50m) ;
- **Dimension minimale d'un Vide sanitaire** : minimum de dimension autorisée (80*80cm) ;

Article I.10) Caractéristiques techniques de construction autorisées

Cote seuil minimum autorisé par rapport à la chaussée :

- **+ 45 cm à + 75 cm ;**

Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation résidentielle :

- rez-de-chaussée : **3.0 m à 3.30 m ;**
- étages : **3.0 m à 3.30 m ;**

Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation d'activité :

- rez-de-chaussée : **3.50 m à 4.0 m ;**
- étages : **3.0 m à 3.30 m ;**

Hauteur d'acrotère minimum autorisé :

- **1.20 m ;**

Hauteur de la cage d'escalier de la toiture terrasse :

- **2.50 m à 2.80 m ;**

Hauteur d'acrotère de la cage d'escalier minimum autorisé :

- **30 cm ;**

Article I.11) Porte-à-faux, Balcon et hauteur d'acrotère.

- D'une manière générale Interdiction d'un porte-à-faux qui dépasse les limites des parcelles ;
- Autorisation d'un porte-à-faux sur les voies primaires, pour les parcelles issue d'un secteur à vocation d'activité sans dépasser les limites des parcelles ;
- Autorisation d'un balcon sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires) après déduction des reculs concernés (dépassement maximum de 1.30 m) ;
- Autorisation d'un balcon après déduction des reculs par rapport aux limites latérales et en fonds de cours ;
- Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse accessible : 1.20 m ;
- Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse non accessible : 0.60 m ;

Article I.12) Utilisation des produits en amiante

Conformément au Décret N°99-0202/PR/MTPUL du 17 octobre 1999, il est formellement interdit d'utiliser des produits contenant de l'amiante.

Article I.13) Conditions d'occupation du sol

Article I.13.1) Accès et voiries

Suivant l'extrait d'image satellitaire de la zone, l'ensemble des voiries se repartit de la manière suivante :

- Voirie primaire de 24 mètres et de 32 mètres d'emprise (voie existante) ;
- Voirie secondaire de 20 mètres d'emprise (voie existante) ;
- Voirie tertiaire de 10 mètres et de 12 mètres d'emprises (voie existante) ;

Article I.13.1. a) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées selon des conditions compatibles avec l'importance de ces constructions et leur destination.

Les caractéristiques des voies desservant ces constructions doivent permettre l'accès des moyens de secours, de lutte contre l'incendie et d'évacuation des ordures ménagères.

Au cas où les conditions précitées ne sont pas remplies, l'octroi de Permis de Construire est subordonné :

- à la réalisation des travaux d'aménagement des voies desservant lesdites constructions ;
- à la réalisation des voies privées ou tout autre aménagement particulier pour le respect des conditions de sécurité minimale.

Lorsqu'il s'agit de constructions destinées à recevoir du public, l'octroi du Permis de Construire doit tenir compte de la situation particulière des personnes à mobilités réduite.

Article I.13.1. b) Accès

Le nombre d'accès, tout le long des voies publiques, doit être limité de façon à assurer la sécurité routière et à préserver la fluidité de la circulation.

Article I.13.2) Desserte par les réseaux

Article I.13.2.a) Desserte en eau potable, électricité et télécommunications

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 I.13.2.b) Assainissement

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 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, ils peuvent être réalisés la construction d'une fosse sceptique et un puisard. Le dimensionnement et le mode d'exécution seront précisés par 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.

TITRE II.
DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES
AU SECTEUR A COMPOSEE DES PARCELLES
DISPOSANT D'UNE VUE DIRECTE SUR LES VOIES
TERTIAIRES ET SECONDAIRES

Article II.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites

Article II.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur A

Le secteur A est composée de toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités autorisées sont :

Les habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas).

Tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.

Article II.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur A

Le secteur A est composée de toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités interdites sont :

- Les activités de service et de bureaux ;
- les commerces de proximité ;
- les commerces de gros ;
- les activités artisanales ;
- les activités d'exposition ;
- les activités industrielles ;
- les dépôts d'hydrocarbures ;
- les constructions à usage industriel ;
- les stations d'essence ;
- les boîtes de nuit ou discothèques ;
- les garages débordants sur les trottoirs ;
- les soudures ;
- les entrepôts ;
- terrain des sports ;

Article II.2) Volume et importance des constructions

Article II.2.1) 1e Coefficient d'Emprise au Sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) correspond à la surface au sol totale occupée par une ou plusieurs constructions sur un même terrain. L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la construction et la surface de la propriété à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

$$\text{C.E.S} = \frac{\text{Emprise de la construction}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les possibilités de construire au sol par rapport à surface de l'unité foncière correspondante y compris les garages et annexes sont les suivantes :

- 80% pour les parcelles de 175 m² du secteur (A) ;
- 65% pour les parcelles de 300 à 550 m² du secteur (A) ;

Entre les reculs et le CES, ce sont les reculs qui priment.

Article II.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol

Les constructions autorisées dans le **secteur A** sont exclusivement des habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas).

Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) appliqué à la superficie de la parcelle permet de fixer la surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de planchers hors œuvre nette maximale autorisés à être construits par mètres carrés de la surface de la parcelle de terrain.

Surface du plancher hors œuvre maximum

$$\text{C.O.S. maximum} = \frac{\text{Surface de la parcelle}}{\text{COS}}$$

Le coefficient d'occupation du sol (COS) dans le **secteur A** est :

- 240% pour les parcelles de 175 m² du secteur (A) ;
- 65% pour les parcelles de 300 à 550 m² du secteur (A) ;

Article II.2.3) Hauteur maximale des constructions

Le nombre maximum d'étages est limité à deux (2) étages. La hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère ne dépassera pas 9.00 mètres par rapport au terrain naturel au maximum.

Le nombre maximum d'étages est limité à deux (2) étages pour le secteur A, la hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel au maximum est :

Secteur A :

- Hauteur : Maximum **12.50 m** pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;

Article II.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (secondaires et tertiaires).

- Parcelles de 175 m² à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A).
- **Minimum 2.5 m** pour toutes les parcelles de 300 à 550 m² à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A).

Article II.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour

- **Minimum 1.5 m** pour les parcelles de 175 m² sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour du secteur (A).
- **Minimum 2.5 m** pour les parcelles de 300 à 550 m² sur les limites mitoyennes et en fond de cour du secteur (A).
- **Minimum 3.0 m** pour les parcelles de 500 à 600 m² sur les limites mitoyennes et en fond de cour du secteur (A).

Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.

Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de **270 m² à 370 m²**.

Le côté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directe sur des voies (bâtiments jumelés).

Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de **85 m²**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de **10 m**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de **8.5 m**.

Article II.2.7) Aspect extérieur des constructions

Les constructions projetées doivent s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain et être conçues compte tenu des spécificités architecturales et esthétiques de la zone et notamment celles relatives aux formes architecturales, aux matériaux de construction et à la décoration.

Les clôtures à l'alignement, sur les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que sur **1.0 m** de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de **3.0** mètres. Au-delà de **1.0 m** de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, et diminuer la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Il est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;

Article II.2.8) Aires de stationnement

Les espaces libres doivent être plantés au moins à 50%. Des aires de stationnement doivent être réservées selon les besoins de toute construction projetée et aménagées en dehors des voies publiques. Pour les établissements commerciaux, une (1) place de parking doit être prévue pour 200 m² de surface couverte.

Pour l'habitat, une (1) place de parking doit être prévue pour 70 m² de surface couverte.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article II.2.9) Plantations et espaces libres

Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage devront être plantées au moins à 50%.

Article II.2.9.b) Plantations le long des voies

Les abords des voies privées doivent être implantés. Les plantations doivent être disposées et entretenues de façon à ne porter aucune gêne pour la circulation et la visibilité au niveau des carrefours et des virages, et à ne pas entraver l'amélioration et la mise en valeur des paysages urbains.

Article II.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs

Des aires de jeux et de loisirs doivent être réservées selon les besoins pour toute construction projetée.

TITRE III.
DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX
SECTEURX B ET C COMPOSEES DES PARCELLES
DISPOSANT D'UNE VUE DIRECTE SUR LES VOIES
PRIMAIRES

Article III.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites

Article III.1.1) les activités autorisées des parcelles aux secteurs B et C

Les secteurs B et C sont composées uniquement toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités autorisées sont :

Secteur B :

- Habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- Les activités de services et de bureaux ;
- Les commerces de proximité sauf pour les activités interdites ci-dessous, (**superficie minimum autorisée est de 25 à 35 m2**) ;
- Les commerces de gros sauf pour les activités interdites ci-dessous, (**superficie minimum autorisée est de 65 m2**) ;

Secteur C :

- Habitations **R+3** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- Les activités de services et de bureaux ;
- Les commerces de proximité sauf pour les activités interdites ci-dessous, (**superficie minimum autorisée est de 25 à 35 m2**) ;
- Les commerces de gros sauf pour les activités interdites ci-dessous, (**superficie minimum autorisée est de 65 m2**) ;

Article III.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs B et C

Les secteurs B et C sont composées uniquement toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités interdites sont :

- les activités artisanales ;
- les activités d'exposition ;
- les activités industrielles ;
- les dépôts d'hydrocarbures ;
- les constructions à usage industriel ;
- les stations d'essence ;
- les boîtes de nuit ou discothèques ;
- les garages débordants sur les trottoirs ;
- les soudures ;
- les entrepôts ;
- terrain des sports ;

Article III.2) Volume et importance des constructions

Article III.2.1) 1e Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) correspond à la surface au sol totale occupée par une ou plusieurs constructions sur un même terrain. L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la construction et la surface de la propriété à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

Emprise de la construction

$$\text{C.E.S} = \frac{\text{Emprise de la construction}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les possibilités de construire au sol par rapport à surface de l'unité foncière correspondante y compris les garages et annexes sont les suivantes :

Secteur B :

- 65% pour les parcelles de 600 à 1000 m² du secteur (B) ;

Entre les reculs et le CES, ce sont les reculs qui priment.

Secteur C :

- 50% pour les parcelles de 1200 à 2000 m² du secteur (C) ;

Entre les reculs et le CES, ce sont les reculs qui priment.

Article III.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Les constructions autorisées dans les secteurs B et C sont :

Secteur B :

- Habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Secteur C :

- Habitations **R+3** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) appliqué à la superficie de la parcelle permet de fixer la surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de planchers hors œuvre nette maximale autorisés à être construits par mètres carrés de la surface de la parcelle de terrain.

Surface du plancher hors œuvre maximum

$$\text{C.O.S. maximum} = \frac{\text{Surface du plancher hors œuvre maximum}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Le coefficient d'occupation du sol (COS) dans les **secteurs B et C** sont :

Secteur B :

- 260% pour les parcelles de 600 à 1000 m² du secteur (B) ;

Secteur C :

- 200% pour les parcelles de 1200 à 2000 m² du secteur (C) ;

Article III.2.3) Hauteur maximale des constructions

Le nombre maximum d'étages est limité à trois (3) étages pour le secteur B et à trois (3) étages pour le secteur C. La hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel au maximum est :

Secteur B :

- Hauteur : maximum **16.00 m** pour un R+3 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;
- Hauteur : maximum **16.50 m** pour un R+3 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère ;

Secteur C :

- Hauteur : maximum **16.00 m** pour un R+3 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;
- Hauteur : maximum **16.50 m** pour un R+3 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère ;

Article III.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (primaires).

Secteur B :

- **Minimum 1.5 m** par rapport aux voies primaires pour les parcelles à vocation d'activités du secteur (C).
- **Minimum 2.5 m** pour toutes les parcelles à vocation résidentielle de 600 à 1000 m² par rapport aux voies primaires et secondaires du secteur (B).

Secteur C :

- **Minimum 1.5 m** par rapport aux voies primaires pour les parcelles à vocation d'activités du secteur (C).
- **Minimum 2.5 m** pour toutes les parcelles à vocation résidentielle de 1200 à 2000 m² par rapport aux voies primaires et secondaires du secteur (C).

Article III.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour

Secteur B :

- **Minimum 3.0 m** pour les parcelles de 600 à 1000 m² sur les limites mitoyennes et en fond de cour du secteur (B).

Secteur C :

- **Minimum 4.0 m** pour les parcelles de 1200 à 2000 m² sur les limites mitoyennes et en fond de cour du secteur (B).

Article III.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.

Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de **270 m² à 370 m²**.

Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directes sur des voies (bâtiments jumelés).

Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de **85 m²**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de **10 m**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de **8.5 m**.

Article III.2.7) Aspect extérieur des constructions

Les constructions projetées doivent s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain et être conçues compte tenu des spécificités architecturales et esthétiques de la zone et notamment celles relatives aux formes architecturales, aux matériaux de construction et à la décoration.

Les clôtures à l'alignement, sur les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que sur **1.0 m** de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de **3.0** mètres. Au-delà de **1.0 m** de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, et diminuer la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Il est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) ;

- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;

Article III.2.8) Aires de stationnement

Les espaces libres doivent être plantés au moins à 50%. Des aires de stationnement doivent être réservées selon les besoins de toute construction projetée et aménagées en dehors des voies publiques. Pour les établissements commerciaux, une (1) place de parking doit être prévue pour 200 m² de surface couverte.

Pour l'habitat, une (1) place de parking doit être prévue pour 70 m² de surface couverte.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article III.2.9) Plantations et espaces libres

Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage devront être plantées au moins à 50%.

Article III.2.9.b) Plantations le long des voies

Les abords des voies privées doivent être implantés. Les plantations doivent être disposées et entretenues de façon à ne porter aucune gêne pour la circulation et la visibilité au niveau des carrefours et des virages, et à ne pas entraver l'amélioration et la mise en valeur des paysages urbains.

Article III.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs

Des aires de jeux et de loisirs doivent être réservées selon les besoins pour toute construction projetée.

RÉPUBLIQUE DE DJIBOUTI
UNITÉ-ÉGALITÉ-PAIX

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



**DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME
ET DE L'HABITAT**



**RÈGLEMENT PARTICULIER
D'URBANISME (RPU) PORTANT
SUR LES PARCELLES DE LA ZONE
DES 440 APPARTEMENTS
NOVEMBRE-2024**

Sommaire

Titre I. dispositions générales.....	P4
Article I.1) Champ d'application.....	P5
Article I.2) Délimitation, destination et niveaux des constructions autorisées de la zone.....	P5
Article I.3) Séismes.	P6
Article I.4) Isolation thermique.	P7
Articles I.5) Prescriptions communes de mise en valeur.	P7
Article I.6) Remblais-déblais.	P7
Article I.7) Clôture.	P7
Article I.8) Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction.	P8
Article I.9) Orientation pour la conception architecturale.	P9
Article I.10) Caractéristiques techniques de construction autorisées.....	P9
Article I.11) Porte-à-faux, Balcon et hauteur d'Acrotère.....	P10
Article I.13) Utilisation des produits en amiante.....	P10
Article I.13) Conditions d'occupation du sol.....	P10
Article I.13.1) Accès et voiries.....	P10
Article I.13.1. a) Voirie.	P10
Article I.13.1. b) Accès.....	P10
Article I.13.2) Desserte par les réseaux.	P10
Article I.13.2.a) Desserte en eau potable, électricité et télécommunications.....	P10
Article I.13.2.b) Assainissement.	P11
Titre II. Dispositions particulières relatives au secteur A composée des parcelles disposant d'une vue directe sur les voies tertiaires et secondaires.....	P12
Article II.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites..	P13
Article II.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur A.....	P13
Article II.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur A.....	P13
Article II.2) Volume et importance des constructions.....	P13
Article II.2.1) Coefficient d'Emprise au Sol.	P13
Article II.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol.	P14
Article II.2.3) Hauteur maximale des constructions.	P14
Article II.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (secondaires et tertiaires)..	P14
Article II.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour.	P14
Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	P14
Article II.2.7) Aspect extérieur des constructions.	P15
Article II.2.8) Aires de stationnement.	P15
Article II.2.9) Plantations et espaces libres.	P15
Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation.	P15
Article II.2.9.b) Plantations le long des voies.	P15
Article II.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs.	P15

Titre III. Dispositions particulières relatives au secteur B composée des parcelles disposant d'une vue directe sur les voies primaires.....	P16
Article III.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites.	P17
Article III.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur B.	P17
Article III.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur B.	P17
Article III.2) Volume et importance des constructions.	P17
Article III.2.1) 1 ^e Coefficient d'Emprise au Sol (CES).	P17
Article III.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol (COS).	P18
Article III.2.3) Hauteur maximale des constructions.	P18
Article III.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (primaires).....	P18
Article III.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour.	P18
Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	P19
Article III.2.7) Aspect extérieur des constructions.	P19
Article III.2.8) Aires de stationnement.	P19
Article III.2.9) Plantations et espaces libres.	P19
Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation.	P19
Article III.2.9.b) Plantations le long des voies.	P19
Article III.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs.	P19

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article I.1) Champ d'application

Le présent règlement particulier d'urbanisme (RPU) fixe les règles de mise en valeur et les servitudes d'intérêt général, pour l'aménagement des **parcelles de la zone des 440 Appartements**.

Ce règlement d'urbanisme est opposable à quiconque possède ou occupe à bon droit une parcelle dans cette zone.

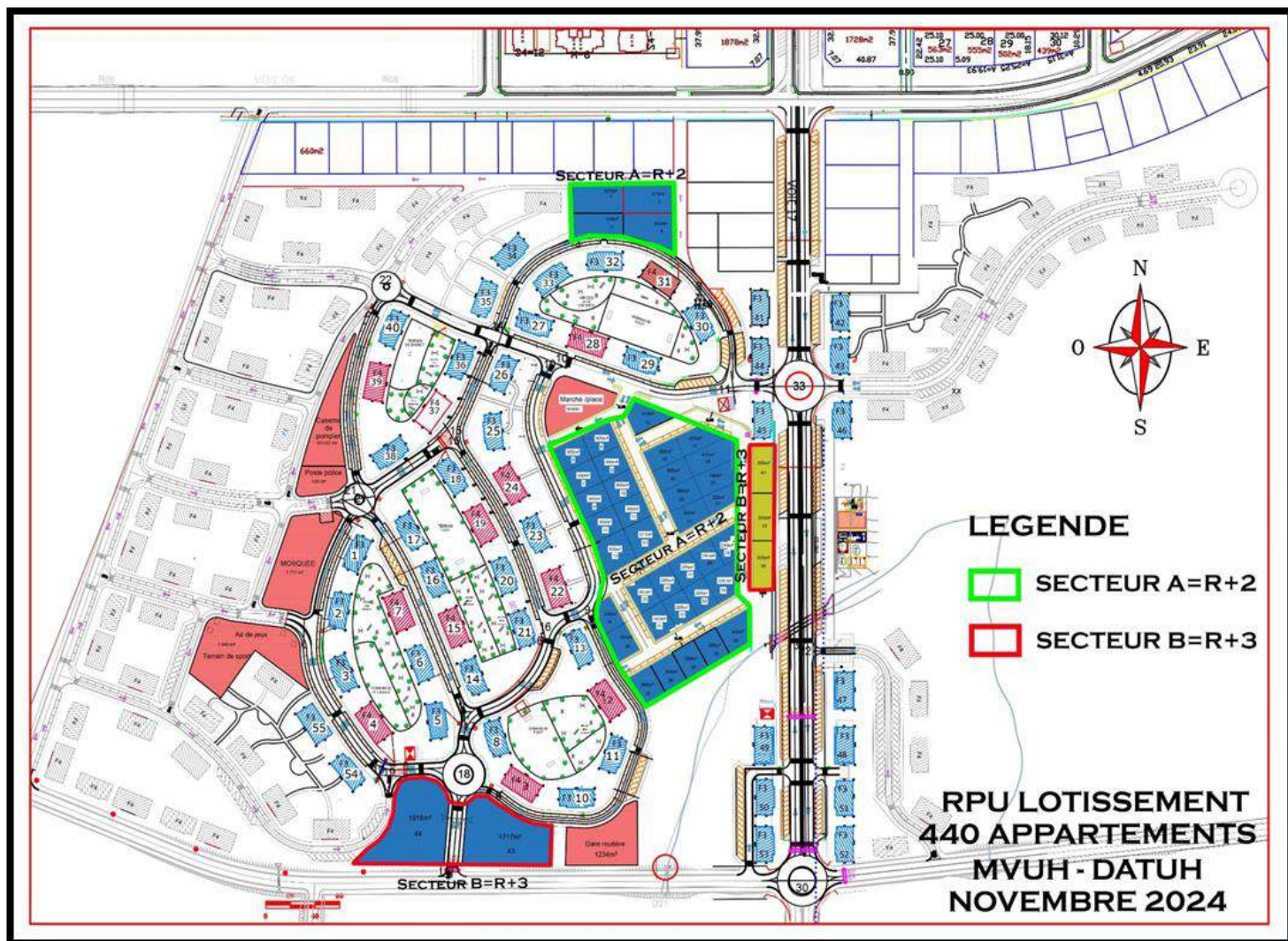
Il a pour objet de :

- préciser la situation et les limites géographiques de la zone ;
- définir ses éléments constitutifs ;
- fixer les affectations des lots ainsi que les règles d'occupation et d'utilisation du sol, les conditions d'implantation des constructions à édifier sur chaque partie de cette zone ;
- fixer les conditions d'équipement des lots en eau, électricité, téléphone et assainissement ;
- fixer les servitudes de toute nature grevant la propriété notamment celles prévues pour son aménagement ;
- définir les voiries et les espaces publics ;
- fixer les droits et devoirs des acquéreurs en précisant que tout acquéreur est réputé avoir pris connaissance du présent règlement d'urbanisme avant la valorisation des lots.

Article I.2) Délimitation, destination et niveaux des constructions autorisées de la zone

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à la zone des Salines Ouest délimitée par l'extrait d'image satellitaire ci-jointe. Ladite zone est délimitée de la façon suivante (voir extrait d'image satellitaire Page n°6) :

- Au Nord par la zone de 540 Appartements ;
- Au Sud par la zone de 840 Appartements ;
- À l'Ouest par la zone de PK12 NORD-FSD1 ;
- À l'Est par le projet PIN FSD ;



Extrait du plan parcellaire des parcelles de la zone des 440 Appartements

La destination et niveaux des constructions autorisées des parcelles de cette zone est composés des secteurs ci-dessous :

- **Secteur A** composé : toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, des habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- **Secteur B** composé : uniquement les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, des habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Article I.3) Séismes

Les constructions qui seront réalisées dans les **parcelles de la zone des 440 Appartements** devront répondre aux normes antisismiques et normes fixées par l'arrêté n°85-1357/PR/MTP du 27/10/85 modifiant la délibération n°341/7^e du 26/04/73 fixant les normes de construction des bâtiments à respecter dans la République de Djibouti.

Ces normes sont fixées par les Documents Techniques Unifiés Français intitulé « Règles parasismiques et annexes » (PS 69 révisé 82) et tout autre document appelé à les modifier ou les compléter.

Article I.4) Isolation thermique

Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité sont très élevés.

Interdiction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevée par rapport à l'isolation thermique :

- Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ;
- Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ;
- Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur ;

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux des contraintes spécifiques liées au climat de Djibouti :

- protection contre l'ensoleillement ;
- ouvertures aux brises dominantes d'Est ;
- fermeture au khamsin d'Ouest.

Les bâtiments projetés devront être conformes aux normes parasismiques applicables en zone 3.

L'ossature peut être réalisée en béton armé ou profilés métalliques suivant les règles de l'art.

Articles I.5) Prescriptions communes de mise en valeur

Chaque acquéreur d'une parcelle sera bénéficiaire d'un droit de concession provisoire.

Le délai de mise en valeur des lots est fixé à deux (2) 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 Ordinaire. Le dossier établi, à cet effet, doit contenir tous les renseignements relatifs aux constructions et aux aménagements nécessaires à la mise en valeur (constructions, clôtures, aménagement de jardins et abords).

A l'achèvement de la mise en valeur constatée par la délivrance d'un Certificat de Conformité Générale, la concession définitive du terrain devra être requise par le bénéficiaire du lot.

Pour toute information complémentaire, il convient de prendre contact avec la Direction de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat (**DATUH**).

Tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.

Article I.6) Remblais-déblais

L'acquéreur devra exécuter les remblais nécessaires sur la superficie totale de son lot. L'exécution des remblais ou déblais demeure soumise au contrôle de la Direction de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat aussi bien en ce qui concerne les cotes à atteindre (tassement y compris) que la nature des matériaux employés.

Un Certificat de Conformité sera délivré.

Article I.7) Clôture

Sur les parcelles destinées à accueillir des activités tertiaires, le commerce de proximité et le commerce de gros (**secteur B**), les clôtures à l'alignement sur les voies publiques et les limites mitoyennes ne pourront comporter de parties pleines que 1.0 m d'hauteur et ne pourront dépasser une hauteur maximale de 3.0 m. Au-delà de 1.0 m de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs. Sur les parcelles destinées à accueillir exclusivement des unités d'habitations (**secteur A**), les clôtures à l'alignement sur les voies publiques, les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que 1.0 m d'hauteur et ne

pourront dépasser une hauteur maximale de 3.0 m. Au-delà de 1.0 m de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Composition du mur de clôture :

- Hauteur mur de clôture : **3.00 m.**
- D'un muret d'une hauteur maximum de **1.00 m** réalisé en matériaux durs.
- D'un muret d'une hauteur maximum de **2.00 m** réalisé en treillis avec du grillage ou en durs.

Article I.8) Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux des contraintes spécifiques liées au climat de Djibouti :

- Protection contre l'ensoleillement ;
- Ouverture aux brises dominantes d'Est, fermeture au Khamsin d'Ouest ;
- Protection des ouvertures ruissellements des eaux de pluie sur les façades ;

Les constructions seront réalisées en matériaux définitifs mis en œuvre suivant les règles de l'art. L'ossature de bâtiments peut être réalisée en béton armé ou profilés métalliques dimensionnés suivant les règles de l'art. Le remplissage des éléments non porteurs pourra être réalisé en parpaings ou en béton banché ou matériaux locaux (pierre, briques cuites) sous réserve, dans ce dernier cas, des précautions particulières à leur mise en œuvre.

Les dimensions des éléments de béton armé seront réalisées selon le BAEL 91 modifiés en 1999.

La palette des couleurs utilisées extérieurement sera soumise à l'approbation de la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme.

Les teintes choisies ne se devront pas porter atteinte aux qualités iso thermiques du matériau utilisé.

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux :

Recommandations :

- Un effort particulier d'harmonie en matière architecturale et environnementale ;
- Optimisation des éléments d'habillage sur les façades ;
- Matériaux pour la décoration des façades extérieures : bois, métaux et des carrelages etc ;
- Couleurs pour la peinture des façades des murs extérieurs : dégradé de blanc, dégradé de gris, dégradé de pêche, dégradé de bleu, dégradé de saumon etc ;
- Implantation des arbres ou des espaces verts ;

Obligations :

- Conservation des paysages urbains existants ;
- Harmonisation des ouvertures sur la façade principale (même type sur une trame de la façade) ;
- Interdiction de l'utilisation des carrelages des (toilettes, cuisine et mur de clôtures) sur les façades des bâtiments ;
- Interdiction des couleurs flagrants pour la peinture des façades extérieures : rouge, jaune, orange, rose, violet, noir etc ;
- Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité sont très élevés ;

- Inter diction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevé par rapport à l'isolation thermique :
- Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ;
- Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ;
- Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur.

Article I.9) Orientation pour la conception architecturale

Pour la réalisation de la conception architecturale des bâtiments projetés, les Architectes, les Ingénieurs et les Techniciens devront tenir en compte au mieux :

- **Dimension minimale d'une Pièce** : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 12.00 m² ;
- **Dimension minimale d'un Salon** : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 18.00 m² ;
- **Dimension minimale d'une Cuisine** : minimum de dimension autorisée (2.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 7.50 m² ;
- **Dimension minimale d'une Salle de bain** : minimum de dimension autorisée (1.80 m) avec minimum de superficie autorisée de 4.50 m² ;
- **Dimension minimale d'une Toilette** : minimum de dimension autorisée (1.00 m) avec minimum de superficie autorisée de 2.00 m² ;
- **Dimension minimale d'un Hall de distribution / Couloir** : largeur minimum autorisée : 1.20 m ;
- **Dimension minimale d'une Cage d'escalier** : largeur minimum autorisée : 2.20 m ;
- **Dimension minimale d'un Palier de repos** : largeur minimum autorisée : 1.00 m ;
- **Patio d'aération** :
 - ✓ secteur R+1, minimum de dimension autorisée (1.50*1.50m) ;
 - ✓ secteur R+2, minimum de dimension autorisée (2.0*2.0m) ;
 - ✓ secteur R+3, minimum de dimension autorisée (2.50*2.50m) ;
- **Dimension minimale d'un Vide sanitaire** : minimum de dimension autorisée (80*80cm) ;

Article I.10) Caractéristiques techniques de construction autorisées

Cote seuil minimum autorisé par rapport à la chaussée :

- **+ 45 cm à + 75 cm ;**

Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation résidentielle :

- rez-de-chaussée : **3.0 m à 3.30 m ;**
- étages : **3.0 m à 3.30 m ;**

Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation d'activité :

- rez-de-chaussée : **3.50 m à 4.0 m ;**
- étages : **3.0 m à 3.30 m ;**

Hauteur d'acrotère minimum autorisé :

- **1.20 m ;**

Hauteur de la cage d'escalier de la toiture terrasse :

- **2.50 m à 2.80 m ;**

Hauteur d'acrotère de la cage d'escalier minimum autorisé :

- **30 cm ;**

Article I.11) Porte-à-faux, Balcon et hauteur d'acrotère.

- D'une manière générale Interdiction d'un porte-à-faux qui dépasse les limites des parcelles ;
- Autorisation d'un porte-à-faux sur les voies primaires, pour les parcelles issue d'un secteur à vocation d'activité sans dépasser les limites des parcelles ;
- Autorisation d'un balcon sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires) après déduction des reculs concernés (dépassement maximum de 1.30 m) ;
- Autorisation d'un balcon après déduction des reculs par rapport aux limites latérales et en fonds de cours ;
- Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse accessible : 1.20 m ;
- Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse non accessible : 0.60 m ;

Article I.12) Utilisation des produits en amiante

Conformément au Décret N°99-0202/PR/MTPUL du 17 octobre 1999, il est formellement interdit d'utiliser des produits contenant de l'amiante.

Article I.13) Conditions d'occupation du sol

Article I.13.1) Accès et voiries

Suivant l'extrait d'image satellitaire de la zone, l'ensemble des voiries se répartit de la manière suivante :

- Voirie primaire de 24 mètres et de 32 mètres d'emprise (voie existante) ;
- Voirie secondaire de 20 mètres d'emprise (voie existante) ;
- Voirie tertiaire de 10 mètres et de 12 mètres d'emprises (voie existante) ;

Article I.13.1. a) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées selon des conditions compatibles avec l'importance de ces constructions et leur destination.

Les caractéristiques des voies desservant ces constructions doivent permettre l'accès des moyens de secours, de lutte contre l'incendie et d'évacuation des ordures ménagères.

Au cas où les conditions précitées ne sont pas remplies, l'octroi de Permis de Construire est subordonné :

- à la réalisation des travaux d'aménagement des voies desservant lesdites constructions ;
- à la réalisation des voies privées ou tout autre aménagement particulier pour le respect des conditions de sécurité minimale.

Lorsqu'il s'agit de constructions destinées à recevoir du public, l'octroi du Permis de Construire doit tenir compte de la situation particulière des personnes à mobilités réduite.

Article I.13.1. b) Accès

Le nombre d'accès, tout le long des voies publiques, doit être limité de façon à assurer la sécurité routière et à préserver la fluidité de la circulation.

Article I.13.2) Desserte par les réseaux

Article I.13.2.a) Desserte en eau potable, électricité et télécommunications

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 I.13.2.b) Assainissement

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 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, ils peuvent être réalisés la construction d'une fosse sceptique et un puisard. Le dimensionnement et le mode d'exécution seront précisés par 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.

TITRE II.
DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU
SECTEUR A COMPOSEE DES PARCELLES
DISPOSANT D'UNE VUE DIRECTE SUR LES VOIES
TERTIAIRES ET SECONDAIRES

Article II.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites

Article II.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur A

Le secteur A est composée de toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités autorisées sont :

Les habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas).

Tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.

Article II.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur A

Le secteur A est composée de toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités interdites sont :

- Les activités de service et de bureaux ;
- les commerces de proximité ;
- les commerces de gros ;
- les activités artisanales ;
- les activités d'exposition ;
- les activités industrielles ;
- les dépôts d'hydrocarbures ;
- les constructions à usage industriel ;
- les stations d'essence ;
- les boîtes de nuit ou discothèques ;
- les garages débordants sur les trottoirs ;
- les soudures ;
- les entrepôts ;
- terrain des sports ;

Article II.2) Volume et importance des constructions

Article II.2.1) 1e Coefficient d'Emprise au Sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) correspond à la surface au sol totale occupée par une ou plusieurs constructions sur un même terrain. L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la construction et la surface de la propriété à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

$$\text{C.E.S} = \frac{\text{Emprise de la construction}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les possibilités de construire au sol par rapport à surface de l'unité foncière correspondante y compris les garages et annexes sont les suivantes :

- 70% pour les parcelles de 200 à 250 m² du secteur (A) ;
- 65% pour les parcelles de 300 à 450 m² du secteur (A) ;
- 60% pour les parcelles de 500 à 600 m² du secteur (A) ;

Entre les reculs et le CES, ce sont les reculs qui priment.

Article II.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol

Les constructions autorisées dans le **secteur A** sont exclusivement des habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas).

Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) appliqué à la superficie de la parcelle permet de fixer la surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de planchers hors œuvre nette maximale autorisés à être construits par mètres carrés de la surface de la parcelle de terrain.

Surface du plancher hors œuvre maximum

$$\text{C.O.S. maximum} = \frac{\text{Surface de la parcelle}}{\text{COS}}$$

Le coefficient d'occupation du sol (COS) dans le **secteur A** est :

- 210% pour les parcelles de 200 à 250 m² du secteur (A) ;
- 195% pour les parcelles de 300 à 450 m² du secteur (A) ;
- 180% pour les parcelles de 500 à 600 m² du secteur (A) ;

Article II.2.3) Hauteur maximale des constructions

Le nombre maximum d'étages est limité à deux (2) étages. La hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère ne dépassera pas 12.50 mètres par rapport au terrain naturel au maximum.

Le nombre maximum d'étages est limité à deux (2) étages pour le secteur A, la hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel au maximum est :

Secteur A :

- Hauteur : Maximum **12.50 m** pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;

Article II.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (secondaires et tertiaires).

- Parcelles de 200 à 250 m² à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A).
- **Minimum 2.5 m** pour toutes les parcelles de 300 à 450 m² et 500 à 600 m² à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A).

Article II.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour

- **Minimum 2.0 m** pour les parcelles de 200 à 250 m² sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour du secteur (A).
- **Minimum 2.5 m** pour les parcelles de 300 à 450 m² sur les limites mitoyennes et en fond de cour du secteur (A).
- **Minimum 3.0 m** pour les parcelles de 500 à 600 m² sur les limites mitoyennes et en fond de cour du secteur (A).

Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.

Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de **270 m² à 370 m²**.

Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directes sur des voies (bâtiments jumelés).

Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de **85 m²**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de **10 m**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de **8.5 m**.

Article II.2.7) Aspect extérieur des constructions

Les constructions projetées doivent s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain et être conçues compte tenu des spécificités architecturales et esthétiques de la zone et notamment celles relatives aux formes architecturales, aux matériaux de construction et à la décoration.

Les clôtures à l'alignement, sur les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que sur **1.0 m** de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de **3.0** mètres. Au-delà de **1.0 m** de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, et diminuer la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Il est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;

Article II.2.8) Aires de stationnement

Les espaces libres doivent être plantés au moins à 50%. Des aires de stationnement doivent être réservées selon les besoins de toute construction projetée et aménagées en dehors des voies publiques. Pour les établissements commerciaux, une (1) place de parking doit être prévue pour 200 m² de surface couverte.

Pour l'habitat, une (1) place de parking doit être prévue pour 70 m² de surface couverte.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article II.2.9) Plantations et espaces libres

Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage devront être plantées au moins à 50%.

Article II.2.9.b) Plantations le long des voies

Les abords des voies privées doivent être implantés. Les plantations doivent être disposées et entretenues de façon à ne porter aucune gêne pour la circulation et la visibilité au niveau des carrefours et des virages, et à ne pas entraver l'amélioration et la mise en valeur des paysages urbains.

Article II.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs

Des aires de jeux et de loisirs doivent être réservées selon les besoins pour toute construction projetée.

TITRE III.
DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU
SECTEUR B COMPOSEE DES PARCELLES
DISPOSANT D'UNE VUE DIRECTE SUR LES VOIES
PRIMAIRES

Article III.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites

Article III.1.1) les activités autorisées des parcelles au secteur B

Le secteur B est composé uniquement toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités autorisées sont :

Secteur B :

- Habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- Les commerces de proximité sauf pour les activités interdites ci-dessous, (**superficie minimum autorisée est de 25 à 35 m²**) ;
- Les commerces de gros sauf pour les activités interdites ci-dessous, (**superficie minimum autorisée est de 65 m²**) ;

Article III.1.2) les activités interdites des parcelles au secteur B

Le secteur B est composé uniquement toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités interdites sont :

- les activités artisanales ;
- les activités d'exposition ;
- les activités industrielles ;
- les dépôts d'hydrocarbures ;
- les constructions à usage industriel ;
- les stations d'essence ;
- les boîtes de nuit ou discothèques ;
- les garages débordants sur les trottoirs ;
- les soudures ;
- les entrepôts ;
- terrain des sports ;

Article III.2) Volume et importance des constructions

Article III.2.1) 1e Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) correspond à la surface au sol totale occupée par une ou plusieurs constructions sur un même terrain. L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la construction et la surface de la propriété à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

$$\text{C.E.S} = \frac{\text{Emprise de la construction}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les possibilités de construire au sol par rapport à surface de l'unité foncière correspondante y compris les garages et annexes sont les suivantes :

- 65% pour les parcelles de 350 m² du secteur (B) ;
- 50% pour les parcelles de 1700 à 2000 m² du secteur (B) ;

Entre les reculs et le CES, ce sont les reculs qui priment.

Article III.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Les constructions autorisées dans le secteur B sont :

Secteur B :

- Habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) appliqué à la superficie de la parcelle permet de fixer la surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de planchers hors œuvre nette maximale autorisés à être construits par mètres carrés de la surface de la parcelle de terrain.

Surface du plancher hors œuvre maximum

$$\text{C.O.S. maximum} = \frac{\text{Surface de la parcelle}}{\text{COS}}$$

Le coefficient d'occupation du sol (COS) dans le **secteur B** sont :

- 260% pour les parcelles de 350 m² du secteur (B) ;
- 200% pour les parcelles de 1700 à 2000 m² du secteur (B) ;

Article III.2.3) Hauteur maximale des constructions

Le nombre maximum d'étages est limité à deux (2) étages pour le secteur B. La hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel au maximum est :

Secteur B :

- Hauteur : maximum **12.50 m** pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;
- Hauteur : maximum **13.0 m** pour un R+2 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère ;

Article III.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (primaires).

Secteur B :

- **Minimum 1.5 m** par rapport aux voies primaires pour toutes les parcelles à vocation d'activités du secteur (B).
- **Minimum 2.5 m** pour toutes les parcelles de 350 m² à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (B).
- **Minimum 4.0 m** pour toutes les parcelles de 1700 à 200 m² à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (B).

Article III.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour

Secteur B :

- **Minimum 2.5 m** pour les parcelles de 350 m² sur les limites mitoyennes et en fond de cour du secteur (B).
- **Minimum 4.0 m** pour les parcelles de 1700 à 2000 m² sur les limites mitoyennes et en fond de cour du secteur (B).

Article III.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.

Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de **270 m² à 370 m²**.

Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directes sur des voies (bâtiments jumelés).

Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de **85 m²**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de **10 m**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de **8.5 m**.

Article III.2.7) Aspect extérieur des constructions

Les constructions projetées doivent s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain et être conçues compte tenu des spécificités architecturales et esthétiques de la zone et notamment celles relatives aux formes architecturales, aux matériaux de construction et à la décoration.

Les clôtures à l'alignement, sur les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que sur **1.0 m** de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de **3.0** mètres. Au-delà de **1.0 m** de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, et diminuer la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Il est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;

Article III.2.8) Aires de stationnement

Les espaces libres doivent être plantés au moins à 50%. Des aires de stationnement doivent être réservées selon les besoins de toute construction projetée et aménagées en dehors des voies publiques. Pour les établissements commerciaux, une (1) place de parking doit être prévue pour 200 m² de surface couverte.

Pour l'habitat, une (1) place de parking doit être prévue pour 70 m² de surface couverte.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article III.2.9) Plantations et espaces libres

Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage devront être plantées au moins à 50%.

Article III.2.9.b) Plantations le long des voies

Les abords des voies privées doivent être implantés. Les plantations doivent être disposées et entretenues de façon à ne porter aucune gêne pour la circulation et la visibilité au niveau des carrefours et des virages, et à ne pas entraver l'amélioration et la mise en valeur des paysages urbains.

Article III.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs

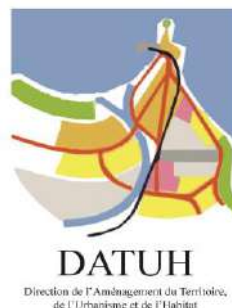
Des aires de jeux et de loisirs doivent être réservées selon les besoins pour toute construction projetée.

**RÉPUBLIQUE DE DJIBOUTI
UNITÉ-ÉGALITÉ-PAIX**

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



**DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME
ET DE L'HABITAT**



**RÈGLEMENT PARTICULIER
D'URBANISME (RPU) PORTANT
SUR LES PARCELLES DE LA ZONE
DES 840 APPARTEMENTS
NOVEMBRE-2024**

Sommaire

Titre I. dispositions générales

Article I.1) Champ d'application.

Sommaire

Titre I. dispositions générales.....	P4
Article I.1) Champ d'application.....	P5
Article I.2) Délimitation, destination et niveaux des constructions autorisées de la zone.....	P5
Article I.3) Séismes.	P6
Article I.4) Isolation thermique.	P7
Articles I.5) Prescriptions communes de mise en valeur.	P7
Article I.6) Remblais-déblais.	P7
Article I.7) Clôture.	P7
Article I.8) Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction.	P8
Article I.9) Orientation pour la conception architecturale.	P9
Article I.10) Caractéristiques techniques de construction autorisées.....	P9
Article I.11) Porte-à-faux, Balcon et hauteur d'Acrotère.....	P10
Article I.13) Utilisation des produits en amiante.....	P10
Article I.13) Conditions d'occupation du sol.....	P10
Article I.13.1) Accès et voiries.....	P10
Article I.13.1. a) Voirie.	P10
Article I.13.1. b) Accès.....	P10
Article I.13.2) Desserte par les réseaux.	P10
Article I.13.2.a) Desserte en eau potable, électricité et télécommunications.....	P10
Article I.13.2.b) Assainissement.	P11
Titre II. Dispositions particulières relatives au secteur A composée des parcelles disposant d'une vue directe sur les voies tertiaires et secondaires.....	P12
Article II.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites..	P13
Article II.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur A.....	P13
Article II.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur A.....	P13
Article II.2) Volume et importance des constructions.....	P13
Article II.2.1) Coefficient d'Emprise au Sol.	P13
Article II.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol.	P14
Article II.2.3) Hauteur maximale des constructions.	P14
Article II.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (secondaires et tertiaires)..	P14
Article II.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour.	P14
Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	P14
Article II.2.7) Aspect extérieur des constructions.	P15
Article II.2.8) Aires de stationnement.	P15
Article II.2.9) Plantations et espaces libres.	P15
Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation.	P15

Article II.2.9.b) Plantations le long des voies.	P15
Article II.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs.	P15
Titre III. Dispositions particulières relatives au secteur B composée des parcelles disposant d'une vue directe sur les voies primaires.....	P17
Article III.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites.	P18
Article III.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur B.	P18
Article III.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur B.	P18
Article III.2) Volume et importance des constructions.	P18
Article III.2.1) 1e Coefficient d'Emprise au Sol (CES).	P18
Article III.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol (COS).	P19
Article III.2.3) Hauteur maximale des constructions.	P19
Article III.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (primaires).....	P19
Article III.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour.	P19
Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	P20
Article III.2.7) Aspect extérieur des constructions.	P20
Article III.2.8) Aires de stationnement.	P20
Article III.2.9) Plantations et espaces libres.	P20
Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation.	P20
Article III.2.9.b) Plantations le long des voies.	P20
Article III.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs.	P20

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article I.1) Champ d'application

Le présent règlement particulier d'urbanisme (RPU) fixe les règles de mise en valeur et les servitudes d'intérêt général, pour l'aménagement des **parcelles de la zone des 840 Appartements**.

Ce règlement d'urbanisme est opposable à quiconque possède ou occupe à bon droit une parcelle dans cette zone.

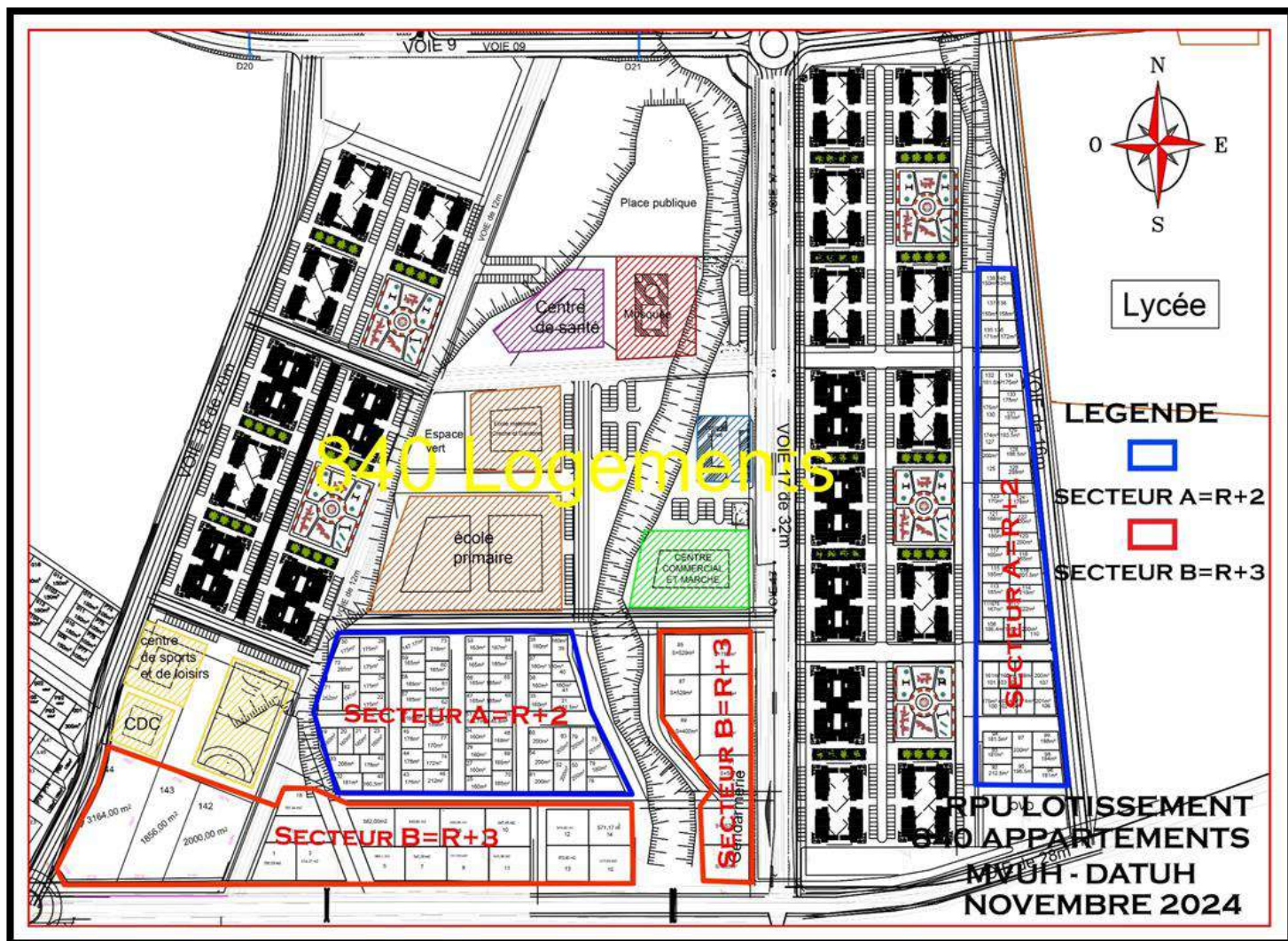
Il a pour objet de :

- préciser la situation et les limites géographiques de la zone ;
- définir ses éléments constitutifs ;
- fixer les affectations des lots ainsi que les règles d'occupation et d'utilisation du sol, les conditions d'implantation des constructions à édifier sur chaque partie de cette zone ;
- fixer les conditions d'équipement des lots en eau, électricité, téléphone et assainissement ;
- fixer les servitudes de toute nature grevant la propriété notamment celles prévues pour son aménagement ;
- définir les voiries et les espaces publics ;
- fixer les droits et devoirs des acquéreurs en précisant que tout acquéreur est réputé avoir pris connaissance du présent règlement d'urbanisme avant la valorisation des lots.

Article I.2) Délimitation, destination et niveaux des constructions autorisées de la zone

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à la zone des Salines Ouest délimitée par l'extrait d'image satellitaire ci-jointe. Ladite zone est délimitée de la façon suivante (voir extrait d'image satellitaire Page n°6) :

- Au Nord par la zone de 540 Appartements ;
- Au Sud par la zone de PK12 ;
- À l'Ouest par la cité GN et GR ;
- À l'Est par la cité Al Hamdani ;



Extrait du plan parcellaire des parcelles de la zone des 840 Appartements

La destination et niveaux des constructions autorisées des parcelles de cette zone est composés des secteurs ci-dessous :

- **Secteur A** composé : toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, des habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- **Secteur B** composé : uniquement les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, des habitations **R+3** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Article I.3) Séismes

Les constructions qui seront réalisées dans les **parcelles de la zone des 840 Appartements** devront répondre aux normes antisismiques et normes fixées par l'arrêté n°85-1357/PR/MTP du 27/10/85 modifiant la délibération n°341/7^e du 26/04/73 fixant les normes de construction des bâtiments à respecter dans la République de Djibouti.

Ces normes sont fixées par les Documents Techniques Unifiés Français intitulé « Règles parasismiques et annexes » (PS 69 révisé 82) et tout autre document appelé à les modifier ou les compléter.

Article I.4) Isolation thermique

Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité sont très élevés.

Interdiction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevée par rapport à l'isolation thermique :

- Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ;
- Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ;
- Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur ;

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux des contraintes spécifiques liées au climat de Djibouti :

- protection contre l'ensoleillement ;
- ouvertures aux brises dominantes d'Est ;
- fermeture au khamsin d'Ouest.

Les bâtiments projetés devront être conformes aux normes parasismiques applicables en zone 3.

L'ossature peut être réalisée en béton armé ou profilés métalliques suivant les règles de l'art.

Articles I.5) Prescriptions communes de mise en valeur

Chaque acquéreur d'une parcelle sera bénéficiaire d'un droit de concession provisoire.

Le délai de mise en valeur des lots est fixé à deux (2) 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 Ordinaire. Le dossier établi, à cet effet, doit contenir tous les renseignements relatifs aux constructions et aux aménagements nécessaires à la mise en valeur (constructions, clôtures, aménagement de jardins et abords).

A l'achèvement de la mise en valeur constatée par la délivrance d'un Certificat de Conformité Générale, la concession définitive du terrain devra être requise par le bénéficiaire du lot.

Pour toute information complémentaire, il convient de prendre contact avec la Direction de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat (**DATUH**).

Tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.

Article I.6) Remblais-déblais

L'acquéreur devra exécuter les remblais nécessaires sur la superficie totale de son lot. L'exécution des remblais ou déblais demeure soumise au contrôle de la Direction de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat aussi bien en ce qui concerne les cotes à atteindre (tassement y compris) que la nature des matériaux employés.

Un Certificat de Conformité sera délivré.

Article I.7) Clôture

Sur les parcelles destinées à accueillir des activités tertiaires, le commerce de proximité et le commerce de gros (**secteur B**), les clôtures à l'alignement sur les voies publiques et les limites mitoyennes ne pourront comporter de parties pleines que 1.0 m d'hauteur et ne pourront dépasser une hauteur maximale de 3.0 m. Au-delà de 1.0 m de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs. Sur les parcelles destinées à accueillir exclusivement des unités d'habitations (**secteur A**), les clôtures à l'alignement sur les voies publiques, les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que 1.0 m d'hauteur et ne

pourront dépasser une hauteur maximale de 3.0 m. Au-delà de 1.0 m de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Composition du mur de clôture :

- Hauteur mur de clôture : **3.00 m.**
- D'un muret d'une hauteur maximum de **1.00 m** réalisé en matériaux durs.
- D'un muret d'une hauteur maximum de **2.00 m** réalisé en treillis avec du grillage ou en durs.

Article I.8) Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux des contraintes spécifiques liées au climat de Djibouti :

- Protection contre l'ensoleillement ;
- Ouverture aux brises dominantes d'Est, fermeture au Khamsin d'Ouest ;
- Protection des ouvertures ruissellements des eaux de pluie sur les façades ;

Les constructions seront réalisées en matériaux définitifs mis en œuvre suivant les règles de l'art. L'ossature de bâtiments peut être réalisée en béton armé ou profilés métalliques dimensionnés suivant les règles de l'art. Le remplissage des éléments non porteurs pourra être réalisé en parpaings ou en béton banché ou matériaux locaux (pierre, briques cuites) sous réserve, dans ce dernier cas, des précautions particulières à leur mise en œuvre.

Les dimensions des éléments de béton armé seront réalisées selon le BAEL 91 modifiés en 1999.

La palette des couleurs utilisées extérieurement sera soumise à l'approbation de la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme.

Les teintes choisies ne se devront pas porter atteinte aux qualités iso thermiques du matériau utilisé.

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux :

Recommandations :

- Un effort particulier d'harmonie en matière architecturale et environnementale ;
- Optimisation des éléments d'habillage sur les façades ;
- Matériaux pour la décoration des façades extérieures : bois, métaux et des carrelages etc ;
- Couleurs pour la peinture des façades des murs extérieurs : dégradé de blanc, dégradé de gris, dégradé de pêche, dégradé de bleu, dégradé de saumon etc ;
- Implantation des arbres ou des espaces verts ;

Obligations :

- Conservation des paysages urbains existants ;
- Harmonisation des ouvertures sur la façade principale (même type sur une trame de la façade) ;
- Interdiction de l'utilisation des carrelages des (toilettes, cuisine et mur de clôtures) sur les façades des bâtiments ;
- Interdiction des couleurs flagrants pour la peinture des façades extérieures : rouge, jaune, orange, rose, violet, noir etc ;
- Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité sont très élevés ;

- Inter diction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevé par rapport à l'isolation thermique :
- Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ;
- Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ;
- Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur.

Article I.9) Orientation pour la conception architecturale

Pour la réalisation de la conception architecturale des bâtiments projetés, les Architectes, les Ingénieurs et les Techniciens devront tenir en compte au mieux :

- **Dimension minimale d'une Pièce** : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 12.00 m² ;
- **Dimension minimale d'un Salon** : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 18.00 m² ;
- **Dimension minimale d'une Cuisine** : minimum de dimension autorisée (2.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 7.50 m² ;
- **Dimension minimale d'une Salle de bain** : minimum de dimension autorisée (1.80 m) avec minimum de superficie autorisée de 4.50 m² ;
- **Dimension minimale d'une Toilette** : minimum de dimension autorisée (1.00 m) avec minimum de superficie autorisée de 2.00 m² ;
- **Dimension minimale d'un Hall de distribution / Couloir** : largeur minimum autorisée : 1.20 m ;
- **Dimension minimale d'une Cage d'escalier** : largeur minimum autorisée : 2.20 m ;
- **Dimension minimale d'un Palier de repos** : largeur minimum autorisée : 1.00 m ;
- **Patio d'aération** :
 - ✓ secteur R+1, minimum de dimension autorisée (1.50*1.50m) ;
 - ✓ secteur R+2, minimum de dimension autorisée (2.0*2.0m) ;
 - ✓ secteur R+3, minimum de dimension autorisée (2.50*2.50m) ;
- **Dimension minimale d'un Vide sanitaire** : minimum de dimension autorisée (80*80cm) ;

Article I.10) Caractéristiques techniques de construction autorisées

Cote seuil minimum autorisé par rapport à la chaussée :

- **+ 45 cm à + 75 cm ;**

Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation résidentielle :

- rez-de-chaussée : **3.0 m à 3.30 m ;**
- étages : **3.0 m à 3.30 m ;**

Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation d'activité :

- rez-de-chaussée : **3.50 m à 4.0 m ;**
- étages : **3.0 m à 3.30 m ;**

Hauteur d'acrotère minimum autorisé :

- **1.20 m ;**

Hauteur de la cage d'escalier de la toiture terrasse :

- **2.50 m à 2.80 m ;**

Hauteur d'acrotère de la cage d'escalier minimum autorisé :

- **30 cm ;**

Article I.11) Porte-à-faux, Balcon et hauteur d'acrotère.

- D'une manière générale Interdiction d'un porte-à-faux qui dépasse les limites des parcelles ;
- Autorisation d'un porte-à-faux sur les voies primaires, pour les parcelles issue d'un secteur à vocation d'activité sans dépasser les limites des parcelles ;
- Autorisation d'un balcon sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires) après déduction des reculs concernés (dépassement maximum de 1.30 m) ;
- Autorisation d'un balcon après déduction des reculs par rapport aux limites latérales et en fonds de cours ;
- Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse accessible : 1.20 m ;
- Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse non accessible : 0.60 m ;

Article I.12) Utilisation des produits en amiante

Conformément au Décret N°99-0202/PR/MTPUL du 17 octobre 1999, il est formellement interdit d'utiliser des produits contenant de l'amiante.

Article I.13) Conditions d'occupation du sol

Article I.13.1) Accès et voiries

Suivant l'extrait d'image satellitaire de la zone, l'ensemble des voiries se répartit de la manière suivante :

- Voirie primaire de 24 mètres et de 32 mètres d'emprise (voie existante) ;
- Voirie secondaire de 20 mètres d'emprise (voie existante) ;
- Voirie tertiaire de 10 mètres et de 12 mètres d'emprises (voie existante) ;

Article I.13.1. a) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées selon des conditions compatibles avec l'importance de ces constructions et leur destination.

Les caractéristiques des voies desservant ces constructions doivent permettre l'accès des moyens de secours, de lutte contre l'incendie et d'évacuation des ordures ménagères.

Au cas où les conditions précitées ne sont pas remplies, l'octroi de Permis de Construire est subordonné :

- à la réalisation des travaux d'aménagement des voies desservant lesdites constructions ;
- à la réalisation des voies privées ou tout autre aménagement particulier pour le respect des conditions de sécurité minimale.

Lorsqu'il s'agit de constructions destinées à recevoir du public, l'octroi du Permis de Construire doit tenir compte de la situation particulière des personnes à mobilités réduite.

Article I.13.1. b) Accès

Le nombre d'accès, tout le long des voies publiques, doit être limité de façon à assurer la sécurité routière et à préserver la fluidité de la circulation.

Article I.13.2) Desserte par les réseaux

Article I.13.2.a) Desserte en eau potable, électricité et télécommunications

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 I.13.2.b) Assainissement

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 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, ils peuvent être réalisés la construction d'une fosse sceptique et un puisard. Le dimensionnement et le mode d'exécution seront précisés par 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.

TITRE II.
DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU
SECTEUR A COMPOSEE DES PARCELLES
DISPOSANT D'UNE VUE DIRECTE SUR LES VOIES
TERTIAIRES ET SECONDAIRES

Article II.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites

Article II.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur A

Le secteur A est composée de toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités autorisées sont :

Les habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas).

Tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.

Article II.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur A

Le secteur A est composée de toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités interdites sont :

- Les activités de service et de bureaux ;
- les commerces de proximité ;
- les commerces de gros ;
- les activités artisanales ;
- les activités d'exposition ;
- les activités industrielles ;
- les dépôts d'hydrocarbures ;
- les constructions à usage industriel ;
- les stations d'essence ;
- les boîtes de nuit ou discothèques ;
- les garages débordants sur les trottoirs ;
- les soudures ;
- les entrepôts ;
- terrain des sports ;

Article II.2) Volume et importance des constructions

Article II.2.1) 1e Coefficient d'Emprise au Sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) correspond à la surface au sol totale occupée par une ou plusieurs constructions sur un même terrain. L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la construction et la surface de la propriété à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

$$\text{C.E.S} = \frac{\text{Emprise de la construction}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les possibilités de construire au sol par rapport à surface de l'unité foncière correspondante y compris les garages et annexes sont les suivantes :

- 100% pour les parcelles de 100 à 130 m² du secteur (A) ;
- 80% pour les parcelles de 150 à 200 m² du secteur (A) ;

Entre les reculs et le CES, ce sont les reculs qui priment.

Article II.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol

Les constructions autorisées dans le **secteur A** sont exclusivement des habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas).

Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) appliqué à la superficie de la parcelle permet de fixer la surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de planchers hors œuvre nette maximale autorisés à être construits par mètres carrés de la surface de la parcelle de terrain.

Surface du plancher hors œuvre maximum

$$\text{C.O.S. maximum} = \frac{\text{Surface de la parcelle}}{\text{COS}}$$

Le coefficient d'occupation du sol (COS) dans le **secteur A** est :

- 300% pour les parcelles de 100 à 130 m² du secteur (A) ;
- 240% pour les parcelles de 150 à 200 m² du secteur (A) ;

Article II.2.3) Hauteur maximale des constructions

Le nombre maximum d'étages est limité à deux (2) étages. La hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère ne dépassera pas 12.50 mètres par rapport au terrain naturel au maximum.

Le nombre maximum d'étages est limité à deux (2) étages pour le secteur A, la hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel au maximum est :

Secteur A :

- Hauteur : Maximum **12.50 m** pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;

Article II.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (secondaires et tertiaires).

- Parcelles de 100 à 130 m² à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A).
- Parcelles de 150 à 200 m² à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A).

Article II.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour

- **Patio de 1.5*1.5 m** pour les parcelles de 100 à 130 m² du secteur (A).
- **Minimum 1.5 m** pour les parcelles de 150 à 200 m² sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour du secteur (A).

Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.

Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de **270 m² à 370 m²**.

Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directes sur des voies (bâtiments jumelés).

Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de **85 m²**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de **10 m**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de **8.5 m**.

Article II.2.7) Aspect extérieur des constructions

Les constructions projetées doivent s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain et être conçues compte tenu des spécificités architecturales et esthétiques de la zone et notamment celles relatives aux formes architecturales, aux matériaux de construction et à la décoration. Les clôtures à l'alignement, sur les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que sur **1.0 m** de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de **3.0** mètres. Au-delà de **1.0 m** de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, et diminuer la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Il est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;

Article II.2.8) Aires de stationnement

Les espaces libres doivent être plantés au moins à 50%. Des aires de stationnement doivent être réservées selon les besoins de toute construction projetée et aménagées en dehors des voies publiques. Pour les établissements commerciaux, une (1) place de parking doit être prévue pour 200 m² de surface couverte.

Pour l'habitat, une (1) place de parking doit être prévue pour 70 m² de surface couverte.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article II.2.9) Plantations et espaces libres

Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage devront être plantées au moins à 50%.

Article II.2.9.b) Plantations le long des voies

Les abords des voies privées doivent être implantés. Les plantations doivent être disposées et entretenues de façon à ne porter aucune gêne pour la circulation et la visibilité au niveau des carrefours et des virages, et à ne pas entraver l'amélioration et la mise en valeur des paysages urbains.

Article II.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs

Des aires de jeux et de loisirs doivent être réservées selon les besoins pour toute construction projetée.

TITRE III.
DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU
SECTEUR B COMPOSEE DES PARCELLES
DISPOSANT D'UNE VUE DIRECTE SUR LES VOIES
PRIMAIRES

Article III.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites

Article III.1.1) les activités autorisées des parcelles au secteur B

Le secteur B est composé uniquement toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités autorisées sont :

Secteur B :

- Habitations **R+3** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- Les activités de services et de bureaux ;
- Les commerces de proximité sauf pour les activités interdites ci-dessous, (**superficie minimum autorisée est de 25 à 35 m2**) ;
- Les commerces de gros sauf pour les activités interdites ci-dessous, (**superficie minimum autorisée est de 65 m2**) ;

Article III.1.2) les activités interdites des parcelles au secteur B

Le secteur B est composé uniquement toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités interdites sont :

- les activités artisanales ;
- les activités d'exposition ;
- les activités industrielles ;
- les dépôts d'hydrocarbures ;
- les constructions à usage industriel ;
- les stations d'essence ;
- les boîtes de nuit ou discothèques ;
- les garages débordants sur les trottoirs ;
- les soudures ;
- les entrepôts ;
- terrain des sports ;

Article III.2) Volume et importance des constructions

Article III.2.1) 1e Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) correspond à la surface au sol totale occupée par une ou plusieurs constructions sur un même terrain. L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la construction et la surface de la propriété à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

Emprise de la construction

$$\text{C.E.S} = \frac{\text{Emprise de la construction}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les possibilités de construire au sol par rapport à surface de l'unité foncière correspondante y compris les garages et annexes sont les suivantes :

- 65% pour les parcelles de 350 à 450 m2 du secteur (B) ;
- 60% pour les parcelles de 500 à 800 m2 du secteur (B) ;

Entre les reculs et le CES, ce sont les reculs qui priment.

Article III.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Les constructions autorisées dans le secteur B sont :

Secteur B :

- Habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) appliqué à la superficie de la parcelle permet de fixer la surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de planchers hors œuvre nette maximale autorisés à être construits par mètres carrés de la surface de la parcelle de terrain.

Surface du plancher hors œuvre maximum

$$\text{C.O.S. maximum} = \frac{\text{Surface de la parcelle}}{\text{COS}}$$

Le coefficient d'occupation du sol (COS) dans le **secteur B** sont :

- 260% pour les parcelles de 350 à 450 m² du secteur (B) ;
- 240% pour les parcelles de 500 à 800 m² du secteur (B) ;

Article III.2.3) Hauteur maximale des constructions

Le nombre maximum d'étages est limité à trois (3) étages pour le secteur B. La hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel au maximum est :

Secteur B :

- Hauteur : maximum **16.0 m** pour un R+3 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;
- Hauteur : maximum **16.50 m** pour un R+3 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère ;

Article III.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (primaires).

Secteur B :

- **Minimum 1.5 m** par rapport aux voies primaires pour toutes les parcelles à vocation d'activités du secteur (B).
- **Minimum 2.5 m** pour toutes les parcelles à vocation résidentielle de 350 à 450 m² par rapport aux voies secondaires et primaires du secteur (B).
- **Minimum 3.0 m** pour toutes les parcelles à vocation résidentielle de 500 à 800 m² par rapport aux voies primaires et secondaires du secteur (B).
- **Minimum 4.0 m** pour toutes les parcelles à vocation résidentielle de 1800 à 3200 m² par rapport aux voies primaires du secteur (B).

Article III.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour

Secteur B :

- **Minimum 2.5 m** pour les parcelles de 350 à 450 m² sur les limites mitoyennes et en fond de cour du secteur (B).
- **Minimum 3.0 m** pour les parcelles de 500 à 800 m² sur les limites mitoyennes et en fond de cour du secteur (B).
- **Minimum 4.0 m** pour les parcelles à vocation résidentielle de 1800 à 3200 m² sur les limites mitoyennes et en fond de cour du secteur (B).

Article III.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.

Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de **270 m² à 370 m²**.

Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directes sur des voies (bâtiments jumelés).

Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de **85 m²**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de **10 m**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de **8.5 m**.

Article III.2.7) Aspect extérieur des constructions

Les constructions projetées doivent s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain et être conçues compte tenu des spécificités architecturales et esthétiques de la zone et notamment celles relatives aux formes architecturales, aux matériaux de construction et à la décoration.

Les clôtures à l'alignement, sur les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que sur **1.0 m** de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de **3.0 mètres**. Au-delà de **1.0 m** de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, et diminuer la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Il est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;

Article III.2.8) Aires de stationnement

Les espaces libres doivent être plantés au moins à 50%. Des aires de stationnement doivent être réservées selon les besoins de toute construction projetée et aménagées en dehors des voies publiques. Pour les établissements commerciaux, une (1) place de parking doit être prévue pour 200 m² de surface couverte.

Pour l'habitat, une (1) place de parking doit être prévue pour 70 m² de surface couverte.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article III.2.9) Plantations et espaces libres

Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage devront être plantées au moins à 50%.

Article III.2.9.b) Plantations le long des voies

Les abords des voies privées doivent être implantés. Les plantations doivent être disposées et entretenues de façon à ne porter aucune gêne pour la circulation et la visibilité au niveau des carrefours et des virages, et à ne pas entraver l'amélioration et la mise en valeur des paysages urbains.

Article III.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs

Des aires de jeux et de loisirs doivent être réservées selon les besoins pour toute construction projetée.

RÉPUBLIQUE DE DJIBOUTI
UNITÉ-ÉGALITÉ-PAIX

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



**DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME
ET DE L'HABITAT**



**RÈGLEMENT PARTICULIER
D'URBANISME (RPU) PORTANT
SUR LE LOTISSEMENT PK12-NORD
NOVEMBRE-2024**

Sommaire

Titre I. dispositions générales.....	P4
Article I.1) Champ d'application.....	P5
Article I.2) Délimitation, destination et niveaux des constructions autorisées de la zone.....	P5
Article I.3) Séismes.	P6
Article I.4) Isolation thermique.	P7
Articles I.5) Prescriptions communes de mise en valeur.	P7
Article I.6) Remblais-déblais.	P7
Article I.7) Clôture.	P7
Article I.8) Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction.	P8
Article I.9) Orientation pour la conception architecturale.	P9
Article I.10) Caractéristiques techniques de construction autorisées.....	P9
Article I.11) Porte-à-faux, Balcon et hauteur d'Acrotère.....	P10
Article I.13) Utilisation des produits en amiante.....	P10
Article I.13) Conditions d'occupation du sol.....	P10
Article I.13.1) Accès et voiries.....	P10
Article I.13.1. a) Voirie.	P10
Article I.13.1. b) Accès.....	P10
Article I.13.2) Desserte par les réseaux.	P10
Article I.13.2.a) Desserte en eau potable, électricité et télécommunications.....	P10
Article I.13.2.b) Assainissement.	P11
Titre II. Dispositions particulières relatives au secteur A composée des parcelles disposant d'une vue directe sur les voies tertiaires et secondaires.....	P12
Article II.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites..	P13
Article II.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur A.....	P13
Article II.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur A.....	P13
Article II.2) Volume et importance des constructions.....	P13
Article II.2.1) Coefficient d'Emprise au Sol.	P13
Article II.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol.	P14
Article II.2.3) Hauteur maximale des constructions.	P14
Article II.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (secondaires et tertiaires)..	P14
Article II.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour.	P14
Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	P14
Article II.2.7) Aspect extérieur des constructions.	P15
Article II.2.8) Aires de stationnement.	P15
Article II.2.9) Plantations et espaces libres.	P15
Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation.	P15
Article II.2.9.b) Plantations le long des voies.	P15
Article II.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs.	P15

Titre III. Dispositions particulières relatives au secteur B composée des parcelles disposant d'une vue directe sur les voies primaires.....	P16
Article III.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites.	P18
Article III.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur B.	P18
Article III.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur B.	P18
Article III.2) Volume et importance des constructions.	P18
Article III.2.1) 1 ^e Coefficient d'Emprise au Sol (CES).	P18
Article III.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol (COS).	P19
Article III.2.3) Hauteur maximale des constructions.	P19
Article III.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (primaires).....	P19
Article III.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour.	P19
Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	P19
Article III.2.7) Aspect extérieur des constructions.	P20
Article III.2.8) Aires de stationnement.	P20
Article III.2.9) Plantations et espaces libres.	P20
Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation.	P20
Article III.2.9.b) Plantations le long des voies.	P20
Article III.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs.	P20

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article I.1) Champ d'application

Le présent règlement particulier d'urbanisme (RPU) fixe les règles de mise en valeur et les servitudes d'intérêt général, pour l'aménagement du **lotissement PK12-Nord**.

Ce règlement d'urbanisme est opposable à quiconque possède ou occupe à bon droit une parcelle dans cette zone.

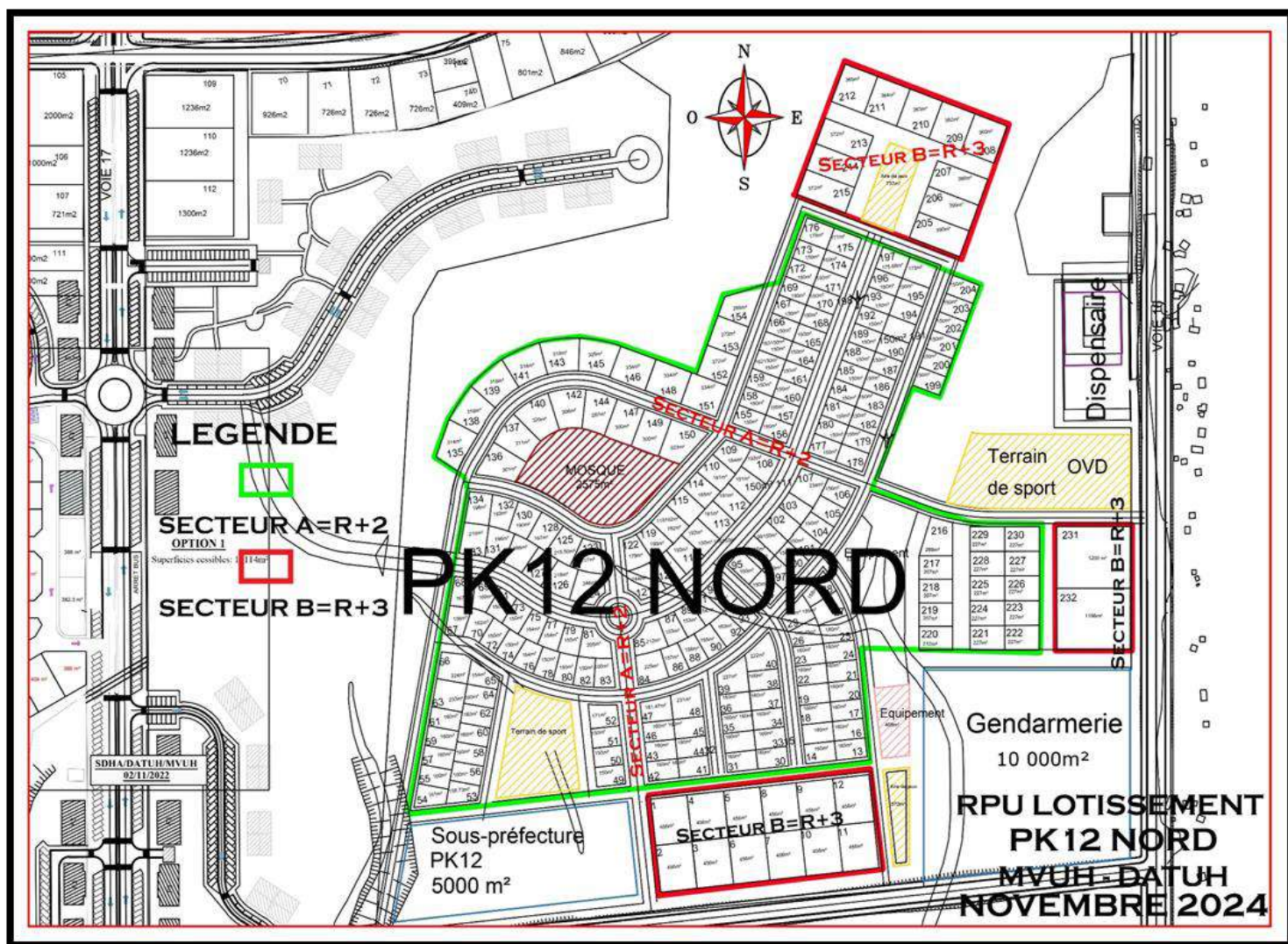
Il a pour objet de :

- préciser la situation et les limites géographiques de la zone ;
- définir ses éléments constitutifs ;
- fixer les affectations des lots ainsi que les règles d'occupation et d'utilisation du sol, les conditions d'implantation des constructions à édifier sur chaque partie de cette zone ;
- fixer les conditions d'équipement des lots en eau, électricité, téléphone et assainissement ;
- fixer les servitudes de toute nature grevant la propriété notamment celles prévues pour son aménagement ;
- définir les voiries et les espaces publics ;
- fixer les droits et devoirs des acquéreurs en précisant que tout acquéreur est réputé avoir pris connaissance du présent règlement d'urbanisme avant la valorisation des lots.

Article I.2) Délimitation, destination et niveaux des constructions autorisées de la zone

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à la zone des Salines Ouest délimitée par l'extrait d'image satellitaire ci-jointe. Ladite zone est délimitée de la façon suivante (voir extrait d'image satellitaire Page n°6) :

- Au Nord par la zone de 540 Appartements ;
- Au Sud par la zone de PK12 ;
- À l'Ouest par la cité AL HAMDANI ;
- À l'Est par la zone de 840 Appartements ;



Extrait du plan parcellaire lotissement PK12-Nord

La destination et niveaux des constructions autorisées des parcelles de cette zone est composés des secteurs ci-dessous :

- **Secteur A** composé : toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, des habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- **Secteur B** composé : uniquement les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, des habitations **R+3** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Article 1.3) Séismes

Les constructions qui seront réalisées dans le lotissement PK12-Nord devront répondre aux normes antisismiques et normes fixées par l'arrêté n°85-1357/PR/MTP du 27/10/85 modifiant la délibération n°341/7^e du 26/04/73 fixant les normes de construction des bâtiments à respecter dans la République de Djibouti.

Ces normes sont fixées par les Documents Techniques Unifiés Français intitulé « Règles parasismiques et annexes » (PS 69 révisé 82) et tout autre document appelé à les modifier ou les compléter.

Article I.4) Isolation thermique

Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité sont très élevés.

Interdiction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevée par rapport à l'isolation thermique :

- Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ;
- Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ;
- Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur ;

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux des contraintes spécifiques liées au climat de Djibouti :

- protection contre l'ensoleillement ;
- ouvertures aux brises dominantes d'Est ;
- fermeture au khamsin d'Ouest.

Les bâtiments projetés devront être conformes aux normes parasismiques applicables en zone 3.

L'ossature peut être réalisée en béton armé ou profilés métalliques suivant les règles de l'art.

Articles I.5) Prescriptions communes de mise en valeur

Chaque acquéreur d'une parcelle sera bénéficiaire d'un droit de concession provisoire.

Le délai de mise en valeur des lots est fixé à deux (2) 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 Ordinaire. Le dossier établi, à cet effet, doit contenir tous les renseignements relatifs aux constructions et aux aménagements nécessaires à la mise en valeur (constructions, clôtures, aménagement de jardins et abords).

A l'achèvement de la mise en valeur constatée par la délivrance d'un Certificat de Conformité Générale, la concession définitive du terrain devra être requise par le bénéficiaire du lot.

Pour toute information complémentaire, il convient de prendre contact avec la Direction de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat (**DATUH**).

Tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.

Article I.6) Remblais-déblais

L'acquéreur devra exécuter les remblais nécessaires sur la superficie totale de son lot. L'exécution des remblais ou déblais demeure soumise au contrôle de la Direction de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat aussi bien en ce qui concerne les cotes à atteindre (tassement y compris) que la nature des matériaux employés.

Un Certificat de Conformité sera délivré.

Article I.7) Clôture

Sur les parcelles destinées à accueillir des activités tertiaires, le commerce de proximité et le commerce de gros (**secteur B**), les clôtures à l'alignement sur les voies publiques et les limites mitoyennes ne pourront comporter de parties pleines que 1.0 m d'hauteur et ne pourront dépasser une hauteur maximale de 3.0 m. Au-delà de 1.0 m de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs. Sur les parcelles destinées à accueillir exclusivement des unités d'habitations (**secteur A**), les clôtures à l'alignement sur les voies publiques, les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que 1.0 m d'hauteur et ne

pourront dépasser une hauteur maximale de 3.0 m. Au-delà de 1.0 m de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Composition du mur de clôture :

- Hauteur mur de clôture : **3.00 m.**
- D'un muret d'une hauteur maximum de **1.00 m** réalisé en matériaux durs.
- D'un muret d'une hauteur maximum de **2.00 m** réalisé en treillis avec du grillage ou en durs.

Article I.8) Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux des contraintes spécifiques liées au climat de Djibouti :

- Protection contre l'ensoleillement ;
- Ouverture aux brises dominantes d'Est, fermeture au Khamsin d'Ouest ;
- Protection des ouvertures ruissellements des eaux de pluie sur les façades ;

Les constructions seront réalisées en matériaux définitifs mis en œuvre suivant les règles de l'art. L'ossature de bâtiments peut être réalisée en béton armé ou profilés métalliques dimensionnés suivant les règles de l'art. Le remplissage des éléments non porteurs pourra être réalisé en parpaings ou en béton banché ou matériaux locaux (pierre, briques cuites) sous réserve, dans ce dernier cas, des précautions particulières à leur mise en œuvre.

Les dimensions des éléments de béton armé seront réalisées selon le BAEL 91 modifiés en 1999.

La palette des couleurs utilisées extérieurement sera soumise à l'approbation de la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme.

Les teintes choisies ne se devront pas porter atteinte aux qualités iso thermiques du matériau utilisé.

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux :

Recommandations :

- Un effort particulier d'harmonie en matière architecturale et environnementale ;
- Optimisation des éléments d'habillage sur les façades ;
- Matériaux pour la décoration des façades extérieures : bois, métaux et des carrelages etc ;
- Couleurs pour la peinture des façades des murs extérieurs : dégradé de blanc, dégradé de gris, dégradé de pêche, dégradé de bleu, dégradé de saumon etc ;
- Implantation des arbres ou des espaces verts ;

Obligations :

- Conservation des paysages urbains existants ;
- Harmonisation des ouvertures sur la façade principale (même type sur une trame de la façade) ;
- Interdiction de l'utilisation des carrelages des (toilettes, cuisine et mur de clôtures) sur les façades des bâtiments ;
- Interdiction des couleurs flagrants pour la peinture des façades extérieures : rouge, jaune, orange, rose, violet, noir etc ;
- Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité sont très élevés ;

- Inter diction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevé par rapport à l'isolation thermique :
- Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ;
- Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ;
- Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur.

Article I.9) Orientation pour la conception architecturale

Pour la réalisation de la conception architecturale des bâtiments projetés, les Architectes, les Ingénieurs et les Techniciens devront tenir en compte au mieux :

- **Dimension minimale d'une Pièce** : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 12.00 m² ;
- **Dimension minimale d'un Salon** : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 18.00 m² ;
- **Dimension minimale d'une Cuisine** : minimum de dimension autorisée (2.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 7.50 m² ;
- **Dimension minimale d'une Salle de bain** : minimum de dimension autorisée (1.80 m) avec minimum de superficie autorisée de 4.50 m² ;
- **Dimension minimale d'une Toilette** : minimum de dimension autorisée (1.00 m) avec minimum de superficie autorisée de 2.00 m² ;
- **Dimension minimale d'un Hall de distribution / Couloir** : largeur minimum autorisée : 1.20 m ;
- **Dimension minimale d'une Cage d'escalier** : largeur minimum autorisée : 2.20 m ;
- **Dimension minimale d'un Palier de repos** : largeur minimum autorisée : 1.00 m ;
- **Patio d'aération** :
 - ✓ secteur R+1, minimum de dimension autorisée (1.50*1.50m) ;
 - ✓ secteur R+2, minimum de dimension autorisée (2.0*2.0m) ;
 - ✓ secteur R+3, minimum de dimension autorisée (2.50*2.50m) ;
- **Dimension minimale d'un Vide sanitaire** : minimum de dimension autorisée (80*80cm) ;

Article I.10) Caractéristiques techniques de construction autorisées

Cote seuil minimum autorisé par rapport à la chaussée :

- **+ 45 cm à + 75 cm ;**

Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation résidentielle :

- rez-de-chaussée : **3.0 m à 3.30 m ;**
- étages : **3.0 m à 3.30 m ;**

Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation d'activité :

- rez-de-chaussée : **3.50 m à 4.0 m ;**
- étages : **3.0 m à 3.30 m ;**

Hauteur d'acrotère minimum autorisé :

- **1.20 m ;**

Hauteur de la cage d'escalier de la toiture terrasse :

- **2.50 m à 2.80 m ;**

Hauteur d'acrotère de la cage d'escalier minimum autorisé :

- **30 cm ;**

Article I.11) Porte-à-faux, Balcon et hauteur d'acrotère.

- D'une manière générale Interdiction d'un porte-à-faux qui dépasse les limites des parcelles ;
- Autorisation d'un porte-à-faux sur les voies primaires, pour les parcelles issue d'un secteur à vocation d'activité sans dépasser les limites des parcelles ;
- Autorisation d'un balcon sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires) après déduction des reculs concernés (dépassement maximum de 1.30 m) ;
- Autorisation d'un balcon après déduction des reculs par rapport aux limites latérales et en fonds de cours ;
- Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse accessible : 1.20 m ;
- Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse non accessible : 0.60 m ;

Article I.12) Utilisation des produits en amiante

Conformément au Décret N°99-0202/PR/MTPUL du 17 octobre 1999, il est formellement interdit d'utiliser des produits contenant de l'amiante.

Article I.13) Conditions d'occupation du sol

Article I.13.1) Accès et voiries

Suivant l'extrait d'image satellitaire de la zone, l'ensemble des voiries se répartit de la manière suivante :

- Voirie primaire de 24 mètres et de 32 mètres d'emprise (voie existante) ;
- Voirie secondaire de 20 mètres d'emprise (voie existante) ;
- Voirie tertiaire de 10 mètres et de 12 mètres d'emprises (voie existante) ;

Article I.13.1. a) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées selon des conditions compatibles avec l'importance de ces constructions et leur destination.

Les caractéristiques des voies desservant ces constructions doivent permettre l'accès des moyens de secours, de lutte contre l'incendie et d'évacuation des ordures ménagères.

Au cas où les conditions précitées ne sont pas remplies, l'octroi de Permis de Construire est subordonné :

- à la réalisation des travaux d'aménagement des voies desservant lesdites constructions ;
- à la réalisation des voies privées ou tout autre aménagement particulier pour le respect des conditions de sécurité minimale.

Lorsqu'il s'agit de constructions destinées à recevoir du public, l'octroi du Permis de Construire doit tenir compte de la situation particulière des personnes à mobilités réduite.

Article I.13.1. b) Accès

Le nombre d'accès, tout le long des voies publiques, doit être limité de façon à assurer la sécurité routière et à préserver la fluidité de la circulation.

Article I.13.2) Desserte par les réseaux

Article I.13.2.a) Desserte en eau potable, électricité et télécommunications

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 I.13.2.b) Assainissement

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 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, ils peuvent être réalisés la construction d'une fosse sceptique et un puisard. Le dimensionnement et le mode d'exécution seront précisés par 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.

TITRE II.
DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU
SECTEUR A COMPOSEE DES PARCELLES
DISPOSANT D'UNE VUE DIRECTE SUR LES VOIES
TERTIARES ET SECONDAIRES

Article II.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites

Article II.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur A

Le secteur A est composée de toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités autorisées sont :

Les habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas).

Tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.

Article II.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur A

Le secteur A est composée de toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités interdites sont :

- Les activités de service et de bureaux ;
- les commerces de proximité ;
- les commerces de gros ;
- les activités artisanales ;
- les activités d'exposition ;
- les activités industrielles ;
- les dépôts d'hydrocarbures ;
- les constructions à usage industriel ;
- les stations d'essence ;
- les boîtes de nuit ou discothèques ;
- les garages débordants sur les trottoirs ;
- les soudures ;
- les entrepôts ;
- terrain des sports ;

Article II.2) Volume et importance des constructions

Article II.2.1) 1e Coefficient d'Emprise au Sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) correspond à la surface au sol totale occupée par une ou plusieurs constructions sur un même terrain. L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la construction et la surface de la propriété à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

$$\text{C.E.S} = \frac{\text{Emprise de la construction}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les possibilités de construire au sol par rapport à surface de l'unité foncière correspondante y compris les garages et annexes sont les suivantes :

- 80% pour les parcelles de 150 à 200 m² du secteur (A) ;
- 65% pour les parcelles de 250 à 340 m² du secteur (A) ;

Entre les reculs et le CES, ce sont les reculs qui priment.

Article II.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol

Les constructions autorisées dans le **secteur A** sont exclusivement des habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas).

Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) appliqué à la superficie de la parcelle permet de fixer la surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de planchers hors œuvre nette maximale autorisés à être construits par mètres carrés de la surface de la parcelle de terrain.

Surface du plancher hors œuvre maximum

$$\text{C.O.S. maximum} = \frac{\text{Surface de la parcelle}}{\text{COS}}$$

Le coefficient d'occupation du sol (COS) dans le **secteur A** est :

- 240% pour les parcelles de 150 à 200 m² du secteur (A) ;
- 195% pour les parcelles de 250 à 340 m² du secteur (A) ;

Article II.2.3) Hauteur maximale des constructions

Le nombre maximum d'étages est limité à deux (2) étages. La hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère ne dépassera pas 12.50 mètres par rapport au terrain naturel au maximum.

Le nombre maximum d'étages est limité à deux (2) étages pour le secteur A, la hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel au maximum est :

Secteur A :

- Hauteur : Maximum **12.50 m** pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;

Article II.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (secondaires et tertiaires).

- Parcelles de 150 à 200 m² à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A).
- **Minimum 2.5 m** pour toutes les parcelles de 250 à 340 m² à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A).

Article II.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour

- **Minimum 1.5 m** pour les parcelles de 150 à 200 m² sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour du secteur (A).
- **Minimum 2.5 m** pour les parcelles de 250 à 340 m² sur une seule limite mitoyenne et en fond de cour du secteur (A).

Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.

Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de **270 m² à 370 m²**.

Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directes sur des voies (bâtiments jumelés).

Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de **85 m²**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de **10 m**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de **8.5 m**.

Article II.2.7) Aspect extérieur des constructions

Les constructions projetées doivent s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain et être conçues compte tenu des spécificités architecturales et esthétiques de la zone et notamment celles relatives aux formes architecturales, aux matériaux de construction et à la décoration.

Les clôtures à l'alignement, sur les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que sur **1.0 m** de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de **3.0** mètres. Au-delà de **1.0 m** de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, et diminuer la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Il est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;

Article II.2.8) Aires de stationnement

Les espaces libres doivent être plantés au moins à 50%. Des aires de stationnement doivent être réservées selon les besoins de toute construction projetée et aménagées en dehors des voies publiques. Pour les établissements commerciaux, une (1) place de parking doit être prévue pour 200 m² de surface couverte.

Pour l'habitat, une (1) place de parking doit être prévue pour 70 m² de surface couverte.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article II.2.9) Plantations et espaces libres

Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage devront être plantées au moins à 50%.

Article II.2.9.b) Plantations le long des voies

Les abords des voies privées doivent être implantés. Les plantations doivent être disposées et entretenues de façon à ne porter aucune gêne pour la circulation et la visibilité au niveau des carrefours et des virages, et à ne pas entraver l'amélioration et la mise en valeur des paysages urbains.

Article II.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs

Des aires de jeux et de loisirs doivent être réservées selon les besoins pour toute construction projetée.

TITRE III.
DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU
SECTEUR B COMPOSEE DES PARCELLES
DISPOSANT D'UNE VUE DIRECTE SUR LES VOIES
PRIMAIRES

Article III.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites

Article III.1.1) les activités autorisées des parcelles au secteur B

Le secteur B est composé uniquement toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités autorisées sont :

Secteur B :

- Habitations **R+3** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- Les activités de services et de bureaux ;
- Les commerces de proximité sauf pour les activités interdites ci-dessous, (**superficie minimum autorisée est de 25 à 35 m²**) ;
- Les commerces de gros sauf pour les activités interdites ci-dessous, (**superficie minimum autorisée est de 65 m²**) ;

Article III.1.2) les activités interdites des parcelles au secteur B

Le secteur B est composé uniquement toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités interdites sont :

- les activités artisanales ;
- les activités d'exposition ;
- les activités industrielles ;
- les dépôts d'hydrocarbures ;
- les constructions à usage industriel ;
- les stations d'essence ;
- les boîtes de nuit ou discothèques ;
- les garages débordants sur les trottoirs ;
- les soudures ;
- les entrepôts ;
- terrain des sports ;

Article III.2) Volume et importance des constructions

Article III.2.1) 1e Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) correspond à la surface au sol totale occupée par une ou plusieurs constructions sur un même terrain. L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la construction et la surface de la propriété à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

$$\text{C.E.S} = \frac{\text{Emprise de la construction}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les possibilités de construire au sol par rapport à surface de l'unité foncière correspondante y compris les garages et annexes sont les suivantes :

- **65% pour** les parcelles de 360 à 500 m² du secteur (B) ;
- **60%** pour les parcelles de 1000 à 1200 m² du secteur (B) ;

Entre les reculs et le CES, ce sont les reculs qui priment.

Article III.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Les constructions autorisées dans le secteur B sont :

Secteur B :

- Habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) appliqué à la superficie de la parcelle permet de fixer la surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de planchers hors œuvre nette maximale autorisés à être construits par mètres carrés de la surface de la parcelle de terrain.

Surface du plancher hors œuvre maximum

$$\text{C.O.S. maximum} = \frac{\text{Surface de la parcelle}}{\text{COS}}$$

Le coefficient d'occupation du sol (COS) dans le **secteur B** sont :

- **260%** pour les parcelles de 360 à 500 m² du secteur (B) ;
- **240%** pour les parcelles de 1000 à 1200 m² du secteur

Article III.2.3) Hauteur maximale des constructions

Le nombre maximum d'étages est limité à trois (3) étages pour le secteur B. La hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel au maximum est :

Secteur B :

- Hauteur : maximum **16.0 m** pour un R+3 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;
- Hauteur : maximum **16.50 m** pour un R+3 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère ;

Article III.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (primaires).

Secteur B :

- **Minimum 1.5 m** par rapport aux voies primaires pour les parcelles à vocation d'activités du secteur (B).
- **Minimum 3.0 m** pour toutes les parcelles à vocation résidentielle de 350 m² par rapport aux voies secondaires et primaires du secteur (B).

Article III.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour

Secteur B :

- **Minimum 2.5 m** pour les parcelles de 360 à 500 m² sur les limites mitoyennes et en fond de cour du secteur (B).
- **Minimum 3.5 m** pour les parcelles de 1000 à 1200 m² sur les limites mitoyennes et en fond de cour du secteur (B).

Article III.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.

Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de **270 m² à 370 m²**.

Le côté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directes sur des voies (bâtiments jumelés).

Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de **85 m²**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de **10 m**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de **8.5 m**.

Article III.2.7) Aspect extérieur des constructions

Les constructions projetées doivent s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain et être conçues compte tenu des spécificités architecturales et esthétiques de la zone et notamment celles relatives aux formes architecturales, aux matériaux de construction et à la décoration.

Les clôtures à l'alignement, sur les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que sur **1.0 m** de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de **3.0** mètres. Au-delà de **1.0 m** de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, et diminuer la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Il est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;

Article III.2.8) Aires de stationnement

Les espaces libres doivent être plantés au moins à 50%. Des aires de stationnement doivent être réservées selon les besoins de toute construction projetée et aménagées en dehors des voies publiques. Pour les établissements commerciaux, une (1) place de parking doit être prévue pour 200 m² de surface couverte.

Pour l'habitat, une (1) place de parking doit être prévue pour 70 m² de surface couverte.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article III.2.9) Plantations et espaces libres

Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage devront être plantées au moins à 50%.

Article III.2.9.b) Plantations le long des voies

Les abords des voies privées doivent être implantés. Les plantations doivent être disposées et entretenues de façon à ne porter aucune gêne pour la circulation et la visibilité au niveau des carrefours et des virages, et à ne pas entraver l'amélioration et la mise en valeur des paysages urbains.

Article III.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs

Des aires de jeux et de loisirs doivent être réservées selon les besoins pour toute construction projetée.

RÉPUBLIQUE DE DJIBOUTI
UNITÉ-ÉGALITÉ-PAIX

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



**DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME
ET DE L'HABITAT**



**RÈGLEMENT PARTICULIER
D'URBANISME (RPU) PORTANT
SUR LA ZONE DE PK12
NOVEMBRE-2024**

Sommaire

Titre I. dispositions générales.....	P4
Article I.1) Champ d'application.....	P5
Article I.2) Délimitation, destination et niveaux des constructions autorisées de la zone.....	P5
Article I.3) Séismes.	P6
Article I.4) Isolation thermique.	P7
Articles I.5) Prescriptions communes de mise en valeur.	P7
Article I.6) Remblais-déblais.	P7
Article I.7) Clôture.	P7
Article I.8) Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction.	P8
Article I.9) Orientation pour la conception architecturale.	P9
Article I.10) Caractéristiques techniques de construction autorisées.....	P9
Article I.11) Porte-à-faux, Balcon et hauteur d'Acrotère.....	P10
Article I.13) Utilisation des produits en amiante.....	P10
Article I.13) Conditions d'occupation du sol.....	P10
Article I.13.1) Accès et voiries.....	P10
Article I.13.1. a) Voirie.	P10
Article I.13.1. b) Accès.....	P10
Article I.13.2) Desserte par les réseaux.	P10
Article I.13.2.a) Desserte en eau potable, électricité et télécommunications.....	P10
Article I.13.2.b) Assainissement.	P11
Titre II. Dispositions particulières relatives au secteur A composée des parcelles disposant d'une vue directe sur les voies tertiaires et secondaires.....	P12
Article II.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites..	P13
Article II.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur A.....	P13
Article II.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur A.....	P13
Article II.2) Volume et importance des constructions.....	P13
Article II.2.1) Coefficient d'Emprise au Sol.	P13
Article II.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol.	P14
Article II.2.3) Hauteur maximale des constructions.	P14
Article II.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (secondaires et tertiaires)..	P14
Article II.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour.	P14
Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	P15
Article II.2.7) Aspect extérieur des constructions.	P15
Article II.2.8) Aires de stationnement.	P15
Article II.2.9) Plantations et espaces libres.	P15
Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation.	P15
Article II.2.9.b) Plantations le long des voies.	P16
Article II.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs.	P16

Titre III. Dispositions particulières relatives au secteur B composée des parcelles disposant d'une vue directe sur les voies primaires.....	P17
Article III.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites.	P18
Article III.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur B.	P18
Article III.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur B.	P18
Article III.2) Volume et importance des constructions.	P18
Article III.2.1) 1 ^e Coefficient d'Emprise au Sol (CES).	P18
Article III.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol (COS).	P19
Article III.2.3) Hauteur maximale des constructions.	P19
Article III.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (primaires).....	P20
Article III.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour.	P20
Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	P21
Article III.2.7) Aspect extérieur des constructions.	P21
Article III.2.8) Aires de stationnement.	P21
Article III.2.9) Plantations et espaces libres.	P21
Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation.	P21
Article III.2.9.b) Plantations le long des voies.	P22
Article III.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs.	P22

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article I.1) Champ d'application

Le présent règlement particulier d'urbanisme (RPU) fixe les règles de mise en valeur et les servitudes d'intérêt général, pour l'aménagement de **la zone de PK12**.

Ce règlement d'urbanisme est opposable à quiconque possède ou occupe à bon droit une parcelle dans cette zone.

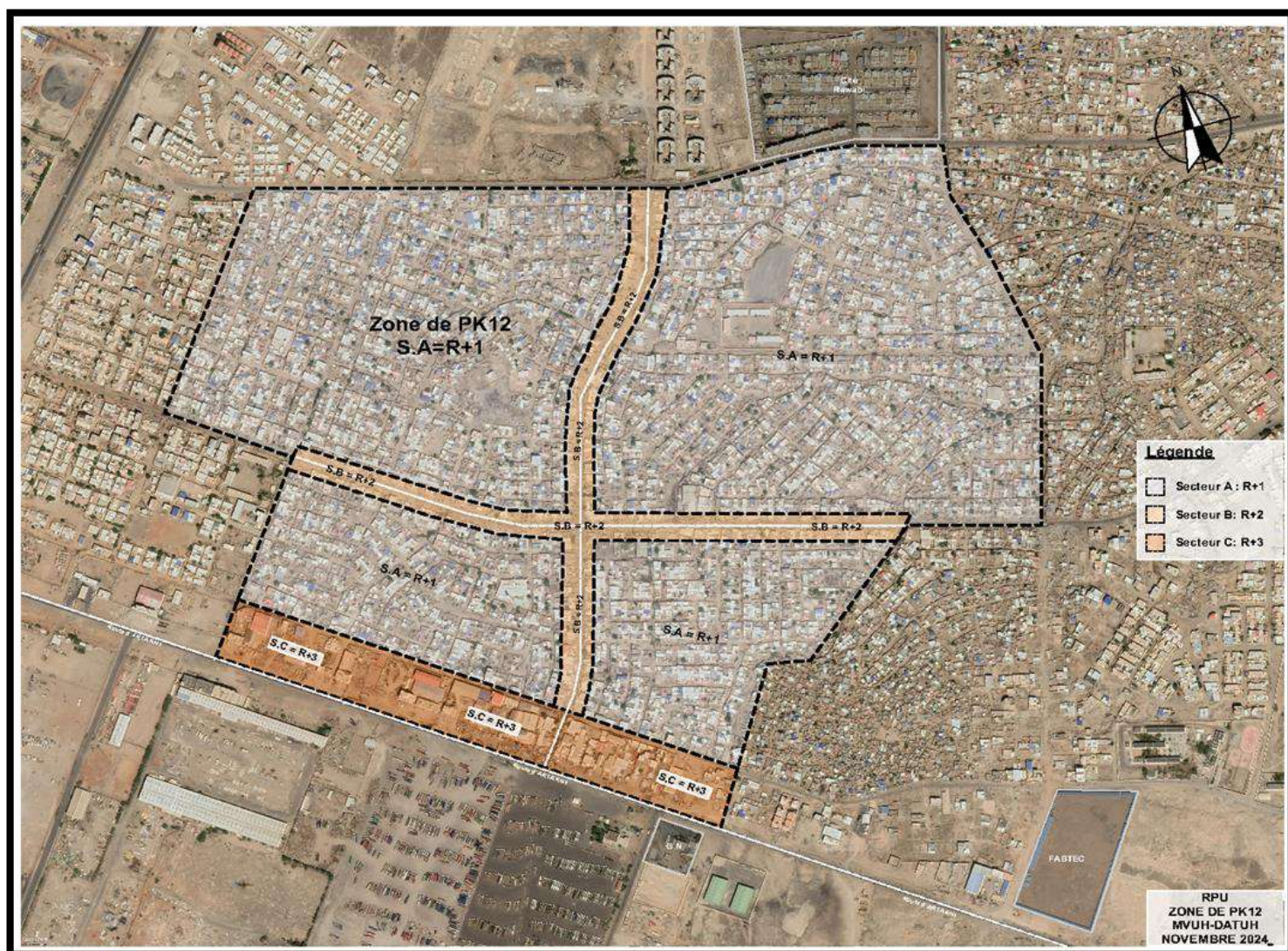
Il a pour objet de :

- préciser la situation et les limites géographiques de la zone ;
- définir ses éléments constitutifs ;
- fixer les affectations des lots ainsi que les règles d'occupation et d'utilisation du sol, les conditions d'implantation des constructions à édifier sur chaque partie de cette zone ;
- fixer les conditions d'équipement des lots en eau, électricité, téléphone et assainissement ;
- fixer les servitudes de toute nature grevant la propriété notamment celles prévues pour son aménagement ;
- définir les voiries et les espaces publics ;
- fixer les droits et devoirs des acquéreurs en précisant que tout acquéreur est réputé avoir pris connaissance du présent règlement d'urbanisme avant la valorisation des lots.

Article I.2) Délimitation, destination et niveaux des constructions autorisées de la zone

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à la zone des Salines Ouest délimitée par l'extrait d'image satellitaire ci-jointe. Ladite zone est délimitée de la façon suivante (voir extrait d'image satellitaire Page n°6) :

- Au Nord par la zone de 840 Appartements ;
- Au Sud par la route nationale 1 ;
- À l'Ouest par la cité Gargar ;
- À l'Est par la cité Hodan II ;



Extrait d'image satellitaire de la zone de PK12

La destination et niveaux des constructions autorisées des parcelles de cette zone est composés des secteurs ci-dessous :

- **Secteur A** composé : toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, des habitations **R+1** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- **Secteur B** composé : uniquement les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, des habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- **Secteur C** composé : uniquement les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, des habitations **R+3** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Article I.3) Séismes

Les constructions qui seront réalisées dans **la zone de PK12**, devront répondre aux normes antisismiques et normes fixées par l'arrêté n°85-1357/PR/MTP du 27/10/85 modifiant la délibération n°341/7^e du 26/04/73 fixant les normes de construction des bâtiments à respecter dans la République de Djibouti.

Ces normes sont fixées par les Documents Techniques Unifiés Français intitulé « Règles parasismiques et annexes » (PS 69 révisé 82) et tout autre document appelé à les modifier ou les compléter.

Article I.4) Isolation thermique

Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité sont très élevés.

Interdiction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevée par rapport à l'isolation thermique :

- Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ;
- Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ;
- Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur ;

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux des contraintes spécifiques liées au climat de Djibouti :

- protection contre l'ensoleillement ;
- ouvertures aux brises dominantes d'Est ;
- fermeture au khamsin d'Ouest.

Les bâtiments projetés devront être conformes aux normes parasismiques applicables en zone 3.

L'ossature peut être réalisée en béton armé ou profilés métalliques suivant les règles de l'art.

Articles I.5) Prescriptions communes de mise en valeur

Chaque acquéreur d'une parcelle sera bénéficiaire d'un droit de concession provisoire.

Le délai de mise en valeur des lots est fixé à deux (2) 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 Ordinaire. Le dossier établi, à cet effet, doit contenir tous les renseignements relatifs aux constructions et aux aménagements nécessaires à la mise en valeur (constructions, clôtures, aménagement de jardins et abords).

A l'achèvement de la mise en valeur constatée par la délivrance d'un Certificat de Conformité Générale, la concession définitive du terrain devra être requise par le bénéficiaire du lot.

Pour toute information complémentaire, il convient de prendre contact avec la Direction de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat (**DATUH**).

Tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.

Article I.6) Remblais-déblais

L'acquéreur devra exécuter les remblais nécessaires sur la superficie totale de son lot. L'exécution des remblais ou déblais demeure soumise au contrôle de la Direction de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat aussi bien en ce qui concerne les cotes à atteindre (tassement y compris) que la nature des matériaux employés.

Un Certificat de Conformité sera délivré.

Article I.7) Clôture

Sur les parcelles destinées à accueillir des activités tertiaires, le commerce de proximité et le commerce de gros (**secteur B et secteur C**), les clôtures à l'alignement sur les voies publiques et les limites mitoyennes ne pourront comporter de parties pleines que 1.0 m d'hauteur et ne pourront dépasser une hauteur maximale de 3.0 m. Au-delà de 1.0 m de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs. Sur les parcelles destinées à accueillir exclusivement des unités d'habitations (**secteur A**), les clôtures à l'alignement sur les voies publiques, les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que

1.0 m d'hauteur et ne pourront dépasser une hauteur maximale de 3.0 m. Au-delà de 1.0 m de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Composition du mur de clôture :

- Hauteur mur de clôture : **3.00 m.**
- D'un muret d'une hauteur maximum de **1.00 m** réalisé en matériaux durs.
- D'un muret d'une hauteur maximum de **2.00 m** réalisé en treillis avec du grillage ou en durs.

Article I.8) Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux des contraintes spécifiques liées au climat de Djibouti :

- Protection contre l'ensoleillement ;
- Ouverture aux brises dominantes d'Est, fermeture au Khamsin d'Ouest ;
- Protection des ouvertures ruissellements des eaux de pluie sur les façades ;

Les constructions seront réalisées en matériaux définitifs mis en œuvre suivant les règles de l'art. L'ossature de bâtiments peut être réalisée en béton armé ou profilés métalliques dimensionnés suivant les règles de l'art. Le remplissage des éléments non porteurs pourra être réalisé en parpaings ou en béton banché ou matériaux locaux (pierre, briques cuites) sous réserve, dans ce dernier cas, des précautions particulières à leur mise en œuvre.

Les dimensions des éléments de béton armé seront réalisées selon le BAEL 91 modifiés en 1999.

La palette des couleurs utilisées extérieurement sera soumise à l'approbation de la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme.

Les teintes choisies ne se devront pas porter atteinte aux qualités iso thermiques du matériau utilisé.

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux :

Recommandations :

- Un effort particulier d'harmonie en matière architecturale et environnementale ;
- Optimisation des éléments d'habillage sur les façades ;
- Matériaux pour la décoration des façades extérieures : bois, métaux et des carrelages etc ;
- Couleurs pour la peinture des façades des murs extérieurs : dégradé de blanc, dégradé de gris, dégradé de pêche, dégradé de bleu, dégradé de saumon etc ;
- Implantation des arbres ou des espaces verts ;

Obligations :

- Conservation des paysages urbains existants ;
- Harmonisation des ouvertures sur la façade principale (même type sur une trame de la façade) ;
- Interdiction de l'utilisation des carrelages des (toilettes, cuisine et mur de clôtures) sur les façades des bâtiments ;
- Interdiction des couleurs flagrants pour la peinture des façades extérieures : rouge, jaune, orange, rose, violet, noir etc ;
- Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité sont très élevés ;

- Inter diction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevé par rapport à l'isolation thermique :
- Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ;
- Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ;
- Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur.

Article I.9) Orientation pour la conception architecturale

Pour la réalisation de la conception architecturale des bâtiments projetés, les Architectes, les Ingénieurs et les Techniciens devront tenir en compte au mieux :

- **Dimension minimale d'une Pièce** : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 12.00 m² ;
- **Dimension minimale d'un Salon** : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 18.00 m² ;
- **Dimension minimale d'une Cuisine** : minimum de dimension autorisée (2.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 7.50 m² ;
- **Dimension minimale d'une Salle de bain** : minimum de dimension autorisée (1.80 m) avec minimum de superficie autorisée de 4.50 m² ;
- **Dimension minimale d'une Toilette** : minimum de dimension autorisée (1.00 m) avec minimum de superficie autorisée de 2.00 m² ;
- **Dimension minimale d'un Hall de distribution / Couloir** : largeur minimum autorisée : 1.20 m ;
- **Dimension minimale d'une Cage d'escalier** : largeur minimum autorisée : 2.20 m ;
- **Dimension minimale d'un Palier de repos** : largeur minimum autorisée : 1.00 m ;
- **Patio d'aération** :
 - ✓ secteur R+1, minimum de dimension autorisée (1.50*1.50m) ;
 - ✓ secteur R+2, minimum de dimension autorisée (2.0*2.0m) ;
 - ✓ secteur R+3, minimum de dimension autorisée (2.50*2.50m) ;
- **Dimension minimale d'un Vide sanitaire** : minimum de dimension autorisée (80*80cm) ;

Article I.10) Caractéristiques techniques de construction autorisées

Cote seuil minimum autorisé par rapport à la chaussée :

- **+ 45 cm à + 75 cm ;**

Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation résidentielle :

- rez-de-chaussée : **3.0 m à 3.30 m ;**
- étages : **3.0 m à 3.30 m ;**

Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation d'activité :

- rez-de-chaussée : **3.50 m à 4.0 m ;**
- étages : **3.0 m à 3.30 m ;**

Hauteur d'acrotère minimum autorisé :

- **1.20 m ;**

Hauteur de la cage d'escalier de la toiture terrasse :

- **2.50 m à 2.80 m ;**

Hauteur d'acrotère de la cage d'escalier minimum autorisé :

- **30 cm ;**

Article I.11) Porte-à-faux, Balcon et hauteur d'acrotère.

- D'une manière générale Interdiction d'un porte-à-faux qui dépasse les limites des parcelles ;
- Autorisation d'un porte-à-faux sur les voies primaires, pour les parcelles issue d'un secteur à vocation d'activité sans dépasser les limites des parcelles ;
- Autorisation d'un balcon sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires) après déduction des reculs concernés (dépassement maximum de 1.30 m) ;
- Autorisation d'un balcon après déduction des reculs par rapport aux limites latérales et en fonds de cours ;
- Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse accessible : 1.20 m ;
- Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse non accessible : 0.60 m ;

Article I.12) Utilisation des produits en amiante

Conformément au Décret N°99-0202/PR/MTPUL du 17 octobre 1999, il est formellement interdit d'utiliser des produits contenant de l'amiante.

Article I.13) Conditions d'occupation du sol

Article I.13.1) Accès et voiries

Suivant l'extrait d'image satellitaire de la zone, l'ensemble des voiries se répartit de la manière suivante :

- Voirie primaire de 24 mètres et de 32 mètres d'emprise (voie existante) ;
- Voirie secondaire de 20 mètres d'emprise (voie existante) ;
- Voirie tertiaire de 10 mètres et de 12 mètres d'emprises (voie existante) ;

Article I.13.1. a) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées selon des conditions compatibles avec l'importance de ces constructions et leur destination.

Les caractéristiques des voies desservant ces constructions doivent permettre l'accès des moyens de secours, de lutte contre l'incendie et d'évacuation des ordures ménagères.

Au cas où les conditions précitées ne sont pas remplies, l'octroi de Permis de Construire est subordonné :

- à la réalisation des travaux d'aménagement des voies desservant lesdites constructions ;
- à la réalisation des voies privées ou tout autre aménagement particulier pour le respect des conditions de sécurité minimale.

Lorsqu'il s'agit de constructions destinées à recevoir du public, l'octroi du Permis de Construire doit tenir compte de la situation particulière des personnes à mobilités réduite.

Article I.13.1. b) Accès

Le nombre d'accès, tout le long des voies publiques, doit être limité de façon à assurer la sécurité routière et à préserver la fluidité de la circulation.

Article I.13.2) Desserte par les réseaux

Article I.13.2.a) Desserte en eau potable, électricité et télécommunications

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 I.13.2.b) Assainissement

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 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, ils peuvent être réalisés la construction d'une fosse sceptique et un puisard. Le dimensionnement et le mode d'exécution seront précisés par 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.

TITRE II.
DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES
AU SECTEUR A COMPOSEE DES PARCELLES
DISPOSANT D'UNE VUE DIRECTE SUR LES VOIES
TERTIAIRES ET SECONDAIRES

Article II.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites

Article II.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur A

Le secteur A est composée de toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités autorisées sont :

Les habitations **R+1** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas).

Tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.

Article II.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur A

Le secteur A est composée de toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités interdites sont :

- Les activités de service et de bureaux ;
- les commerces de proximité ;
- les commerces de gros ;
- les activités artisanales ;
- les activités d'exposition ;
- les activités industrielles ;
- les dépôts d'hydrocarbures ;
- les constructions à usage industriel ;
- les stations d'essence ;
- les boîtes de nuit ou discothèques ;
- les garages débordants sur les trottoirs ;
- les soudures ;
- les entrepôts ;
- terrain des sports ;

Article II.2) Volume et importance des constructions

Article II.2.1) 1e Coefficient d'Emprise au Sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) correspond à la surface au sol totale occupée par une ou plusieurs constructions sur un même terrain. L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la construction et la surface de la propriété à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

$$\text{C.E.S} = \frac{\text{Emprise de la construction}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les possibilités de construire au sol par rapport à surface de l'unité foncière correspondante y compris les garages et annexes sont les suivantes :

- 100% pour les parcelles de 80 à 130 m² du secteur (A) ;
- 80% pour les parcelles de 150 à 200 m² du secteur (A) ;
- 65% pour les parcelles de 250 à 300 m² du secteur (A) ;
- 65% pour les parcelles de 350 à 450 m² du secteur (A) ;
- 60% pour les parcelles de 500 à 1000 m² du secteur (A) ;

- 50% pour les parcelles de 1500 à ++ m2 du secteur (A) ;

Entre les reculs et le CES, ce sont les reculs qui priment.

Article II.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol

Les constructions autorisées dans le **secteur A** sont exclusivement des habitations **R+1** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas).

Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) appliqué à la superficie de la parcelle permet de fixer la surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de planchers hors œuvre nette maximale autorisés à être construits par mètres carrés de la surface de la parcelle de terrain.

Surface du plancher hors œuvre maximum

$$\text{C.O.S. maximum} = \frac{\text{Surface de la parcelle}}{\text{COS}}$$

Le coefficient d'occupation du sol (COS) dans le **secteur A** est :

- Pour les parcelles de Secteur A (**R+1**) **C.O.S = C.E.S x 2**

Article II.2.3) Hauteur maximale des constructions

Le nombre maximum d'étages est limité à un (1) étage. La hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère ne dépassera pas 9.00 mètres par rapport au terrain naturel au maximum.

Le nombre maximum d'étages est limité à un (1) étage pour le secteur A, la hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel au maximum est :

Secteur A :

- Hauteur : Maximum **9.00 m** pour un R+1 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;

Article II.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (secondaires et tertiaires).

- Parcelles de 80 à 130 m2 à vocation résidentielle ou d'activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires du secteur (A) ;
- Parcelles de 150 à 200 m2 à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A) ;
- **Minimum 2.5 m** pour toutes les parcelles à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A) ;

Article II.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour

- **Patio de 1.5*1.5 m** pour les parcelles de 80 à 130 m2 du secteur (A) ;
- **Minimum de 1.5 m sur** une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour pour les parcelles de 150 à 200 m2 du secteur (A) ;
- **Minimum de 2.0 m sur** une seule limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 250 à 300 m2 du secteur (A) ;
- **Minimum de 2.5 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 350 à 450 m2 du secteur (A) ;
- **Minimum de 3.0 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 500 à 1000 m2 du secteur (A) ;
- **Minimum de 4.0 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cours pour les parcelles de 1500 à ++ m2 du secteur (A) ;

Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.

Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de **270 m² à 370 m²**.

Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directes sur des voies (bâtiments jumelés).

Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de **85 m²**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de **10 m**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de **8.5 m**.

Article II.2.7) Aspect extérieur des constructions

Les constructions projetées doivent s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain et être conçues compte tenu des spécificités architecturales et esthétiques de la zone et notamment celles relatives aux formes architecturales, aux matériaux de construction et à la décoration.

Les clôtures à l'alignement, sur les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que sur **1.0 m** de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de **3.0 mètres**. Au-delà de **1.0 m** de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, et diminuer la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Il est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;

Article II.2.8) Aires de stationnement

Les espaces libres doivent être plantés au moins à 50%. Des aires de stationnement doivent être réservées selon les besoins de toute construction projetée et aménagées en dehors des voies publiques. Pour les établissements commerciaux, une (1) place de parking doit être prévue pour 200 m² de surface couverte.

Pour l'habitat, une (1) place de parking doit être prévue pour 70 m² de surface couverte.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article II.2.9) Plantations et espaces libres

Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage devront être plantées au moins à 50%.

Article II.2.9.b) Plantations le long des voies

Les abords des voies privées doivent être implantés. Les plantations doivent être disposées et entretenues de façon à ne porter aucune gêne pour la circulation et la visibilité au niveau des carrefours et des virages, et à ne pas entraver l'amélioration et la mise en valeur des paysages urbains.

Article II.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs

Des aires de jeux et de loisirs doivent être réservées selon les besoins pour toute construction projetée.

TITRE III.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX
SECTEURX B ET C COMPOSEES DES PARCELLES
DISPOSANT D'UNE VUE DIRECTE SUR LES VOIES
PRIMAIRES**

Article III.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites

Article III.1.1) les activités autorisées des parcelles aux secteurs B et C

Les secteurs B et C sont composées uniquement toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités autorisées sont :

Secteur B :

- Habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- Les activités de services et de bureaux ;
- Les commerces de proximité sauf pour les activités interdites, (**superficie minimum autorisée est de 25 à 35 m2**) ;

Secteur C :

- Habitations **R+3** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- Les activités de services et de bureaux ;
- Les commerces de proximité sauf pour les activités interdites ci-dessous, (**superficie minimum autorisée est de 25 à 35 m2**) ;
- Les commerces de gros sauf pour les activités interdites ci-dessous, (**superficie minimum autorisée est de 65 m2**) ;

Article III.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs B et C

Les secteurs B et C sont composées uniquement toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités interdites sont :

- les activités artisanales ;
- les activités d'exposition ;
- les activités industrielles ;
- les dépôts d'hydrocarbures ;
- les constructions à usage industriel ;
- les stations d'essence ;
- les boîtes de nuit ou discothèques ;
- les garages débordants sur les trottoirs ;
- les soudures ;
- les entrepôts ;
- terrain des sports ;

Article III.2) Volume et importance des constructions

Article III.2.1) Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) correspond à la surface au sol totale occupée par une ou plusieurs constructions sur un même terrain. L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la construction et la surface de la propriété à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

Emprise de la construction

$$\text{C.E.S} = \frac{\text{Emprise de la construction}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les possibilités de construire au sol par rapport à surface de l'unité foncière correspondante y compris les garages et annexes sont les suivantes :

- 100% pour les parcelles de 80 à 130 m² des secteurs (B et C) ;
- 80% pour les parcelles de 150 à 200 m² des secteurs (B et C) ;
- 65% pour les parcelles de 250 à 300 m² des secteurs (B et C) ;
- 65% pour les parcelles de 350 à 450 m² des secteurs (B et C) ;
- 60% pour les parcelles de 500 à 1000 m² des secteurs (B et C) ;
- 50% pour les parcelles de 1500 à ++ m² des secteurs (B et C) ;

Entre les reculs et le CES, ce sont les reculs qui priment.

Article III.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Les constructions autorisées dans les secteurs B et C sont :

Secteur B :

- Habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Secteur C :

- Habitations **R+3** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) appliqué à la superficie de la parcelle permet de fixer la surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de planchers hors œuvre nette maximale autorisés à être construits par mètres carrés de la surface de la parcelle de terrain.

Surface du plancher hors œuvre maximum

$$\text{C.O.S. maximum} = \frac{\text{Surface du plancher hors œuvre maximum}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Le coefficient d'occupation du sol (COS) dans les **secteurs B et C** sont :

- Pour les parcelles de Secteur B (**R+2**) **C.O.S = C.E.S x 3** ;
- Pour les parcelles de Secteur C (**R+3**) **C.O.S = C.E.S x 4** ;

Article III.2.3) Hauteur maximale des constructions

Le nombre maximum d'étages est limité à deux (2) étages pour le secteur B et à trois (3) étages pour le secteur C. La hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel au maximum est :

Secteur B :

- Hauteur : maximum **12.50 m** pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;
- Hauteur : maximum **13.0 m** pour un R+2 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère ;

Secteur C :

- Hauteur : maximum **16.00 m** pour un R+3 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;
- Hauteur : maximum **16.50 m** pour un R+3 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère ;

Article III.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (primaires).

Secteur B :

- Parcelles de 80 à 130 m² à vocation résidentielle ou d'activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires de secteur (B) ;
- Parcelles de 150 à 200 m² à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (B) ;
- **Minimum 1.5 m pour** toutes les parcelles à vocation d'activité par rapport aux voies primaires du secteur (B) ;
- **Minimum 2.5 m** pour toutes les parcelles à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (B) ;

Secteur C :

- Parcelles de 150 à 200 m² à vocation résidentielle ou d'activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires du secteur (B) ;
- **Minimum 1.5 m pour** toutes les parcelles à vocation d'activité par rapport aux voies primaires du secteur (B) ;
- **Minimum 2.5 m pour** toutes les parcelles à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires du secteur (B) ;

Article III.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour

Secteur B :

- **Patio de 1.5*1.5 m** pour les parcelles de 80 à 130 m² du secteur (B) ;
- **Minimum de 1.5 m sur** une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour pour les parcelles de 150 à 200 m² du secteur (B) ;
- **Minimum de 2.0 m sur** une seule limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 250 à 300 m² du secteur (B) ;
- **Minimum de 2.5 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 350 à 450 m² du secteur (B) ;
- **Minimum de 3.0 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 500 à 1000 m² du secteur (B) ;
- **Minimum de 4.0 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cours pour les parcelles de 1500 à ++ m² du secteur (B) ;

Secteur C :

- **Patio de 1.5*1.5 m** pour les parcelles de 80 à 130 m² du secteur (C) ;
- **Minimum de 1.5 m sur** une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour pour les parcelles de 150 à 200 m² du secteur (C) ;
- **Minimum de 2.0 m sur** une seule limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 250 à 300 m² du secteur (C) ;
- **Minimum de 2.5 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 350 à 450 m² du secteur (C) ;
- **Minimum de 3.0 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 500 à 1000 m² du secteur (C) ;
- **Minimum de 4.0 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cours pour les parcelles de 1500 à ++ m² du secteur (C) ;

Article III.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.

Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de **270 m² à 370 m²**.

Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directes sur des voies (bâtiments jumelés).

Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de **85 m²**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de **10 m**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de **8.5 m**.

Article III.2.7) Aspect extérieur des constructions

Les constructions projetées doivent s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain et être conçues compte tenu des spécificités architecturales et esthétiques de la zone et notamment celles relatives aux formes architecturales, aux matériaux de construction et à la décoration.

Les clôtures à l'alignement, sur les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que sur **1.0 m** de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de **3.0 mètres**. Au-delà de **1.0 m** de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, et diminuer la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Il est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;

Article III.2.8) Aires de stationnement

Les espaces libres doivent être plantés au moins à 50%. Des aires de stationnement doivent être réservées selon les besoins de toute construction projetée et aménagées en dehors des voies publiques. Pour les établissements commerciaux, une (1) place de parking doit être prévue pour 200 m² de surface couverte.

Pour l'habitat, une (1) place de parking doit être prévue pour 70 m² de surface couverte.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article III.2.9) Plantations et espaces libres

Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage devront être plantées au moins à 50%.

Article III.2.9.b) Plantations le long des voies

Les abords des voies privées doivent être implantés. Les plantations doivent être disposées et entretenues de façon à ne porter aucune gêne pour la circulation et la visibilité au niveau des carrefours et des virages, et à ne pas entraver l'amélioration et la mise en valeur des paysages urbains.

Article III.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs

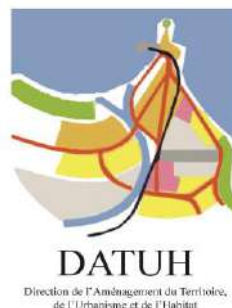
Des aires de jeux et de loisirs doivent être réservées selon les besoins pour toute construction projetée.

RÉPUBLIQUE DE DJIBOUTI
UNITÉ-ÉGALITÉ-PAIX

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



**DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME
ET DE L'HABITAT**



RÈGLEMENT PARTICULIER D'URBANISME (RPU)
PORTANT SUR LE LOTISSEMENT BARWAKO II
NOVEMBRE-2024

Sommaire

Titre I. dispositions générales.....	P3
Article I.1) Champ d'application.....	P4
Article I.2) Délimitation, destination et niveaux des constructions autorisées de la zone.....	P4
Article I.3) Séismes.	P5
Article I.4) Isolation thermique.	P6
Articles I.5) Prescriptions communes de mise en valeur.	P6
Article I.6) Remblais-déblais.	P6
Article I.7) Clôture.	P6
Article I.8) Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction.	P7
Article I.9) Orientation pour la conception architecturale.	P8
Article I.10) Caractéristiques techniques de construction autorisées.....	P8
Article I.11) Porte-à-faux, Balcon et hauteur d'Acrotère.....	P9
Article I.13) Utilisation des produits en amiante.....	P9
Article I.13) Conditions d'occupation du sol.....	P9
Article I.13.1) Accès et voiries.....	P9
Article I.13.1. a) Voirie.	P9
Article I.13.1. b) Accès.....	P9
Article I.13.2) Desserte par les réseaux.	P9
Article I.13.2.a) Desserte en eau potable, électricité et télécommunications.....	P9
Article I.13.2.b) Assainissement.	P10
Titre II. Dispositions particulières relatives au secteur A composée des parcelles disposant d'une vue directe sur les voies tertiaires et secondaires.....	P11
Article II.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites..	P12
Article II.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur A.....	P12
Article II.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur A.....	P12
Article II.2) Volume et importance des constructions.....	P12
Article II.2.1) Coefficient d'Emprise au Sol.	P12
Article II.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol.	P13
Article II.2.3) Hauteur maximale des constructions.	P13
Article II.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (secondaires et tertiaires)..	P13
Article II.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour.	P13
Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	P13
Article II.2.7) Aspect extérieur des constructions.	P14
Article II.2.8) Aires de stationnement.	P14
Article II.2.9) Plantations et espaces libres.	P14
Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation.	P14
Article II.2.9.b) Plantations le long des voies.	P14
Article II.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs.	P14

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article I.1) Champ d'application

Le présent règlement particulier d'urbanisme (RPU) fixe les règles de mise en valeur et les servitudes d'intérêt général, pour l'aménagement du **lotissement Barwako II**.

Ce règlement d'urbanisme est opposable à quiconque possède ou occupe à bon droit une parcelle dans cette zone.

Il a pour objet de :

- préciser la situation et les limites géographiques de la zone ;
- définir ses éléments constitutifs ;
- fixer les affectations des lots ainsi que les règles d'occupation et d'utilisation du sol, les conditions d'implantation des constructions à édifier sur chaque partie de cette zone ;
- fixer les conditions d'équipement des lots en eau, électricité, téléphone et assainissement ;
- fixer les servitudes de toute nature grevant la propriété notamment celles prévues pour son aménagement ;
- définir les voiries et les espaces publics ;
- fixer les droits et devoirs des acquéreurs en précisant que tout acquéreur est réputé avoir pris connaissance du présent règlement d'urbanisme avant la valorisation des lots.

Article I.2) Délimitation, destination et niveaux des constructions autorisées de la zone

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à la zone des Salines Ouest délimitée par l'extrait d'image satellitaire ci-jointe. Ladite zone est délimitée de la façon suivante (voir extrait d'image satellitaire Page n°5) :

- Au Nord par la route nationale RN1 ;
- Au Sud par le lotissement de 160 Ha ;
- À l'Ouest par la cité Barwako II phase 3 ;
- À l'Est par la Port des bétails ;

Article I.4) Isolation thermique

Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité sont très élevés.

Interdiction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevée par rapport à l'isolation thermique :

- Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ;
- Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ;
- Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur ;

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux des contraintes spécifiques liées au climat de Djibouti :

- protection contre l'ensoleillement ;
- ouvertures aux brises dominantes d'Est ;
- fermeture au khamsin d'Ouest.

Les bâtiments projetés devront être conformes aux normes parasismiques applicables en zone 3.

L'ossature peut être réalisée en béton armé ou profilés métalliques suivant les règles de l'art.

Articles I.5) Prescriptions communes de mise en valeur

Chaque acquéreur d'une parcelle sera bénéficiaire d'un droit de concession provisoire.

Le délai de mise en valeur des lots est fixé à deux (2) 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 Ordinaire. Le dossier établi, à cet effet, doit contenir tous les renseignements relatifs aux constructions et aux aménagements nécessaires à la mise en valeur (constructions, clôtures, aménagement de jardins et abords).

A l'achèvement de la mise en valeur constatée par la délivrance d'un Certificat de Conformité Générale, la concession définitive du terrain devra être requise par le bénéficiaire du lot.

Pour toute information complémentaire, il convient de prendre contact avec la Direction de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat (**DATUH**).

Tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.

Article I.6) Remblais-déblais

L'acquéreur devra exécuter les remblais nécessaires sur la superficie totale de son lot. L'exécution des remblais ou déblais demeure soumise au contrôle de la Direction de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat aussi bien en ce qui concerne les cotes à atteindre (tassement y compris) que la nature des matériaux employés.

Un Certificat de Conformité sera délivré.

Article I.7) Clôture

Sur les parcelles destinées à accueillir des activités tertiaires, le commerce de proximité et le commerce de gros (**néant**), les clôtures à l'alignement sur les voies publiques et les limites mitoyennes ne pourront comporter de parties pleines que 1.0 m d'hauteur et ne pourront dépasser une hauteur maximale de 3.0 m. Au-delà de 1.0 m de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs. Sur les parcelles destinées à accueillir exclusivement des unités d'habitations (**secteur A**), les clôtures à l'alignement sur les voies publiques, les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que 1.0 m d'hauteur et ne

pourront dépasser une hauteur maximale de 3.0 m. Au-delà de 1.0 m de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Composition du mur de clôture :

- Hauteur mur de clôture : **3.00 m.**
- D'un muret d'une hauteur maximum de **1.00 m** réalisé en matériaux durs.
- D'un muret d'une hauteur maximum de **2.00 m** réalisé en treillis avec du grillage ou en durs.

Article I.8) Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux des contraintes spécifiques liées au climat de Djibouti :

- Protection contre l'ensoleillement ;
- Ouverture aux brises dominantes d'Est, fermeture au Khamsin d'Ouest ;
- Protection des ouvertures ruissellements des eaux de pluie sur les façades ;

Les constructions seront réalisées en matériaux définitifs mis en œuvre suivant les règles de l'art. L'ossature de bâtiments peut être réalisée en béton armé ou profilés métalliques dimensionnés suivant les règles de l'art. Le remplissage des éléments non porteurs pourra être réalisé en parpaings ou en béton banché ou matériaux locaux (pierre, briques cuites) sous réserve, dans ce dernier cas, des précautions particulières à leur mise en œuvre.

Les dimensions des éléments de béton armé seront réalisées selon le BAEL 91 modifiés en 1999.

La palette des couleurs utilisées extérieurement sera soumise à l'approbation de la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme.

Les teintes choisies ne se devront pas porter atteinte aux qualités iso thermiques du matériau utilisé.

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux :

Recommandations :

- Un effort particulier d'harmonie en matière architecturale et environnementale ;
- Optimisation des éléments d'habillage sur les façades ;
- Matériaux pour la décoration des façades extérieures : bois, métaux et des carrelages etc ;
- Couleurs pour la peinture des façades des murs extérieurs : dégradé de blanc, dégradé de gris, dégradé de pêche, dégradé de bleu, dégradé de saumon etc ;
- Implantation des arbres ou des espaces verts ;

Obligations :

- Conservation des paysages urbains existants ;
- Harmonisation des ouvertures sur la façade principale (même type sur une trame de la façade) ;
- Interdiction de l'utilisation des carrelages des (toilettes, cuisine et mur de clôtures) sur les façades des bâtiments ;
- Interdiction des couleurs flagrants pour la peinture des façades extérieures : rouge, jaune, orange, rose, violet, noir etc ;
- Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité sont très élevés ;

- Inter diction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevé par rapport à l'isolation thermique :
- Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ;
- Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ;
- Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur.

Article I.9) Orientation pour la conception architecturale

Pour la réalisation de la conception architecturale des bâtiments projetés, les Architectes, les Ingénieurs et les Techniciens devront tenir en compte au mieux :

- **Dimension minimale d'une Pièce** : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 12.00 m² ;
- **Dimension minimale d'un Salon** : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 18.00 m² ;
- **Dimension minimale d'une Cuisine** : minimum de dimension autorisée (2.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 7.50 m² ;
- **Dimension minimale d'une Salle de bain** : minimum de dimension autorisée (1.80 m) avec minimum de superficie autorisée de 4.50 m² ;
- **Dimension minimale d'une Toilette** : minimum de dimension autorisée (1.00 m) avec minimum de superficie autorisée de 2.00 m² ;
- **Dimension minimale d'un Hall de distribution / Couloir** : largeur minimum autorisée : 1.20 m ;
- **Dimension minimale d'une Cage d'escalier** : largeur minimum autorisée : 2.20 m ;
- **Dimension minimale d'un Palier de repos** : largeur minimum autorisée : 1.00 m ;
- **Patio d'aération** :
 - ✓ secteur R+1, minimum de dimension autorisée (1.50*1.50m) ;
 - ✓ secteur R+2, minimum de dimension autorisée (2.0*2.0m) ;
 - ✓ secteur R+3, minimum de dimension autorisée (2.50*2.50m) ;
- **Dimension minimale d'un Vide sanitaire** : minimum de dimension autorisée (80*80cm) ;

Article I.10) Caractéristiques techniques de construction autorisées

Cote seuil minimum autorisé par rapport à la chaussée :

- **+ 45 cm à + 75 cm ;**

Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation résidentielle :

- rez-de-chaussée : **3.0 m à 3.30 m ;**
- étages : **3.0 m à 3.30 m ;**

Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation d'activité :

- rez-de-chaussée : **3.50 m à 4.0 m ;**
- étages : **3.0 m à 3.30 m ;**

Hauteur d'acrotère minimum autorisé :

- **1.20 m ;**

Hauteur de la cage d'escalier de la toiture terrasse :

- **2.50 m à 2.80 m ;**

Hauteur d'acrotère de la cage d'escalier minimum autorisé :

- **30 cm ;**

Article I.11) Porte-à-faux, Balcon et hauteur d'acrotère.

- D'une manière générale Interdiction d'un porte-à-faux qui dépasse les limites des parcelles ;
- Autorisation d'un porte-à-faux sur les voies primaires, pour les parcelles issue d'un secteur à vocation d'activité sans dépasser les limites des parcelles ;
- Autorisation d'un balcon sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires) après déduction des reculs concernés (dépassement maximum de 1.30 m) ;
- Autorisation d'un balcon après déduction des reculs par rapport aux limites latérales et en fonds de cours ;
- Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse accessible : 1.20 m ;
- Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse non accessible : 0.60 m ;

Article I.12) Utilisation des produits en amiante

Conformément au Décret N°99-0202/PR/MTPUL du 17 octobre 1999, il est formellement interdit d'utiliser des produits contenant de l'amiante.

Article I.13) Conditions d'occupation du sol

Article I.13.1) Accès et voiries

Suivant l'extrait d'image satellitaire de la zone, l'ensemble des voiries se répartit de la manière suivante :

- Voirie primaire de 24 mètres et de 32 mètres d'emprise (voie existante) ;
- Voirie secondaire de 20 mètres d'emprise (voie existante) ;
- Voirie tertiaire de 10 mètres et de 12 mètres d'emprises (voie existante) ;

Article I.13.1. a) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées selon des conditions compatibles avec l'importance de ces constructions et leur destination.

Les caractéristiques des voies desservant ces constructions doivent permettre l'accès des moyens de secours, de lutte contre l'incendie et d'évacuation des ordures ménagères.

Au cas où les conditions précitées ne sont pas remplies, l'octroi de Permis de Construire est subordonné :

- à la réalisation des travaux d'aménagement des voies desservant lesdites constructions ;
- à la réalisation des voies privées ou tout autre aménagement particulier pour le respect des conditions de sécurité minimale.

Lorsqu'il s'agit de constructions destinées à recevoir du public, l'octroi du Permis de Construire doit tenir compte de la situation particulière des personnes à mobilités réduite.

Article I.13.1. b) Accès

Le nombre d'accès, tout le long des voies publiques, doit être limité de façon à assurer la sécurité routière et à préserver la fluidité de la circulation.

Article I.13.2) Desserte par les réseaux

Article I.13.2.a) Desserte en eau potable, électricité et télécommunications

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 I.13.2.b) Assainissement

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 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, ils peuvent être réalisés la construction d'une fosse sceptique et un puisard. Le dimensionnement et le mode d'exécution seront précisés par 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.

TITRE II.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES
AU SECTEUR A COMPOSEE DES PARCELLES
DISPOSANT D'UNE VUE DIRECTE SUR LES VOIES
PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES**

Article II.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites

Article II.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur A

Le secteur A est composée de toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités autorisées sont :

Les habitations **R+1** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas).

Tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.

Article II.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur A

Le secteur A est composée de toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités interdites sont :

- Les activités de service et de bureaux ;
- les commerces de proximité ;
- les commerces de gros ;
- les activités artisanales ;
- les activités d'exposition ;
- les activités industrielles ;
- les dépôts d'hydrocarbures ;
- les constructions à usage industriel ;
- les stations d'essence ;
- les boîtes de nuit ou discothèques ;
- les garages débordants sur les trottoirs ;
- les soudures ;
- les entrepôts ;
- terrain des sports ;

Article II.2) Volume et importance des constructions

Article II.2.1) 1e Coefficient d'Emprise au Sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) correspond à la surface au sol totale occupée par une ou plusieurs constructions sur un même terrain. L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la construction et la surface de la propriété à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

$$\text{C.E.S} = \frac{\text{Emprise de la construction}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les possibilités de construire au sol par rapport à surface de l'unité foncière correspondante y compris les garages et annexes sont les suivantes :

- 100% pour les parcelles de 100 à 130 m² du secteur (A) ;
- 80% pour les parcelles de 150 à 160 m² du secteur (A) ;

Entre les reculs et le CES, ce sont les reculs qui priment.

Article II.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol

Les constructions autorisées dans le **secteur A** sont exclusivement des habitations **R+1** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas).

Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) appliqué à la superficie de la parcelle permet de fixer la surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de planchers hors œuvre nette maximale autorisés à être construits par mètres carrés de la surface de la parcelle de terrain.

Surface du plancher hors œuvre maximum

$$\text{C.O.S. maximum} = \frac{\text{Surface de la parcelle}}{\text{COS}}$$

Le coefficient d'occupation du sol (COS) dans le **secteur A** est :

- 200% pour les parcelles de 100 à 130 m² du secteur (A) ;
- 160% pour les parcelles de 150 à 160 m² du secteur (A) ;

Article II.2.3) Hauteur maximale des constructions

Le nombre maximum d'étages est limité à un (1) étage. La hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère ne dépassera pas 9.0 mètres par rapport au terrain naturel au maximum.

Le nombre maximum d'étages est limité à un (1) étage pour le secteur A, la hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel au maximum est :

Secteur A :

- Hauteur : Maximum **9.00 m** pour un R+1 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;

Article II.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (primaires, secondaires et tertiaires).

- Parcelles de 100 à 130 m² à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A) ;
- Parcelles de 150 à 160 m² à vocation résidentielle ou activité de proximité, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A) ;

Article II.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour

- **Patio d'aération minimum de 1.5*1.5 m** pour les parcelles de 100 à 130 m² du secteur (A) ;
- **Minimum 1.5 m** pour les parcelles de 150 à 160 m² sur une seule limite mitoyenne et ou en fond de cour du secteur (A) ;

Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.

Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de **270 m² à 370 m²**.

Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directe sur des voies (bâtiments jumelés).

Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de **85 m²**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de **10 m**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de **8.5 m**.

Article II.2.7) Aspect extérieur des constructions

Les constructions projetées doivent s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain et être conçues compte tenu des spécificités architecturales et esthétiques de la zone et notamment celles relatives aux formes architecturales, aux matériaux de construction et à la décoration.

Les clôtures à l'alignement, sur les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que sur **1.0 m** de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de **3.0** mètres. Au-delà de **1.0 m** de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, et diminuer la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Il est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;

Article II.2.8) Aires de stationnement

Les espaces libres doivent être plantés au moins à 50%. Des aires de stationnement doivent être réservées selon les besoins de toute construction projetée et aménagées en dehors des voies publiques. Pour les établissements commerciaux, une (1) place de parking doit être prévue pour 200 m² de surface couverte.

Pour l'habitat, une (1) place de parking doit être prévue pour 70 m² de surface couverte.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article II.2.9) Plantations et espaces libres

Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage devront être plantées au moins à 50%.

Article II.2.9.b) Plantations le long des voies

Les abords des voies privées doivent être implantés. Les plantations doivent être disposées et entretenues de façon à ne porter aucune gêne pour la circulation et la visibilité au niveau des carrefours et des virages, et à ne pas entraver l'amélioration et la mise en valeur des paysages urbains.

Article II.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs

Des aires de jeux et de loisirs doivent être réservées selon les besoins pour toute construction projetée.

**RÉPUBLIQUE DE DJIBOUTI
UNITÉ-ÉGALITÉ-PAIX**

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



**DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME
ET DE L'HABITAT**



**RÈGLEMENT PARTICULIER
D'URBANISME (RPU) PORTANT
SUR LE LOTISSEMENT DE L'UNIVERSITE (FSD2)
NOVEMBRE-2024**

Sommaire

Titre I. dispositions générales.....	P4
Article I.1) Champ d'application.....	P5
Article I.2) Délimitation, destination et niveaux des constructions autorisées de la zone.....	P5
Article I.3) Séismes.	P6
Article I.4) Isolation thermique.	P7
Articles I.5) Prescriptions communes de mise en valeur.	P7
Article I.6) Remblais-déblais.	P7
Article I.7) Clôture.	P7
Article I.8) Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction.	P8
Article I.9) Orientation pour la conception architecturale.	P9
Article I.10) Caractéristiques techniques de construction autorisées.....	P9
Article I.11) Porte-à-faux, Balcon et hauteur d'Acrotère.....	P10
Article I.13) Utilisation des produits en amiante.....	P10
Article I.13) Conditions d'occupation du sol.....	P10
Article I.13.1) Accès et voiries.....	P10
Article I.13.1. a) Voirie.	P10
Article I.13.1. b) Accès.....	P10
Article I.13.2) Desserte par les réseaux.	P10
Article I.13.2.a) Desserte en eau potable, électricité et télécommunications.....	P10
Article I.13.2.b) Assainissement.	P11
Titre II. Dispositions particulières relatives au secteur A composée des parcelles disposant d'une vue directe sur les voies tertiaires et secondaires.....	P12
Article II.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites..	P13
Article II.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur A.....	P13
Article II.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur A.....	P13
Article II.2) Volume et importance des constructions.....	P13
Article II.2.1) Coefficient d'Emprise au Sol.	P13
Article II.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol.	P13
Article II.2.3) Hauteur maximale des constructions.	P14
Article II.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (secondaires et tertiaires)..	P14
Article II.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour.	P14
Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	P14
Article II.2.7) Aspect extérieur des constructions.	P15
Article II.2.8) Aires de stationnement.	P15
Article II.2.9) Plantations et espaces libres.	P15
Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation.	P15
Article II.2.9.b) Plantations le long des voies.	P15
Article II.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs.	P15

Titre III. Dispositions particulières relatives au secteur B composée des parcelles disposant d'une vue directe sur les voies primaires.....	P16
Article III.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites.	P17
Article III.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur B.	P17
Article III.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur B.	P17
Article III.2) Volume et importance des constructions.	P17
Article III.2.1) 1 ^e Coefficient d'Emprise au Sol (CES).	P17
Article III.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol (COS).	P18
Article III.2.3) Hauteur maximale des constructions.	P18
Article III.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (primaires).....	P18
Article III.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour.	P18
Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.	P18
Article III.2.7) Aspect extérieur des constructions.	P19
Article III.2.8) Aires de stationnement.	P19
Article III.2.9) Plantations et espaces libres.	P19
Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation.	P19
Article III.2.9.b) Plantations le long des voies.	P19
Article III.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs.	P19

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article I.1) Champ d'application

Le présent règlement particulier d'urbanisme (RPU) fixe les règles de mise en valeur et les servitudes d'intérêt général, pour l'aménagement **du lotissement de l'université**.

Ce règlement d'urbanisme est opposable à quiconque possède ou occupe à bon droit une parcelle dans cette zone.

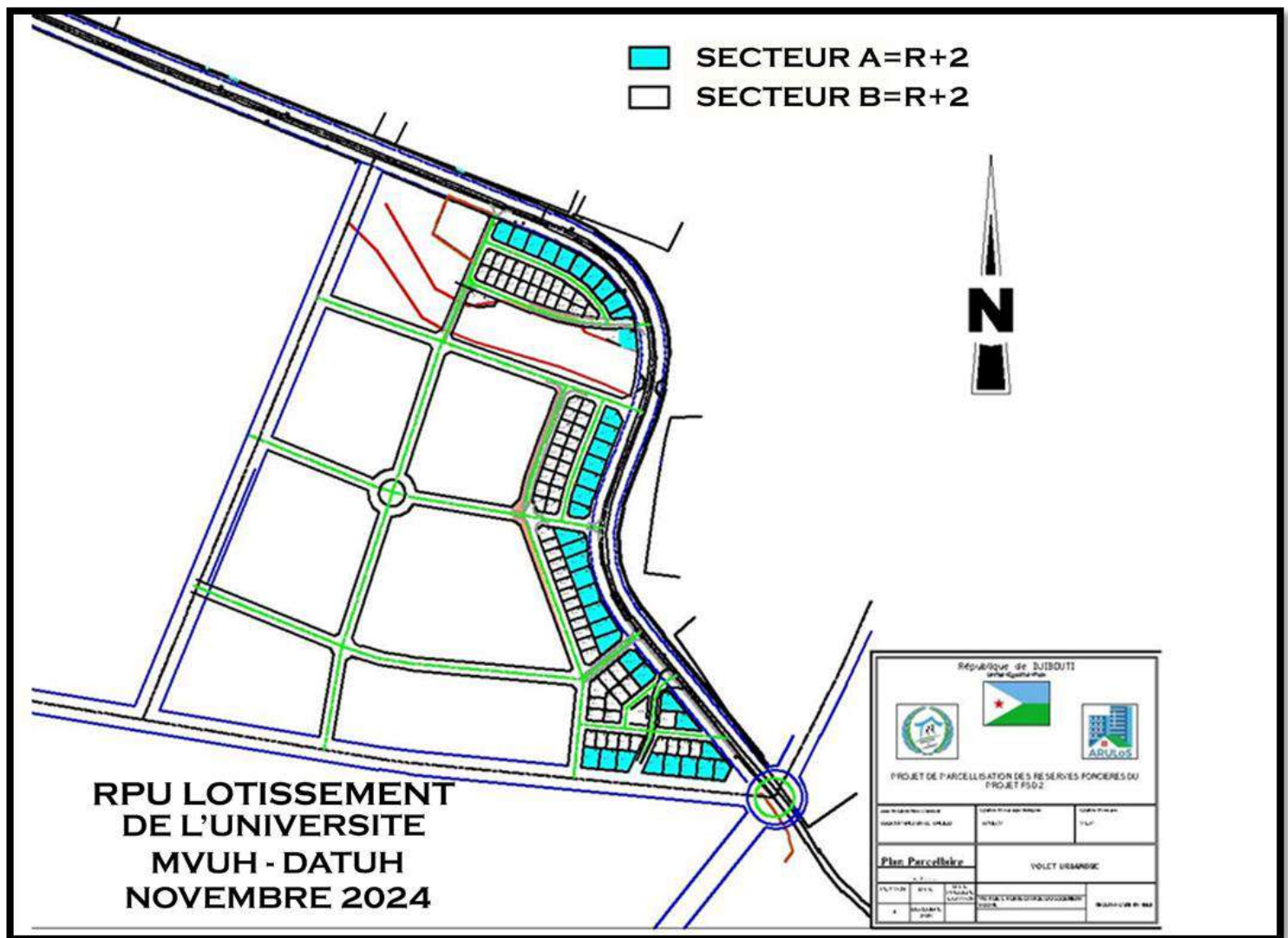
Il a pour objet de :

- préciser la situation et les limites géographiques de la zone ;
- définir ses éléments constitutifs ;
- fixer les affectations des lots ainsi que les règles d'occupation et d'utilisation du sol, les conditions d'implantation des constructions à édifier sur chaque partie de cette zone ;
- fixer les conditions d'équipement des lots en eau, électricité, téléphone et assainissement ;
- fixer les servitudes de toute nature grevant la propriété notamment celles prévues pour son aménagement ;
- définir les voiries et les espaces publics ;
- fixer les droits et devoirs des acquéreurs en précisant que tout acquéreur est réputé avoir pris connaissance du présent règlement d'urbanisme avant la valorisation des lots.

Article I.2) Délimitation, destination et niveaux des constructions autorisées de la zone

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à la zone des Salines Ouest délimitée par l'extrait d'image satellitaire ci-jointe. Ladite zone est délimitée de la façon suivante (voir extrait d'image satellitaire Page n°6) :

- Au Nord par la cité Sougal-Sojig ;
- Au Sud par le lotissement 100 Ha de la SIAF ;
- À l'Ouest par la faculté d'ingénieur ;
- À l'Est par le terrain de FABTEC ;



Extrait du plan parcellaire du lotissement de l'université

La destination et niveaux des constructions autorisées des parcelles de cette zone est composés des secteurs ci-dessous :

- **Secteur A** composé : toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, des habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- **Secteur B** composé : uniquement les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, des habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Article I.3) Séismes

Les constructions qui seront réalisées dans **le lotissement de l'université devront** répondre aux normes antisismiques et normes fixées par l'arrêté n°85-1357/PR/MTP du 27/10/85 modifiant la délibération n°341/7° du 26/04/73 fixant les normes de construction des bâtiments à respecter dans la République de Djibouti. Ces normes sont fixées par les Documents Techniques Unifiés Français intitulé « Règles parasismiques et annexes » (PS 69 révisé 82) et tout autre document appelé à les modifier ou les compléter.

Article I.4) Isolation thermique

Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité sont très élevés.

Interdiction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevée par rapport à l'isolation thermique :

- Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ;
- Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ;
- Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur ;

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux des contraintes spécifiques liées au climat de Djibouti :

- protection contre l'ensoleillement ;
- ouvertures aux brises dominantes d'Est ;
- fermeture au khamsin d'Ouest.

Les bâtiments projetés devront être conformes aux normes parasismiques applicables en zone 3.

L'ossature peut être réalisée en béton armé ou profilés métalliques suivant les règles de l'art.

Articles I.5) Prescriptions communes de mise en valeur

Chaque acquéreur d'une parcelle sera bénéficiaire d'un droit de concession provisoire.

Le délai de mise en valeur des lots est fixé à deux (2) 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 Ordinaire. Le dossier établi, à cet effet, doit contenir tous les renseignements relatifs aux constructions et aux aménagements nécessaires à la mise en valeur (constructions, clôtures, aménagement de jardins et abords).

A l'achèvement de la mise en valeur constatée par la délivrance d'un Certificat de Conformité Générale, la concession définitive du terrain devra être requise par le bénéficiaire du lot.

Pour toute information complémentaire, il convient de prendre contact avec la Direction de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat (**DATUH**).

Tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.

Article I.6) Remblais-déblais

L'acquéreur devra exécuter les remblais nécessaires sur la superficie totale de son lot. L'exécution des remblais ou déblais demeure soumise au contrôle de la Direction de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat aussi bien en ce qui concerne les cotes à atteindre (tassement y compris) que la nature des matériaux employés.

Un Certificat de Conformité sera délivré.

Article I.7) Clôture

Sur les parcelles destinées à accueillir des activités tertiaires, le commerce de proximité et le commerce de gros (**secteur B**), les clôtures à l'alignement sur les voies publiques et les limites mitoyennes ne pourront comporter de parties pleines que 1.0 m d'hauteur et ne pourront dépasser une hauteur maximale de 3.0 m. Au-delà de 1.0 m de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs. Sur les parcelles destinées à accueillir exclusivement des unités d'habitations (**secteur A**), les clôtures à l'alignement sur les voies publiques, les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que 1.0 m d'hauteur et ne

pourront dépasser une hauteur maximale de 3.0 m. Au-delà de 1.0 m de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Composition du mur de clôture :

- Hauteur mur de clôture : **3.00 m.**
- D'un muret d'une hauteur maximum de **1.00 m** réalisé en matériaux durs.
- D'un muret d'une hauteur maximum de **2.00 m** réalisé en treillis avec du grillage ou en durs.

Article I.8) Conception, traitements architectural des aspects extérieurs et matériaux de construction

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux des contraintes spécifiques liées au climat de Djibouti :

- Protection contre l'ensoleillement ;
- Ouverture aux brises dominantes d'Est, fermeture au Khamsin d'Ouest ;
- Protection des ouvertures ruissellements des eaux de pluie sur les façades ;

Les constructions seront réalisées en matériaux définitifs mis en œuvre suivant les règles de l'art. L'ossature de bâtiments peut être réalisée en béton armé ou profilés métalliques dimensionnés suivant les règles de l'art. Le remplissage des éléments non porteurs pourra être réalisé en parpaings ou en béton banché ou matériaux locaux (pierre, briques cuites) sous réserve, dans ce dernier cas, des précautions particulières à leur mise en œuvre.

Les dimensions des éléments de béton armé seront réalisées selon le BAEL 91 modifiés en 1999.

La palette des couleurs utilisées extérieurement sera soumise à l'approbation de la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme.

Les teintes choisies ne se devront pas porter atteinte aux qualités iso thermiques du matériau utilisé.

La conception architecturale des bâtiments projetés devra tenir compte au mieux :

Recommandations :

- Un effort particulier d'harmonie en matière architecturale et environnementale ;
- Optimisation des éléments d'habillage sur les façades ;
- Matériaux pour la décoration des façades extérieures : bois, métaux et des carrelages etc ;
- Couleurs pour la peinture des façades des murs extérieurs : dégradé de blanc, dégradé de gris, dégradé de pêche, dégradé de bleu, dégradé de saumon etc ;
- Implantation des arbres ou des espaces verts ;

Obligations :

- Conservation des paysages urbains existants ;
- Harmonisation des ouvertures sur la façade principale (même type sur une trame de la façade) ;
- Interdiction de l'utilisation des carrelages des (toilettes, cuisine et mur de clôtures) sur les façades des bâtiments ;
- Interdiction des couleurs flagrants pour la peinture des façades extérieures : rouge, jaune, orange, rose, violet, noir etc ;
- Interdiction de l'utilisation des matériaux de constructions dont les coefficients d'inflammabilité sont très élevés ;

- Inter diction de l'utilisation des matériaux dont les coefficients de transmission surfacique est très élevé par rapport à l'isolation thermique :
- Inférieur ou égal à 0.425 w/m² °c pour les toitures ;
- Inférieur ou égal à 0.82 w/m² °c pour les planchers bas ;
- Inférieur ou égal à 3.8 w/m² °c pour les parois vitrées donnant sur l'extérieur.

Article I.9) Orientation pour la conception architecturale

Pour la réalisation de la conception architecturale des bâtiments projetés, les Architectes, les Ingénieurs et les Techniciens devront tenir en compte au mieux :

- **Dimension minimale d'une Pièce** : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 12.00 m² ;
- **Dimension minimale d'un Salon** : minimum de dimension autorisée (3.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 18.00 m² ;
- **Dimension minimale d'une Cuisine** : minimum de dimension autorisée (2.50 m) avec minimum de superficie autorisée de 7.50 m² ;
- **Dimension minimale d'une Salle de bain** : minimum de dimension autorisée (1.80 m) avec minimum de superficie autorisée de 4.50 m² ;
- **Dimension minimale d'une Toilette** : minimum de dimension autorisée (1.00 m) avec minimum de superficie autorisée de 2.00 m² ;
- **Dimension minimale d'un Hall de distribution / Couloir** : largeur minimum autorisée : 1.20 m ;
- **Dimension minimale d'une Cage d'escalier** : largeur minimum autorisée : 2.20 m ;
- **Dimension minimale d'un Palier de repos** : largeur minimum autorisée : 1.00 m ;
- **Patio d'aération** :
 - ✓ secteur R+1, minimum de dimension autorisée (1.50*1.50m) ;
 - ✓ secteur R+2, minimum de dimension autorisée (2.0*2.0m) ;
 - ✓ secteur R+3, minimum de dimension autorisée (2.50*2.50m) ;
- **Dimension minimale d'un Vide sanitaire** : minimum de dimension autorisée (80*80cm) ;

Article I.10) Caractéristiques techniques de construction autorisées

Cote seuil minimum autorisé par rapport à la chaussée :

- **+ 45 cm à + 75 cm ;**

Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation résidentielle :

- rez-de-chaussée : **3.0 m à 3.30 m ;**
- étages : **3.0 m à 3.30 m ;**

Hauteur sous-plafond pour les parcelles à vocation d'activité :

- rez-de-chaussée : **3.50 m à 4.0 m ;**
- étages : **3.0 m à 3.30 m ;**

Hauteur d'acrotère minimum autorisé :

- **1.20 m ;**

Hauteur de la cage d'escalier de la toiture terrasse :

- **2.50 m à 2.80 m ;**

Hauteur d'acrotère de la cage d'escalier minimum autorisé :

- **30 cm ;**

Article I.11) Porte-à-faux, Balcon et hauteur d'acrotère.

- D'une manière générale Interdiction d'un porte-à-faux qui dépasse les limites des parcelles ;
- Autorisation d'un porte-à-faux sur les voies primaires, pour les parcelles issue d'un secteur à vocation d'activité sans dépasser les limites des parcelles ;
- Autorisation d'un balcon sur les voies (primaires, secondaires et tertiaires) après déduction des reculs concernés (dépassement maximum de 1.30 m) ;
- Autorisation d'un balcon après déduction des reculs par rapport aux limites latérales et en fonds de cours ;
- Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse accessible : 1.20 m ;
- Hauteur du mur d'acrotère maximum autorisé avec une terrasse non accessible : 0.60 m ;

Article I.12) Utilisation des produits en amiante

Conformément au Décret N°99-0202/PR/MTPUL du 17 octobre 1999, il est formellement interdit d'utiliser des produits contenant de l'amiante.

Article I.13) Conditions d'occupation du sol

Article I.13.1) Accès et voiries

Suivant l'extrait d'image satellitaire de la zone, l'ensemble des voiries se répartit de la manière suivante :

- Voirie primaire de 24 mètres et de 32 mètres d'emprise (voie existante) ;
- Voirie secondaire de 20 mètres d'emprise (voie existante) ;
- Voirie tertiaire de 10 mètres et de 12 mètres d'emprises (voie existante) ;

Article I.13.1. a) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées selon des conditions compatibles avec l'importance de ces constructions et leur destination.

Les caractéristiques des voies desservant ces constructions doivent permettre l'accès des moyens de secours, de lutte contre l'incendie et d'évacuation des ordures ménagères.

Au cas où les conditions précitées ne sont pas remplies, l'octroi de Permis de Construire est subordonné :

- à la réalisation des travaux d'aménagement des voies desservant lesdites constructions ;
- à la réalisation des voies privées ou tout autre aménagement particulier pour le respect des conditions de sécurité minimale.

Lorsqu'il s'agit de constructions destinées à recevoir du public, l'octroi du Permis de Construire doit tenir compte de la situation particulière des personnes à mobilités réduite.

Article I.13.1. b) Accès

Le nombre d'accès, tout le long des voies publiques, doit être limité de façon à assurer la sécurité routière et à préserver la fluidité de la circulation.

Article I.13.2) Desserte par les réseaux

Article I.13.2.a) Desserte en eau potable, électricité et télécommunications

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 I.13.2.b) Assainissement

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 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, ils peuvent être réalisés la construction d'une fosse sceptique et un puisard. Le dimensionnement et le mode d'exécution seront précisés par 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.

TITRE II.
DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU
SECTEUR A COMPOSEE DES PARCELLES
DISPOSANT D'UNE VUE DIRECTE SUR LES VOIES
TERTIARES ET SECONDAIRES

Article II.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites

Article II.1.1) les activités autorisées des parcelles du secteur A

Le secteur A est composée de toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités autorisées sont :

Les habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas).

Tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.

Article II.1.2) les activités interdites des parcelles du secteur A

Le secteur A est composée de toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies secondaires et tertiaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités interdites sont :

- Les activités de service et de bureaux ;
- les commerces de proximité ;
- les commerces de gros ;
- les activités artisanales ;
- les activités d'exposition ;
- les activités industrielles ;
- les dépôts d'hydrocarbures ;
- les constructions à usage industriel ;
- les stations d'essence ;
- les boîtes de nuit ou discothèques ;
- les garages débordants sur les trottoirs ;
- les soudures ;
- les entrepôts ;
- terrain des sports ;

Article II.2) Volume et importance des constructions

Article II.2.1) 1e Coefficient d'Emprise au Sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) correspond à la surface au sol totale occupée par une ou plusieurs constructions sur un même terrain. L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la construction et la surface de la propriété à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

$$\text{C.E.S} = \frac{\text{Emprise de la construction}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les possibilités de construire au sol par rapport à surface de l'unité foncière correspondante y compris les garages et annexes sont les suivantes :

- 70% pour les parcelles de 250 à 350 m² du secteur (A) ;

Entre les reculs et le CES, ce sont les reculs qui priment.

Article II.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol

Les constructions autorisées dans le **secteur A** sont exclusivement des habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas).

Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) appliqué à la superficie de la parcelle permet de fixer la surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de planchers hors œuvre nette maximale autorisés à être construits par mètres carrés de la surface de la parcelle de terrain.

Surface du plancher hors œuvre maximum

C.O.S. maximum =

Surface de la parcelle

Le coefficient d'occupation du sol (COS) dans le **secteur A** est :

- 210% pour les parcelles de 250 à 350 m² du secteur (A) ;

Article II.2.3) Hauteur maximale des constructions

Le nombre maximum d'étages est limité à deux (2) étages. La hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère ne dépassera pas 12.50 mètres par rapport au terrain naturel au maximum.

Le nombre maximum d'étages est limité à deux (2) étages pour le secteur A, la hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel au maximum est :

Secteur A :

- Hauteur : Maximum **12.50 m** pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;

Article II.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (secondaires et tertiaires).

- **Minimum 2.5 m** pour les parcelles de 250 à 350 m² à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires du secteur (A) ;

Article II.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour

- **Minimum 2.5 m** pour les parcelles de 250 à 350 m² sur une seule limite mitoyenne et en fond de cour du secteur (A) ;

Article II.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.

Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de **270 m² à 370 m²**.

Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directes sur des voies (bâtiments jumelés).

Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de **85 m²**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de **10 m**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de **8.5 m**.

Article II.2.7) Aspect extérieur des constructions

Les constructions projetées doivent s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain et être conçues compte tenu des spécificités architecturales et esthétiques de la zone et notamment celles relatives aux formes architecturales, aux matériaux de construction et à la décoration.

Les clôtures à l'alignement, sur les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que sur **1.0 m** de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de **3.0** mètres. Au-delà de **1.0 m** de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, et diminuer la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Il est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;

Article II.2.8) Aires de stationnement

Les espaces libres doivent être plantés au moins à 50%. Des aires de stationnement doivent être réservées selon les besoins de toute construction projetée et aménagées en dehors des voies publiques. Pour les établissements commerciaux, une (1) place de parking doit être prévue pour 200 m² de surface couverte.

Pour l'habitat, une (1) place de parking doit être prévue pour 70 m² de surface couverte.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article II.2.9) Plantations et espaces libres

Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage devront être plantées au moins à 50%.

Article II.2.9.b) Plantations le long des voies

Les abords des voies privées doivent être implantés. Les plantations doivent être disposées et entretenues de façon à ne porter aucune gêne pour la circulation et la visibilité au niveau des carrefours et des virages, et à ne pas entraver l'amélioration et la mise en valeur des paysages urbains.

Article II.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs

Des aires de jeux et de loisirs doivent être réservées selon les besoins pour toute construction projetée.

TITRE III.
DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU
SECTEUR B COMPOSEE DES PARCELLES
DISPOSANT D'UNE VUE DIRECTE SUR LES VOIES
PRIMAIRES

Article III.1) Définition des diverses occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites

Article III.1.1) les activités autorisées des parcelles au secteur B

Le secteur B est composé uniquement toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités autorisées sont :

Secteur B :

- Habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- Les activités de services et de bureaux ;
- Les commerces de proximité sauf pour les activités interdites ci-dessous, (**superficie minimum autorisée est de 25 à 35 m²**) ;
- Les commerces de gros sauf pour les activités interdites ci-dessous, (**superficie minimum autorisée est de 65 m²**) ;

Article III.1.2) les activités interdites des parcelles au secteur B

Le secteur B est composé uniquement toutes les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, ***tout morcellement ou regroupement de parcelles y est strictement interdit.***

Les activités interdites sont :

- les activités artisanales ;
- les activités d'exposition ;
- les activités industrielles ;
- les dépôts d'hydrocarbures ;
- les constructions à usage industriel ;
- les stations d'essence ;
- les boîtes de nuit ou discothèques ;
- les garages débordants sur les trottoirs ;
- les soudures ;
- les entrepôts ;
- terrain des sports ;

Article III.2) Volume et importance des constructions

Article III.2.1) 1e Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) correspond à la surface au sol totale occupée par une ou plusieurs constructions sur un même terrain. L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la construction et la surface de la propriété à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

$$\text{C.E.S} = \frac{\text{Emprise de la construction}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les possibilités de construire au sol par rapport à surface de l'unité foncière correspondante y compris les garages et annexes sont les suivantes :

- 65% pour les parcelles de 400 à 500 m² du secteur (B) ;

Entre les reculs et le CES, ce sont les reculs qui priment.

Article III.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Les constructions autorisées dans le secteur B sont :

Secteur B :

- Habitations **R+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) appliqué à la superficie de la parcelle permet de fixer la surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de planchers hors œuvre nette maximale autorisés à être construits par mètres carrés de la surface de la parcelle de terrain.

Surface du plancher hors œuvre maximum

$$\text{C.O.S. maximum} = \frac{\text{Surface de la parcelle}}{\text{COS}}$$

Le coefficient d'occupation du sol (COS) dans le **secteur B** sont :

- 195% pour les parcelles de 400 à 500 m² du secteur (B) ;

Article III.2.3) Hauteur maximale des constructions

Le nombre maximum d'étages est limité à deux (2) étages pour le secteur B. La hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel au maximum est :

Secteur B :

- Hauteur : maximum **12.50 m** pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;
- Hauteur : maximum **13.0 m** pour un R+2 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère ;

Article III.2.4) Implantation des constructions par rapport aux voies (primaires).

Secteur B :

- **Minimum 1.5 m** par rapport aux voies primaires pour toutes les parcelles à vocation d'activités du secteur (B) ;
- **Minimum 3.0 m** pour toutes les parcelles à vocation résidentielle de 400 à 500 m² par rapport aux voies primaires et secondaires du secteur (B) ;

Article III.2.5) Implantation des constructions par rapport aux limites mitoyennes et en fond de cour

Secteur B :

- **Minimum 2.5 m** pour les parcelles de 400 à 500 m² sur les limites mitoyennes et en fond de cour du secteur (B) ;

Article III.2.6) Construction sur les limites mitoyennes des parcelles et minimum de surface constructible.

Selon les configurations des parcelles, autorisation de construire sur une seule limite mitoyenne exclusivement pour les parcelles de **270 m² à 370 m²**.

Le coté mitoyen constructible est dicté par la construction la plus ancienne à l'exception des parcelles disposant de deux façades directes sur des voies (bâtiments jumelés).

Pour toutes types des parcelles, le minimum de superficie obligatoire à construire au sol est de **85 m²**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de largeur constructible sur la façade principale et en fond de cour est de **10 m**.

Pour toutes types des parcelles, le minimum de profondeur constructible sur les limites mitoyennes est de **8.5 m**.

Article III.2.7) Aspect extérieur des constructions

Les constructions projetées doivent s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain et être conçues compte tenu des spécificités architecturales et esthétiques de la zone et notamment celles relatives aux formes architecturales, aux matériaux de construction et à la décoration.

Les clôtures à l'alignement, sur les limites mitoyennes et en fond de cour ne pourront comporter de parties pleines que sur **1.0 m** de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de **3.0** mètres. Au-delà de **1.0 m** de hauteur, les clôtures doivent réaliser en treillis avec du grillage ou en durs.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, et diminuer la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Il est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;

Article III.2.8) Aires de stationnement

Les espaces libres doivent être plantés au moins à 50%. Des aires de stationnement doivent être réservées selon les besoins de toute construction projetée et aménagées en dehors des voies publiques. Pour les établissements commerciaux, une (1) place de parking doit être prévue pour 200 m² de surface couverte.

Pour l'habitat, une (1) place de parking doit être prévue pour 70 m² de surface couverte.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article III.2.9) Plantations et espaces libres

Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage devront être plantées au moins à 50%.

Article III.2.9.b) Plantations le long des voies

Les abords des voies privées doivent être implantés. Les plantations doivent être disposées et entretenues de façon à ne porter aucune gêne pour la circulation et la visibilité au niveau des carrefours et des virages, et à ne pas entraver l'amélioration et la mise en valeur des paysages urbains.

Article III.2.9.c) Aires de jeux et de loisirs

Des aires de jeux et de loisirs doivent être réservées selon les besoins pour toute construction projetée.