

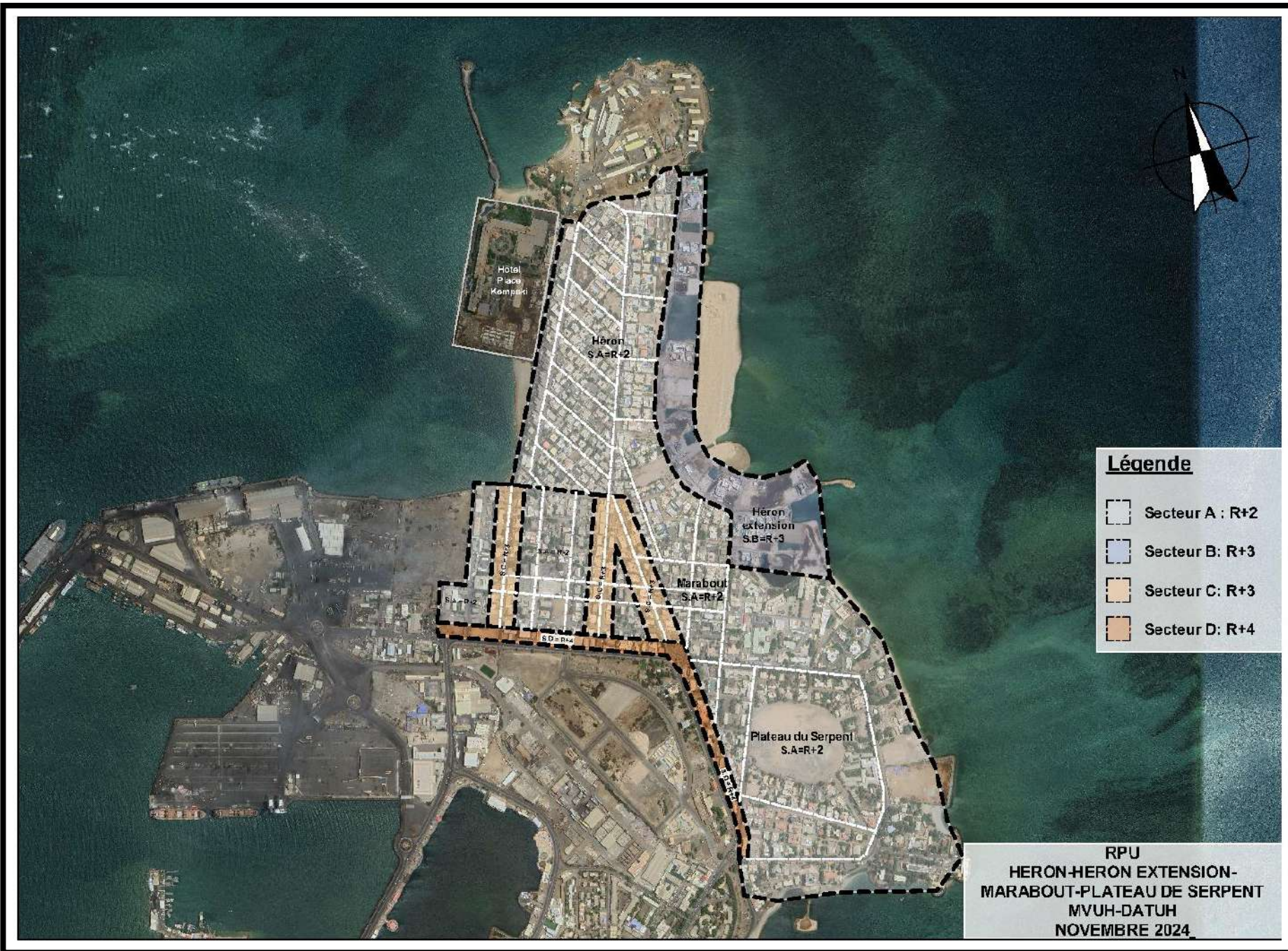
REPUBLIQUE DE DJIBOUTI
MINISTRE DE LA VILLE, DE L'URBANISME ET
DE L'HABITAT



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



RÈGLEMENT PARTICULIER D'URBANISME (RPU)
PORTANT SUR LES LOTISSEMENTS HERON,HERON
EXTENSION,MARABOUT ET PLATEAU



Règlement particulier d’urbanisme portant sur les lotissement Héron, Héron extension, Marabout et Plateau						
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"/> 65% pour les parcelles de 250 à 300 m2 des secteurs (A,B,C et D).</p> <p><input type="checkbox"/> 65% pour les parcelles de 350 à 450 m2 des secteurs (A,B,C et D).</p> <p><input type="checkbox"/> 60% pour les parcelles de 500 à 1000 m2 des secteurs (A,B,C et D).</p> <p><input type="checkbox"/> 50% pour les parcelles de 1500 à ++ m2 des secteurs (A,B,C et D).</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>	<p><input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles des secteurs (A,B,C et D) 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 (C) à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum 1.5 m pour toutes les parcelles des secteurs (D) à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires.</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,C et D).</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,C et D).</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,C et D).</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,C et D).</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+3 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).</p>	<p><input type="checkbox"/> Habitations</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"/> Pour les parcelles de Secteur B (R+3)</p> <p>C.O.S = C.E.S x 4</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 sauf pour les activités interdites ci-contre , (Superficie minimum autorisée est de 25 à 35 m2) ;</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"/> Pour les parcelles de Secteur C (R+3)</p> <p>C.O.S = C.E.S x 4</p>		
<p><u>Secteur D 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+4 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"/> Pour les parcelles de Secteur D (R+4)</p> <p>C.O.S = C.E.S x 5</p>		

Règlement particulier d'urbanisme portant sur les lotissement Héron, Héron extension, Marabout et Plateau

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 en fond de cour sur les parcelles de 250 à 300 m2 des secteurs (A,B,C et D).</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,C et D).</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,C et D).</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,C et D).</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><input type="checkbox"/> Une place de parking ou de garage par logement.</p>	<p><u>Secteur A :</u> 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</p>		<p><input type="checkbox"/> Une place de parking ou de garage par logement.</p>	<p><u>Secteur B :</u> 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><input type="checkbox"/> Une place de parking ou de garage par logement.</p>	<p><u>Secteur C :</u> Division des parcelles interdite.</p>	<p><input type="checkbox"/> Non concerné</p>
		<p><u>Secteur D :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 19.50 m pour un R+4 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 20.00 m pour un R+3 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère.</p>		<p><input type="checkbox"/> Une place de parking ou de garage par logement.</p>	<p><u>Secteur D :</u> Division des parcelles interdite.</p>	<p><input type="checkbox"/> Non concerné</p>

Règlement particulier d’urbanisme portant sur les lotissement Héron, Héron extension, Marabout et Plateau			
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 :</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
REPUBLIQUE ET LA PLAINE



Règlement particulier d’urbanisme (RPU) portant sur le lotissement République et la Plaine						
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+2 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).</p>	<p><input type="checkbox"/> Habitations</p>	<p><input type="checkbox"/> Les commerces des gros</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"/> 65% pour les parcelles de 250 à 300 m2.</p> <p><input type="checkbox"/> 65% pour les parcelles de 350 à 450 m2.</p> <p><input type="checkbox"/> 60% pour les parcelles de 500 à 1000 m2.</p> <p><input type="checkbox"/> 50% pour les parcelles de 1500 à ++ m2.</p> <p><input type="checkbox"/> NB : les reculs priment sur le C.E.S.</p>	<p><input type="checkbox"/> 195% pour les parcelles de 250 à 300 m2 des secteurs.</p> <p><input type="checkbox"/> 195% pour les parcelles de 350 à 450 m2 des secteurs.</p> <p><input type="checkbox"/> 180% pour les parcelles de 500 à 1000 m2.</p> <p><input type="checkbox"/> 180% pour les parcelles de 500 à 1000 m2.</p> <p><input type="checkbox"/> 100% pour les parcelles de 1500 à ++ m2.</p>	<p><input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour les parcelles de secteur A à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires.</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> <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.</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.</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.</p>

Règlement particulier d'urbanisme (RPU) portant sur le lotissement République et la Plaine

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 en fond de cour sur les parcelles de 250 à 300 m2.</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.</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.</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.</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 faudrait s'aligner à la même hauteur du mur de clôture.</p>

Règlement particulier d'urbanisme (RPU) portant sur le lotissement République et la Plaine

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 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>

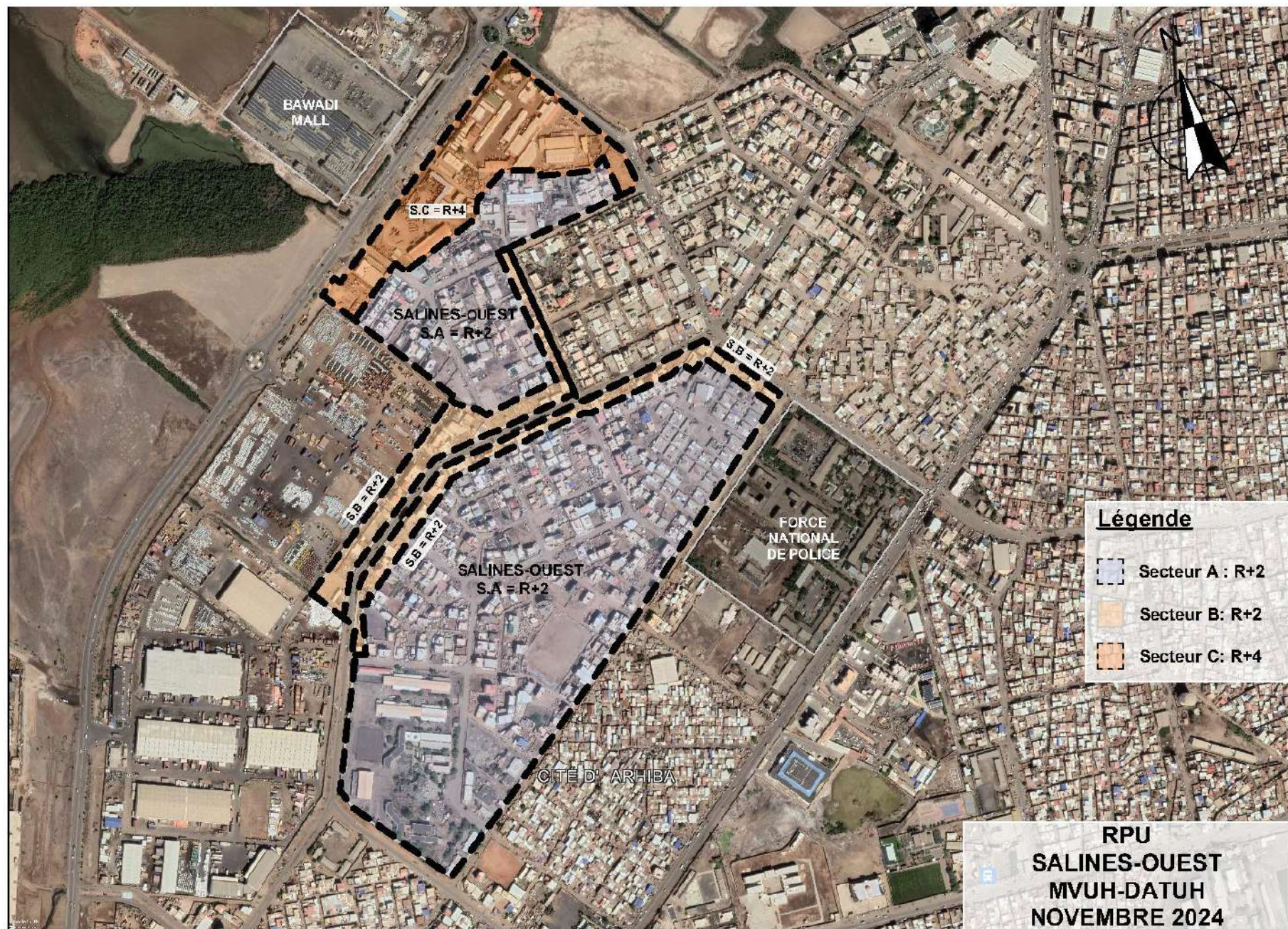
REPUBLIQUE DE DJIBOUTI
MINISTRE DE LA VILLE, DE L'URBANISME ET
DE L'HABITAT



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



RÈGLEMENT PARTICULIER D'URBANISME (RPU) PORTANT
SUR LA ZONE DES SALINES OUEST



Règlement particulier d'urbanisme portant sur la zone des Salines Ouest

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"/> 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+2)</p> <p>C.O.S =</p> <p>C.E.S x 3</p>	<p><input type="checkbox"/> Parcelles de 150 à 200 m2 de secteur A 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 secteur A 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 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 sauf pour les activités interdites ci-contre , (Superficie minimum autorisée est de 25 à 35 m2) ;</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"/> 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"/> Parcelles de 150 à 200 m2 de secteur B à vocation résidentielle ou d'activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires.</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 2.5 m pour toutes les parcelles de secteur B à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires.</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><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+4 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"/> Pour les parcelles de Secteur C (R+4)</p> <p>C.O.S =</p> <p>C.E.S x 5</p>	<p><input type="checkbox"/> Parcelles de 150 à 200 m2 de secteur C à vocation résidentielle ou d'activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum 1.5 m pour toutes les parcelles de secteur C à vocation d'activité par rapport aux voies primaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles de secteur C à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires.</p>	

Règlement particulier d'urbanisme portant sur la zone des Salines Ouest

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 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>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 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 C :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 19.50 m pour un R+4 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 20.00 m pour un R+4 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 faudrait s'aligner à la même hauteur du mur de clôture.</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 la zone des Salines Ouest

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 LE LOTISSEMENT RIYAD



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

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 commerces des gros</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"/> 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 150 à 200 m2 de secteur (A) 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 secteur A 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 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 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 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"/> 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>	<p><input type="checkbox"/> Parcelles de 150 à 200 m2 de secteur (B) à vocation résidentielle ou d'activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires.</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 2.5 m pour toutes les parcelles de secteur B à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires.</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 le lotissement Riyad						
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>	Une place de parking ou de garage par logement.	<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>		Une place de parking ou de garage par logement.	<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 le lotissement Riyad

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>

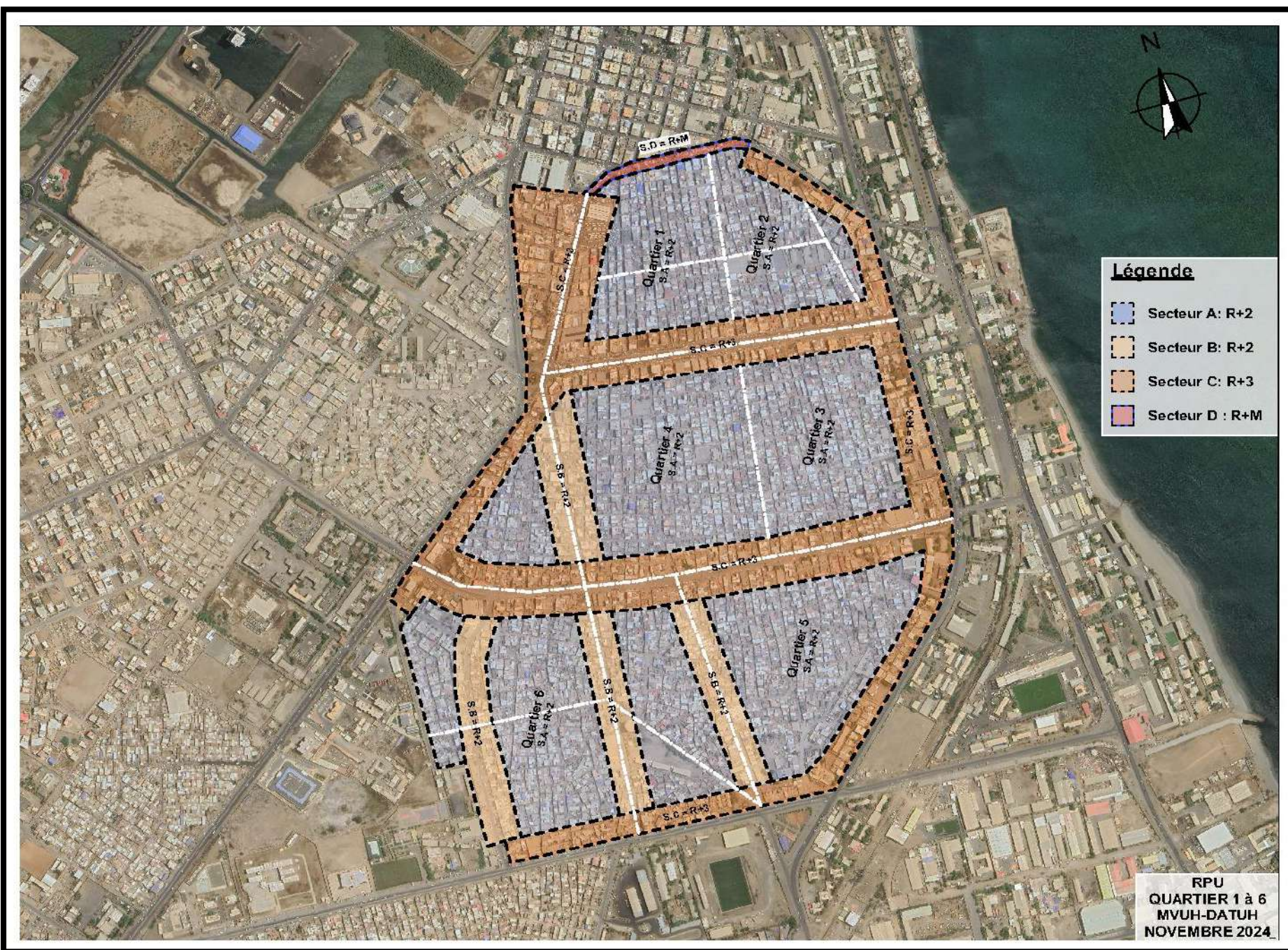
REPUBLIQUE DE DJIBOUTI
MINISTRE DE LA VILLE, DE L'URBANISME ET
DE L'HABITAT



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



RÈGLEMENT PARTICULIER D'URBANISME (RPU)
PORTANT SUR LES QUARTIERS 1,2,3,4,5, ET 6



Règlement particulier d’urbanisme portant sur les quartiers 1,2,3,4,5, et 6						
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
<u>Secteur A composé :</u> <input type="checkbox"/> Toutes les parcelles qui disposent d’une vue directe 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"/> 100% pour les parcelles de 80 à 130 m2 des secteurs (A,B et C). <input type="checkbox"/> 80% pour les parcelles de 150 à 200 m2 des secteurs (A,B et C). <input type="checkbox"/> 65% pour les parcelles de 250 à 300 m2 des secteurs (A,B et C). <input type="checkbox"/> 65% pour les parcelles de 350 à 450 m2 des secteurs (A,B et C). <input type="checkbox"/> 60% pour les parcelles de 500 à 1000 m2 des secteurs (A,B et C). <input type="checkbox"/> NB : les reculs priment sur le C.E.S.	<input type="checkbox"/> Pour les parcelles de Secteur A (R+2) C.O.S = C.E.S x 3 <input type="checkbox"/> Pour les parcelles de Secteur B (R+2) C.O.S = C.E.S x 3 <input type="checkbox"/> Pour les parcelles de Secteur C (R+3) C.O.S = C.E.S x 4	<input type="checkbox"/> Parcelles de 150 à 200 m2 de secteur (A) à vocation résidentielle ou d’activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires. <input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles de secteur A à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires. <input type="checkbox"/> Parcelles de 150 à 200 m2 de secteur (B) à vocation résidentielle ou d’activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires. <input type="checkbox"/> Minimum 1.5 m pour toutes les parcelles de secteur B à vocation d’activité par rapport aux voies primaires. <input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles de secteur B à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires. <input type="checkbox"/> Parcelles de 150 à 200 m2 de secteur (C) à vocation résidentielle ou d’activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires. <input type="checkbox"/> Minimum 1.5 m pour toutes les parcelles de secteur C à vocation d’activité par rapport aux voies primaires. <input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles de secteur C à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires.	<input type="checkbox"/> Patio de 1.5*1.5 m pour les parcelles de 80 à 130 m2 des secteurs (A,B et C). <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). <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). <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). <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).
<u>Secteur B composé :</u> <input type="checkbox"/> Uniquement les parcelles qui disposent d’une vue directe sur les voies primaires. <input type="checkbox"/> Hauteur : R+2 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 sauf pour les activités interdites ci-contre , (Superficie minimum autorisée est de 25 à 35 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.				
<u>Secteur C composé :</u> <input type="checkbox"/> Uniquement les parcelles qui disposent d’une vue directe sur les voies primaires. <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 entrepôts <input type="checkbox"/> Terrain des sports				

Règlement particulier d'urbanisme portant sur les quartiers 1,2,3,4,5, et 6

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"/> 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>	<u>Secteur A :</u>	<input type="checkbox"/> Non concerné
		<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>			<u>Secteur B :</u>	<input type="checkbox"/> Non concerné
		<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>			<u>Secteur C :</u>	<input type="checkbox"/> Non concerné

Règlement particulier d'urbanisme portant sur les quartiers 1,2,3,4,5, et 6

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 ZONE DE QUARTIER 7



Règlement particulier d'urbanisme (RPU) portant sur la zone de quartier 7

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 commerces des gros</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"/> NB : les reculs priment sur le C.E.S.</p>	<p><input type="checkbox"/> Pour les parcelles de Secteur B (R+1)</p> <p>C.O.S = C.E.S x 2</p>	<p><input type="checkbox"/> Parcelles de 150 à 200 m2 de secteur A à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles de secteur A à vocation résidentielle 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 activités de services et de bureaux</p> <p><input type="checkbox"/> Les commerces de proximité sauf pour les activités interdites ci-contre , (Superficie minimum autorisée est de 25 à 35 m2) ;</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"/> Pour les parcelles de Secteur A (R+2)</p> <p>C.O.S = C.E.S x 3</p>	<p><input type="checkbox"/> Parcelles de 150 à 200 m2 de secteur A à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles de secteur A à vocation résidentielle par rapport aux voies 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>	

Règlement particulier d'urbanisme (RPU) portant sur la zone de quartier 7

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"/> 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><input type="checkbox"/> Non concerné</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><u>Secteur B :</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 quartier 7

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>

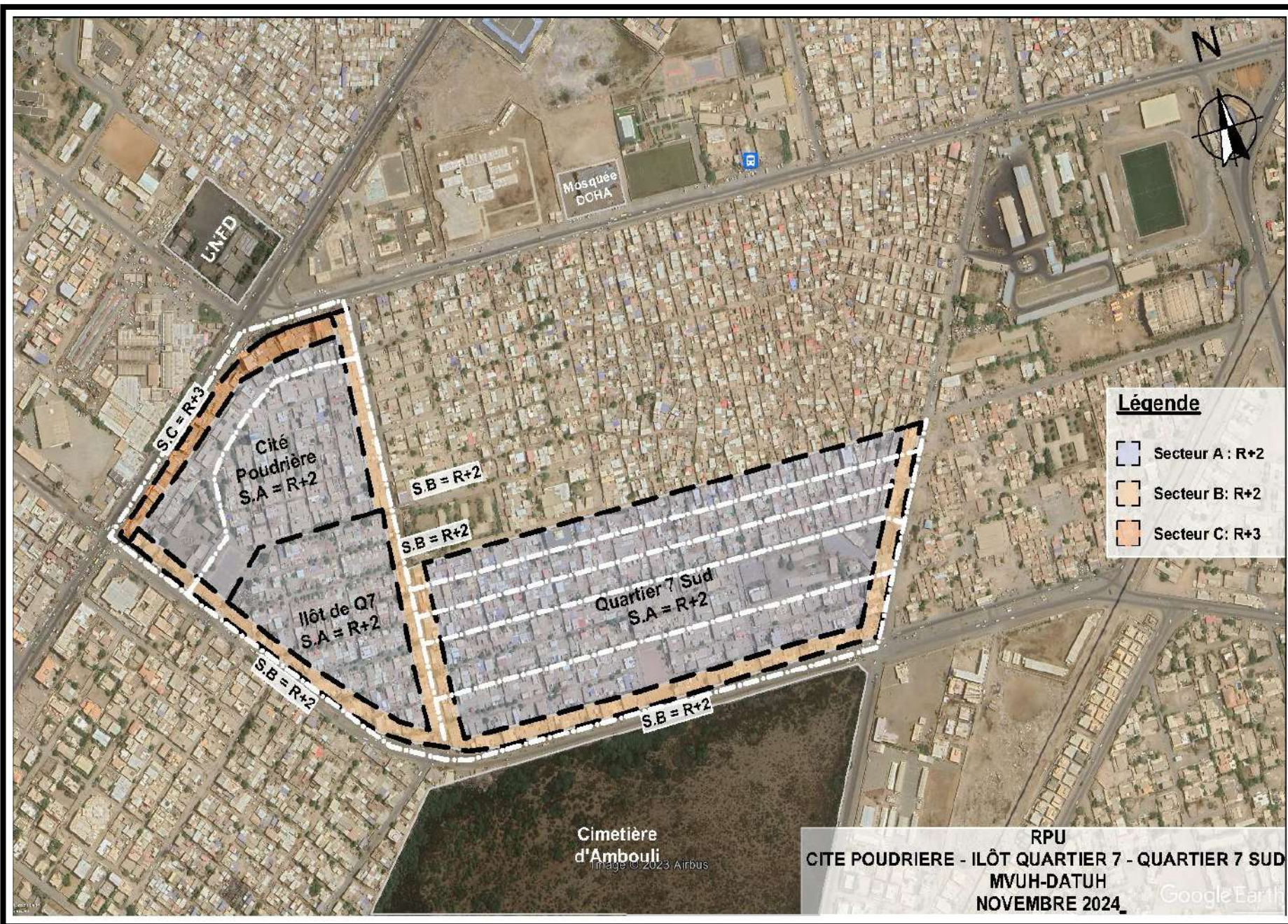
REPUBLIQUE DE DJIBOUTI
MINISTRE DE LA VILLE, DE L'URBANISME ET
DE L'HABITAT



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



RÈGLEMENT PARTICULIER D'URBANISME (RPU) PORTANT SUR
LES CITES POUDRIERE, ILOT DE QUARTIER 7 ET QUARTIER 7 SUD



Règlement particulier d’urbanisme portant sur les cités poudrière, ilot de quartier 7 et quartier 7 sud

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"/> 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"/> 65% pour les parcelles de 350 à 450 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 A</p> <p>(R+2) C.O.S = C.E.S x 3</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"/> Pour les parcelles de Secteur C (R+3)</p> <p>C.O.S = C.E.S x 4</p>	<p><input type="checkbox"/> Parcelles de 150 à 200 m2 de secteur (A) 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 secteur A à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Parcelles de 150 à 200 m2 de secteur (B) à vocation résidentielle ou d’activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires.</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 2.5 m pour toutes les parcelles de secteur B à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Parcelles de 150 à 200 m2 de secteur (C) à vocation résidentielle ou d’activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum 1.5 m pour toutes les parcelles de secteur C à vocation d’activité par rapport aux voies primaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles de secteur C à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, 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,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><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>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 sauf pour les activités interdites ci-contre , (Superficie minimum autorisée est de 25 à 35 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>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"/> Terrain des sports</p>				

Règlement particulier d'urbanisme portant sur les cités poudrière, ilot de quartier 7 et quartier 7 sud

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"/> 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>	<u>Secteur A :</u>	<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 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>			<u>Secteur B :</u>	
		<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>	<u>Secteur C :</u>	

Règlement particulier d'urbanisme portant sur les cités poudrière, ilot de quartier 7 et quartier 7 sud

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 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>

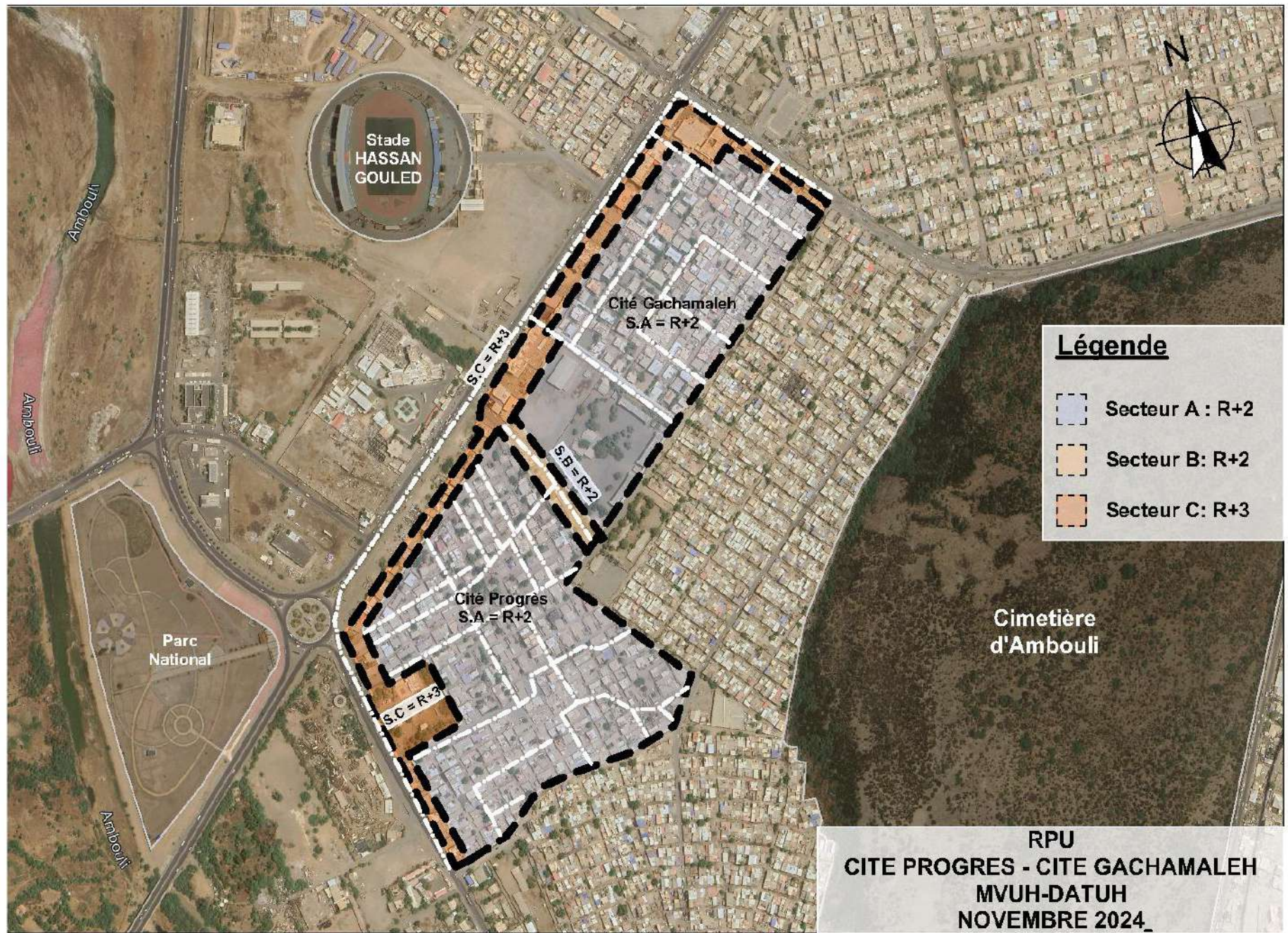
REPUBLIQUE DE DJIBOUTI
MINISTRE DE LA VILLE ,DE L'URBANISME ET
DE L'HABITAT



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



RÈGLEMENT PARTICULIER D'URBANISME (RPU) PORTANT
SUR LES CITÉS PROGRÈS ET GACHAMALEH



Règlement particulier d'urbanisme portant sur les Cités Progrès et Gachamaleh

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"/> 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"/> 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"/> NB : les reculs priment sur le C.E.S.</p>	<p><input type="checkbox"/> Pour les parcelles de Secteur A (R+2) C.O.S = C.E.S x 3</p> <p><input type="checkbox"/> Pour les parcelles de Secteur B (R+2) C.O.S = C.E.S x 3</p> <p><input type="checkbox"/> Pour les parcelles de Secteur C (R+3) C.O.S = C.E.S x 4</p>	<p><input type="checkbox"/> Parcelles de 150 à 200 m2 de secteur A 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 secteur A à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Parcelles de 150 à 200 m2 de secteur B à vocation résidentielle ou d'activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires . <input type="checkbox"/> Minimum 1.5 m pour toutes les parcelles de secteur B à vocation d'activité par rapport aux voies primaires. <input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles de secteur B à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Parcelles de 150 à 200 m2 de secteur C à vocation résidentielle ou d'activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires. <input type="checkbox"/> Minimum 1.5 m pour toutes les parcelles de secteur C à vocation d'activité par rapport aux voies primaires. <input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles de secteur C à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, 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 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><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 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 sauf pour les activités interdites ci-contre , (Superficie minimum autorisée est de 25 à 35 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><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>					

Règlement particulier d'urbanisme portant sur les Cités Progrès et Gachamaleh

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"/> 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>	<u>Secteur A :</u>	<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 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>			<u>Secteur B :</u>	
		<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>	<u>Secteur C :</u>	<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 Cités Progrès et Gachamaleh

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>

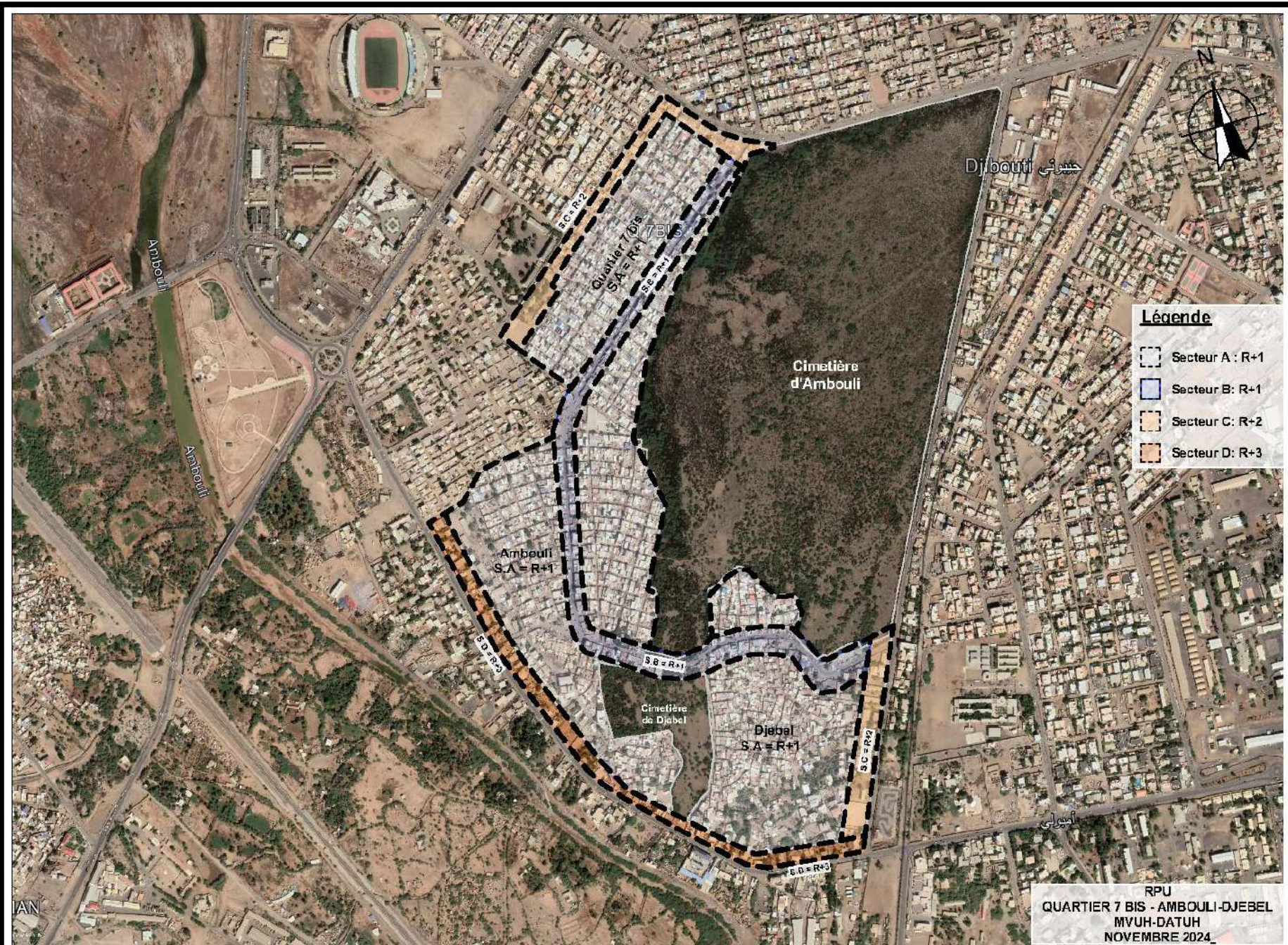
REPUBLIQUE DE DJIBOUTI
MINISTRE DE LA VILLE, DE L'URBANISME ET
DE L'HABITAT



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



RÈGLEMENT PARTICULIER D'URBANISME (RPU) PORTANT SUR
LES ZONES D'AMBOULI, DJEBEL ET QUARTIER 7 BIS



Règlement particulier d’urbanisme portant sur les zones d’Ambouli, Djebel et Quartier 7 Bis						
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"/> 100% pour les parcelles de 80 à 130 m2 des secteurs (A,B,C et D).</p> <p><input type="checkbox"/> 80% pour les parcelles de 150 à 200 m2 des secteurs (A,B,C et D).</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 150 à 200 m2 des secteurs (A,B,C et D) à vocation résidentielle ou d’activité , non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles des secteurs (A,B,C et D) à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, 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,B,C et D).</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,C et D).</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+1 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 25 à 35 m2) ;</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"/> 65% pour les parcelles de 250 à 300 m2 des secteurs (A,B,C et D).</p> <p><input type="checkbox"/> 65% pour les parcelles de 350 à 450 m2 des secteurs (A,B,C et D).</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"/> 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,C et D).</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+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 25 à 35 m2) ;</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,B,C et D).</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>	<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 1.5 m pour toutes les parcelles des secteurs (D) à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires.</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,C et D).</p>
<p>Secteur D 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"/> Pour les parcelles de Secteur A (R+3)</p> <p>C.O.S = C.E.S x 4</p>		

Règlement particulier d'urbanisme portant sur les zones d'Ambouli, Djebel et Quartier 7 Bis

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,C et D).</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,C et D).</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,C et D).</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,C et D).</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 9.00 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><input type="checkbox"/> Une place de parking ou de garage par logement.</p>	<p><u>Secteur A :</u> Division des parcelles interdite.</p>	<p><input type="checkbox"/> Non concerné</p>
		<p><u>Secteur B :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 9.00 m pour un R+1 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère.</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 9.50 m pour un R+1 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère.</p>			<p><u>Secteur B :</u> Division des parcelles interdite.</p>	<p><input type="checkbox"/> Non concerné</p>
		<p><u>Secteur C :</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><input type="checkbox"/> Une place de parking ou de garage par logement.</p>	<p><u>Secteur C :</u> Division des parcelles interdite.</p>	<p><input type="checkbox"/> Non concerné</p>
		<p><u>Secteur D :</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 D :</u> Division des parcelles interdite.</p>	<p><input type="checkbox"/> Non concerné</p>
				<p><input type="checkbox"/> Une place de parking ou de garage par logement.</p>		

Règlement particulier d'urbanisme portant sur les zones d'Ambouli, Djebel et Quartier 7 Bis

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 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 LA ZONE DE GABODE II (CITE COOPERANT)

COLLEGE CITE
DE STADE

S.B = R+2

S.B = R+2

S.B = R+2

GABODE 2 (Cité Coopérant)
S.A = R+1

Légende



Secteur A : R+1



Secteur B: R+2

RPU
GABODE 2 (CITE COOPERANT)
MVUH-DATUH
NOVEMBRE 2024_

Règlement particulier d'urbanisme (RPU) portant sur le lotissement Gabode II (Cité coopérant)

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 commerces des gros</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"/> 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"/> 60% pour les parcelles de 600 à 1000 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> 50% pour les parcelles de 1500 à ++ 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 B (R+1)</p> <p>C.O.S = C.E.S x 2</p>	<p><input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour les parcelles de secteur A à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires.</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 limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 500 à 1000 m2 des secteurs (A et B).</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 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 activités de services et de bureaux</p> <p><input type="checkbox"/> Les commerces de proximité sauf pour les activités interdites ci-contre , (Superficie minimum autorisée est de 25 à 35 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"/> Pour les parcelles de Secteur A (R+2)</p> <p>C.O.S = C.E.S x 3</p>	<p><input type="checkbox"/> Minimum 1.5 m pour toutes les parcelles de secteur B à vocation d'activité de proximité par rapport aux voies primaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles de secteur B à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires.</p>	

Règlement particulier d'urbanisme (RPU) portant sur le lotissement Gabode II (Cité coopérant)

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 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"/> Distance de 8.0 m sur les limite mitoyennes et en fond de cour sur les parcelles de 1500 à ++ 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>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 le lotissement Gabode II (Cité coopérant)

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>

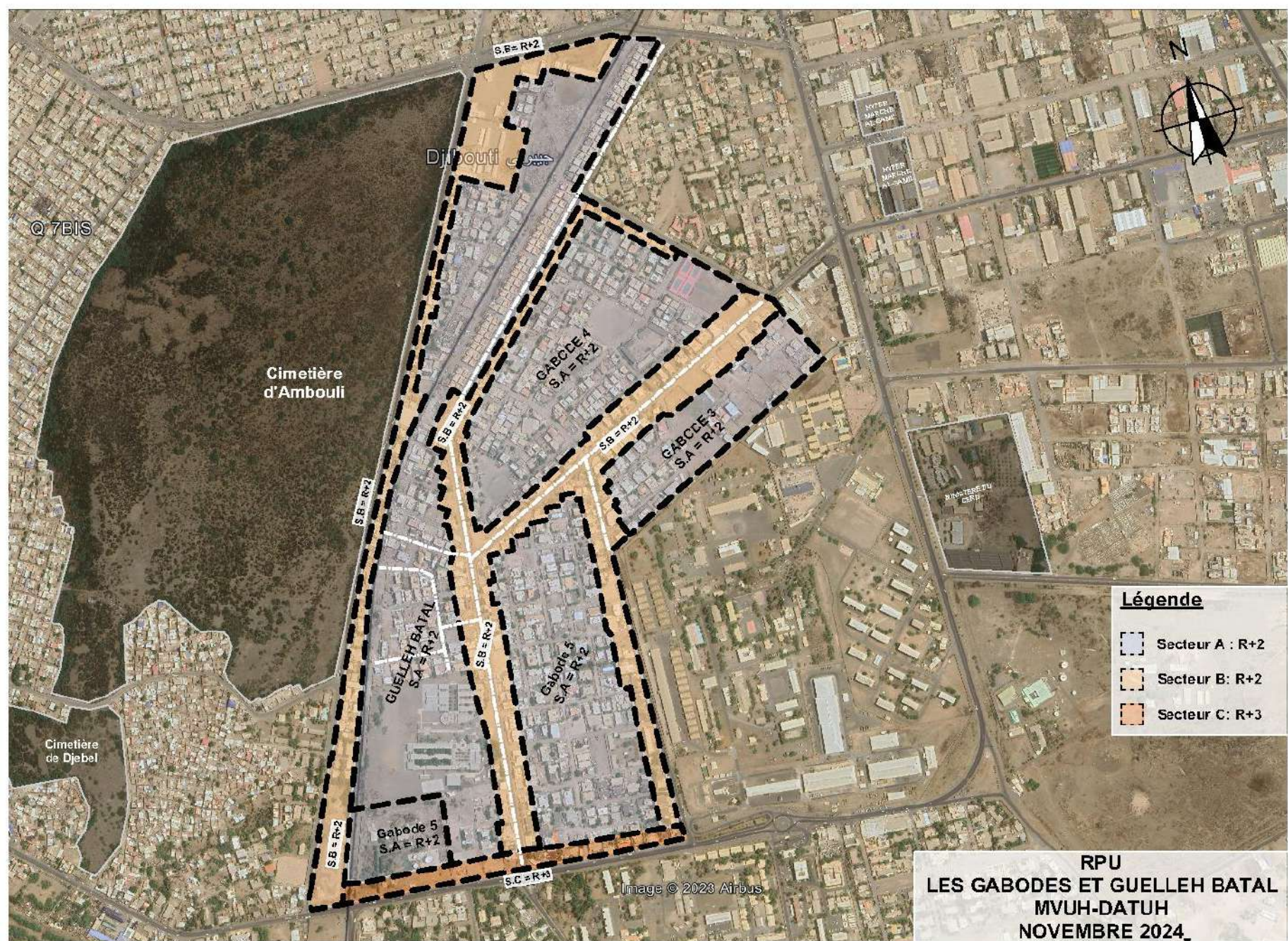
REPUBLIQUE DE DJIBOUTI
MINISTRE DE LA VILLE, DE L'URBANISME ET
DE L'HABITAT



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



RÈGLEMENT PARTICULIER D'URBANISME (RPU) PORTANT
SUR LES ZONE DES GABODES ET GUELLEH BATAL



Règlement particulier d’urbanisme portant sur les zones des Gabodes et Guelleh Batal						
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"/> 65% pour les parcelles de 250 à 300 m2 des secteurs (A,B et C).</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 A (R+2) C.O.S = C.E.S x 3</p>	<p><input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles de secteur A à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires.</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><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 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 sauf pour les activités interdites ci-contre , (Superficie minimum autorisée est de 25 à 35 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"/> Pour les parcelles de Secteur B (R+2) C.O.S = C.E.S x 3</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 2.5 m pour toutes les parcelles de secteur B à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires.</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 soudures.</p> <p><input type="checkbox"/> Les entrepôts</p> <p><input type="checkbox"/> Terrain des sports</p>		<p><input type="checkbox"/> Pour les parcelles de Secteur C (R+3) C.O.S = C.E.S x 4</p>	<p><input type="checkbox"/> Minimum 1.5 m pour toutes les parcelles de secteur C à vocation d’activité par rapport aux voies primaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles de secteur C à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires.</p>	

Règlement particulier d'urbanisme portant sur les zones des Gabodes et Guelleh Batal

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 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 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>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 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 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 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>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 zones des Gabodes et Guelleh Batal

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>

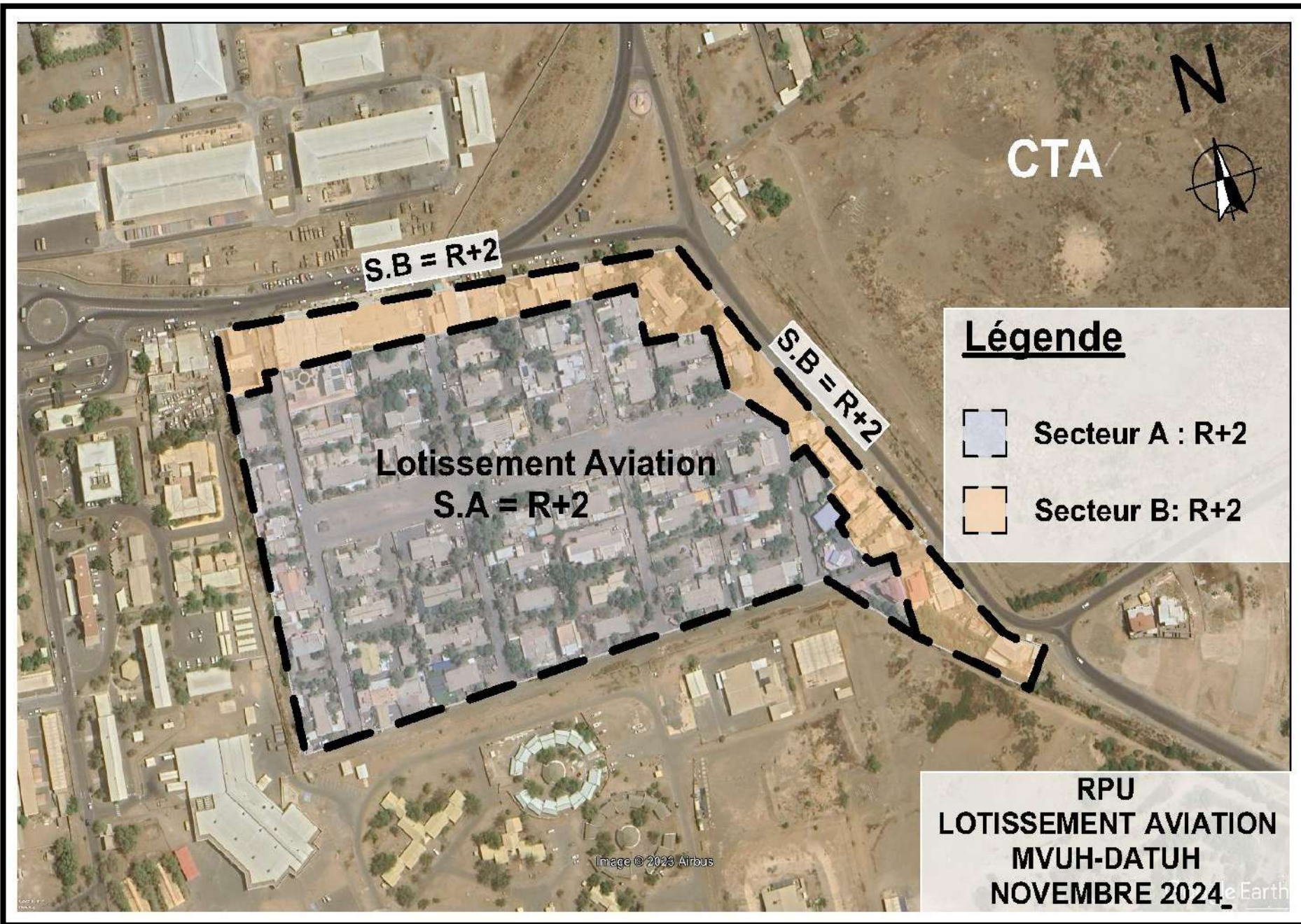
REPUBLIQUE DE DJIBOUTI
MINISTRE DE LA VILLE ,DE L'URBANISME ET
DE L'HABITAT



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



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



Règlement particulier d'urbanisme (RPU) portant sur le lotissement Aviation						
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 commerces des gros</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"/> 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"/> 60% pour les parcelles de 600 à 1000 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> 50% pour les parcelles de 1500 à ++ 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 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 de secteur A à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires.</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 limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 500 à 1000 m2 des secteurs (A et B).</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 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 activités de services et de bureaux</p> <p><input type="checkbox"/> Les commerces de proximité sauf pour les activités interdites ci-contre , (Superficie minimum autorisée est de 25 à 35 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"/> 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 1.5 m pour toutes les parcelles de secteur B à vocation d'activité de proximité par rapport aux voies primaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles de secteur B à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires.</p>	

Règlement particulier d’urbanisme (RPU) portant sur le lotissement Aviation						
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 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"/> Distance de 8.0 m sur les limite mitoyennes et en fond de cour sur les parcelles de 1500 à ++ 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>	Une place de parking ou de garage par logement.	<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>		Une place de parking ou de garage par logement.	<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 le lotissement Aviation

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>

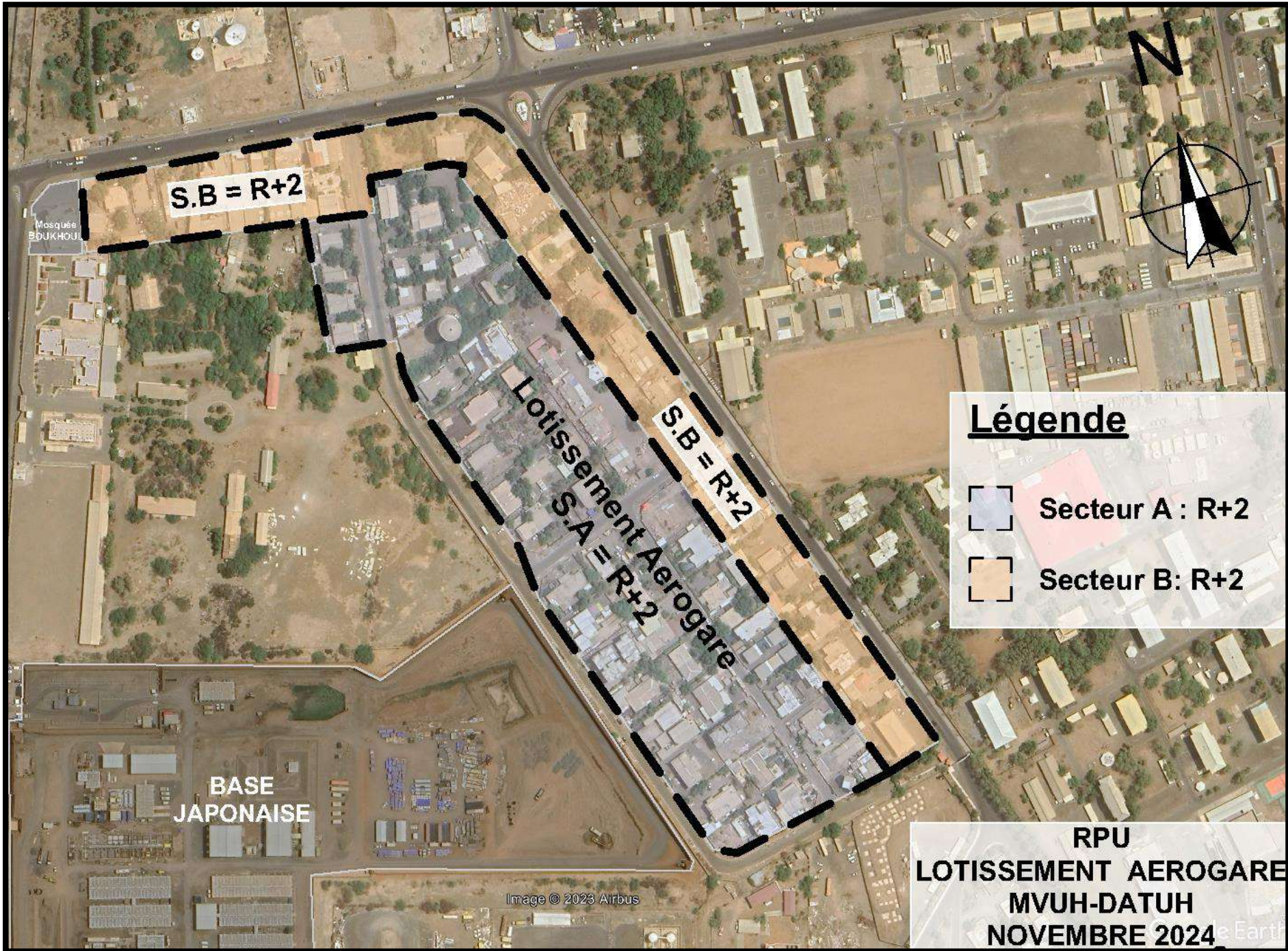
REPUBLIQUE DE DJIBOUTI
MINISTRE DE LA VILLE DE L'URBANISME ET
DE L'HABITAT



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



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



Mosquée
BOUKHOUL

S.B = R+2

Lotissement Aerogare
S.A = R+2

S.B = R+2

BASE
JAPONAISE



Légende

-  Secteur A : R+2
-  Secteur B: R+2

RPU
LOTISSEMENT AEROGARE
MVUH-DATUH
NOVEMBRE 2024

Image © 2023 Airbus

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

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 commerces des gros</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"/> 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"/> 60% pour les parcelles de 600 à 1000 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> 50% pour les parcelles de 1500 à ++ 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 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 de secteur A à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires.</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 limite mitoyenne et en fond de cour pour les parcelles de 500 à 1000 m2 des secteurs (A et B).</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 et B).</p>
<p><u>Secteur B composé :</u></p> <p><input type="checkbox"/> Uniquement les parcelles qui disposent d'une vue direct e 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 sauf pour les activités interdites ci-contre , (Superficie minimum autorisée est de 25 à 35 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"/> Pour les parcelles de Secteur A (R+2)</p> <p>C.O.S = C.E.S x 3</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 2.5 m pour toutes les parcelles de secteur B à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires.</p>	

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

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 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"/> Distance de 8.0 m sur les limite mitoyennes et en fond de cour sur les parcelles de 1500 à ++ 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>	Une place de parking ou de garage par logement.	<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>		Une place de parking ou de garage par logement.	<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 le lotissement Aérogare

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 ZONE INDUSTRIELLE SUD



Règlement particulier d'urbanisme portant sur la zone industrielle sud

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 ou Entrepôts).</p>	<p><input type="checkbox"/> Habitations</p> <p><input type="checkbox"/> Les activités de services et de bureaux ;</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 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"/> Les dépôts d'hydrocarbures.</p> <p><input type="checkbox"/> Terrain des sports</p> <p><input type="checkbox"/> Les boîtes de nuit ou discothèques.</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 A (R+2) C.O.S = C.E.S x 3</p> <p><input type="checkbox"/> Pour les parcelles de Secteur B (R+2) C.O.S = C.E.S x 3</p> <p><input type="checkbox"/> Pour les parcelles de Secteur C (R+3) C.O.S = C.E.S x 4</p>	<p><input type="checkbox"/> Minimum 1.5 m pour toutes les parcelles de secteur A à vocation d'activité par rapport aux voies primaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles de secteur A à vocation résidentielle par rapport aux voies 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 2.5 m pour toutes les parcelles de secteur 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 C à vocation d'activité par rapport aux voies primaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles de secteur C à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires.</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>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).</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).</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>					

Règlement particulier d'urbanisme portant sur la zone industrielle sud

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 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 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 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 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 B :</u></p> <p>Division des parcelles interdite.</p>	<p><input type="checkbox"/> Non concerné</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><input type="checkbox"/> Non concerné</p>

Règlement particulier d'urbanisme portant sur la zone industrielle sud

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>

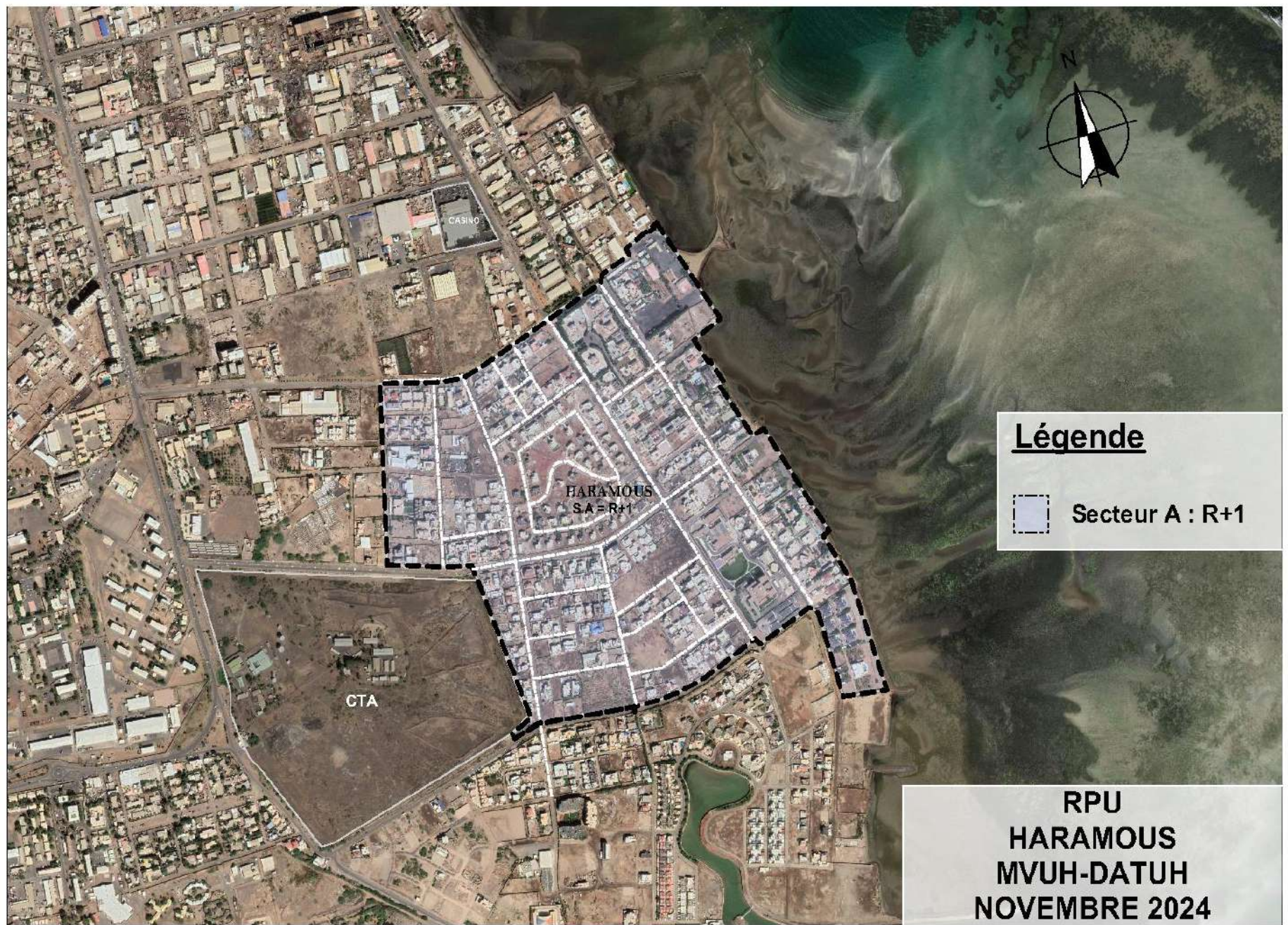
REPUBLIQUE DE DJIBOUTI
MINISTRE DE LA VILLE ,DE L'URBANISME ET
DE L'HABITAT



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



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



Règlement particulier d’urbanisme portant sur la zone de Haramous						
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 400 m2 et 980 m2, situées sur les voies primaires, secondaires et tertiaires. <input type="checkbox"/> Hauteur : R+1 avec terrasse accessible ,usage (Exclusivement Villa duplexe).	<input type="checkbox"/> Habitations	<input type="checkbox"/> Les activités de service et de bureaux ; <input type="checkbox"/> Les commerces de proximité ; <input type="checkbox"/> Les commerces des gros ; <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"/> Les stations d’essence ; <input type="checkbox"/> Les boites de nuit ou discothèques ;	<input type="checkbox"/> 50% pour les parcelles de 400 et 980 m2 . <input type="checkbox"/> NB : les reculs priment sur le C.E.S.	<input type="checkbox"/> 100% pour les parcelles de 400 m2 . <input type="checkbox"/> 100% pour les parcelles de 980 m2.	<input type="checkbox"/> Minimum 4.0 m pour toutes les parcelles de 400 et 980 m2 par rapport aux voies primaires de 22 m et 32 m. <input type="checkbox"/> Minimum 3.0 m pour toutes les parcelles de 400 et 980 m2 par rapport aux voies secondaires et tertiaires de 9 m et 12 m.	<input type="checkbox"/> Minimum 3.0 m sur les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 400 et 980 m2.
Secteur B composé des : <input type="checkbox"/> B1: Parcelles de 1000 m2 et 1900 m2, situées sur les voies primaires, secondaires et tertiaires. <input type="checkbox"/> Hauteur : R+1 avec terrasse accessible ,usage (Exclusivement Villa duplexe).	<input type="checkbox"/> Habitations	<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"/> 50% pour les parcelles de 1000 et 1900 m2. <input type="checkbox"/> NB : les reculs priment sur le C.E.S.	<input type="checkbox"/> 100% pour les parcelles de 1000 m2 . <input type="checkbox"/> 100% pour les parcelles de 1900 m2.	<input type="checkbox"/> Minimum 4.0 m pour toutes les parcelles de 1000 et 1900 m2 par rapport aux voies primaires de 22 m et 32 m. <input type="checkbox"/> Minimum 3.0 m pour toutes les parcelles de 1000 et 1900 m2 par rapport aux voies secondaires et tertiaires de 9 m et 12 m.	<input type="checkbox"/> Minimum 3.5 m sur les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 1000 et 1900 m2.
Secteur C composé des : <input type="checkbox"/> C1: Parcelles de 2000 m2 et 7000 m2, situées sur les voies primaires, secondaires et tertiaires. <input type="checkbox"/> Hauteur : R+1 avec terrasse accessible ,usage (Exclusivement Villa duplexe).	<input type="checkbox"/> Habitations		<input type="checkbox"/> 50% pour les parcelles de 2000 et 7000 m2 . <input type="checkbox"/> NB : les reculs priment sur le C.E.S.	<input type="checkbox"/> 100% pour les parcelles de 2000 m2 . <input type="checkbox"/> 100% pour les parcelles de 7000 m2.	<input type="checkbox"/> Minimum 4.0 m pour toutes les parcelles de 2000 et 7000 m2 par rapport aux voies primaires de 22 m et 32 m. <input type="checkbox"/> Minimum 3.0 m pour toutes les parcelles de 2000 et 7000 m2 par rapport aux voies secondaires et tertiaires de 9 m et 12 m.	<input type="checkbox"/> Minimum 4.0 m sur les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 2000 et 7000 m2.

Règlement particulier d’urbanisme portant sur la zone de Haramous						
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 6.0 m sur les limites mitoyennes et en fond de cour sur les parcelles mitoyennes de 400 et 980 m2.</p> <p><input type="checkbox"/> Distance de 7.0 m sur les limites mitoyennes et en fond de cour sur les parcelles mitoyennes de 1000 et 1900 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 2000 et 7000 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 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>	Une place de parking ou de garage par logement.	<u>Secteur A :</u> Division des parcelles interdite.	Autorisation de construire : <input type="checkbox"/> une chambre; <input type="checkbox"/> une toilette; <input type="checkbox"/> un espace de stockage; <input type="checkbox"/> NB, il faudrait s’aligner à la même hauteur du mur de clôture.
		<p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 9.0 m pour un R+1 à vocation résidentielle mesurée à l’acrotère.</p>		Une place de parking ou de garage par logement.	<u>Secteur B :</u> Division des parcelles interdite.	Autorisation de construire : <input type="checkbox"/> une chambre; <input type="checkbox"/> une toilette; <input type="checkbox"/> un espace de stockage; <input type="checkbox"/> NB, il faudrait s’aligner à la même hauteur du mur de clôture.
		<p><input type="checkbox"/> Hauteur : Maximum 9.0 m pour un R+1 à vocation résidentielle mesurée à l’acrotère.</p>		Une place de parking ou de garage par logement.	<u>Secteur C :</u> Division des parcelles interdite.	Autorisation de construire : <input type="checkbox"/> une chambre; <input type="checkbox"/> une toilette; <input type="checkbox"/> un espace de stockage; <input type="checkbox"/> NB, il faudrait s’aligner à la même hauteur du mur de clôture.

Règlement particulier d'urbanisme portant sur la zone de Haramous

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 ANCIENNE ZONE INDUSTRIELLE SUD



Règlement particulier d'urbanisme (RPU) portant sur ancienne zone industrielle Sud

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 commerces des gros.</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"/> 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"/> 60% pour les parcelles de 600 à 1000 m2 des secteurs (A et B).</p> <p><input type="checkbox"/> 50% pour les parcelles de 1500 à ++ 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 B (R+1)</p> <p>C.O.S = C.E.S x 2</p>	<p><input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles de secteur A par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires à vocation résidentielle.</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 600 à 1000 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+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 sauf pour les activités interdites ci-contre , (Superficie minimum autorisée est de 25 à 35 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"/> Pour les parcelles de Secteur A (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 de secteur B à vocation d'activité par rapport aux voies primaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles de secteur B par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires à vocation résidentielle.</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 et B).</p>

Règlement particulier d’urbanisme (RPU) portant sur ancienne zone industrielle Sud						
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 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 600 à 1000 m2 des secteurs (A et B).</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 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>	Une place de parking ou de garage par logement.	<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>		Une place de parking ou de garage par logement.	<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 ancienne zone industrielle Sud

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 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 :</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>

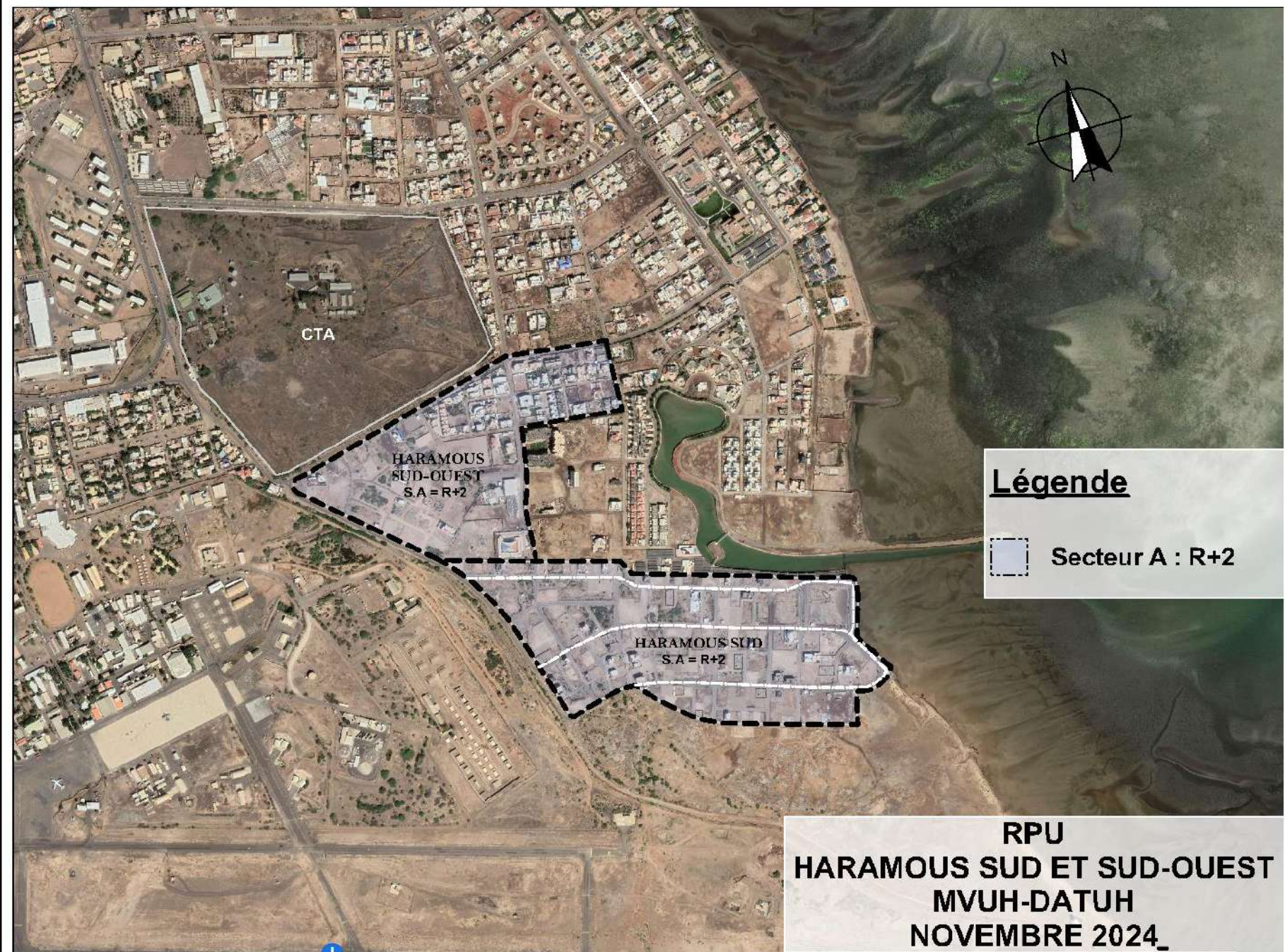
REPUBLIQUE DE DJIBOUTI
MINISTRE DE LA VILLE, DE L'URBANISME ET
DE L'HABITAT



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



RÈGLEMENT PARTICULIER D'URBANISME (RPU) PORTANT
SUR LA ZONE DE HARAMOUS SUD ET SUD OUEST



Règlement particulier d'urbanisme (RPU) portant sur la zone de Haramous Sud et Sud Ouest

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+2 avec terrasse accessible ,usage (Appartements et ou Villas).</p>	<p><input type="checkbox"/> Habitations</p>	<p><input type="checkbox"/> Les commerces des gros</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"/> 65% pour les parcelles de 250 à 350 m2 des secteurs.</p> <p><input type="checkbox"/> 65% pour les parcelles de 350 à 450 m2.</p> <p><input type="checkbox"/> 60% pour les parcelles de 600 à 1000 m2.</p> <p><input type="checkbox"/> 50% pour les parcelles de 1500 à ++ m2.</p> <p><input type="checkbox"/> NB : les reculs priment sur le C.E.S.</p>	<p><input type="checkbox"/> 195% pour les parcelles de 250 à 300 m2 des secteurs.</p> <p><input type="checkbox"/> 195% pour les parcelles de 350 à 450 m2.</p> <p><input type="checkbox"/> 180% pour les parcelles de 600 à 1000 m2.</p> <p><input type="checkbox"/> 150% pour les parcelles de 1500 à ++ m2.</p>	<p><input type="checkbox"/> Minimum 2.5 m pour toutes les parcelles de secteur A à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires.</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> <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.</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.</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.</p>

Règlement particulier d'urbanisme (RPU) portant sur la zone de Haramous Sud et Sud Ouest

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 en fond de cour sur les parcelles de 250 à 300 m2.</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.</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.</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.</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 : 3.0 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 faudrait s'aligner à la même hauteur du mur de clôture.</p>

Règlement particulier d'urbanisme (RPU) portant sur la zone de Haramous Sud et Sud Ouest

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>

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 LOTISSEMENTS HERON, HERON
EXTENSION, MARABOUT ET PLATEAU
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 aux secteurs A et B.	P13
Article II.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs A et B.	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.	P16
Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation.	P16
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 aux secteurs B et C composées 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 aux secteurs C et D.....	P18
Article III.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs C et D.	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.	P20
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.	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 lotissements Héron, Héron extension, Marabout et Plateau.**

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

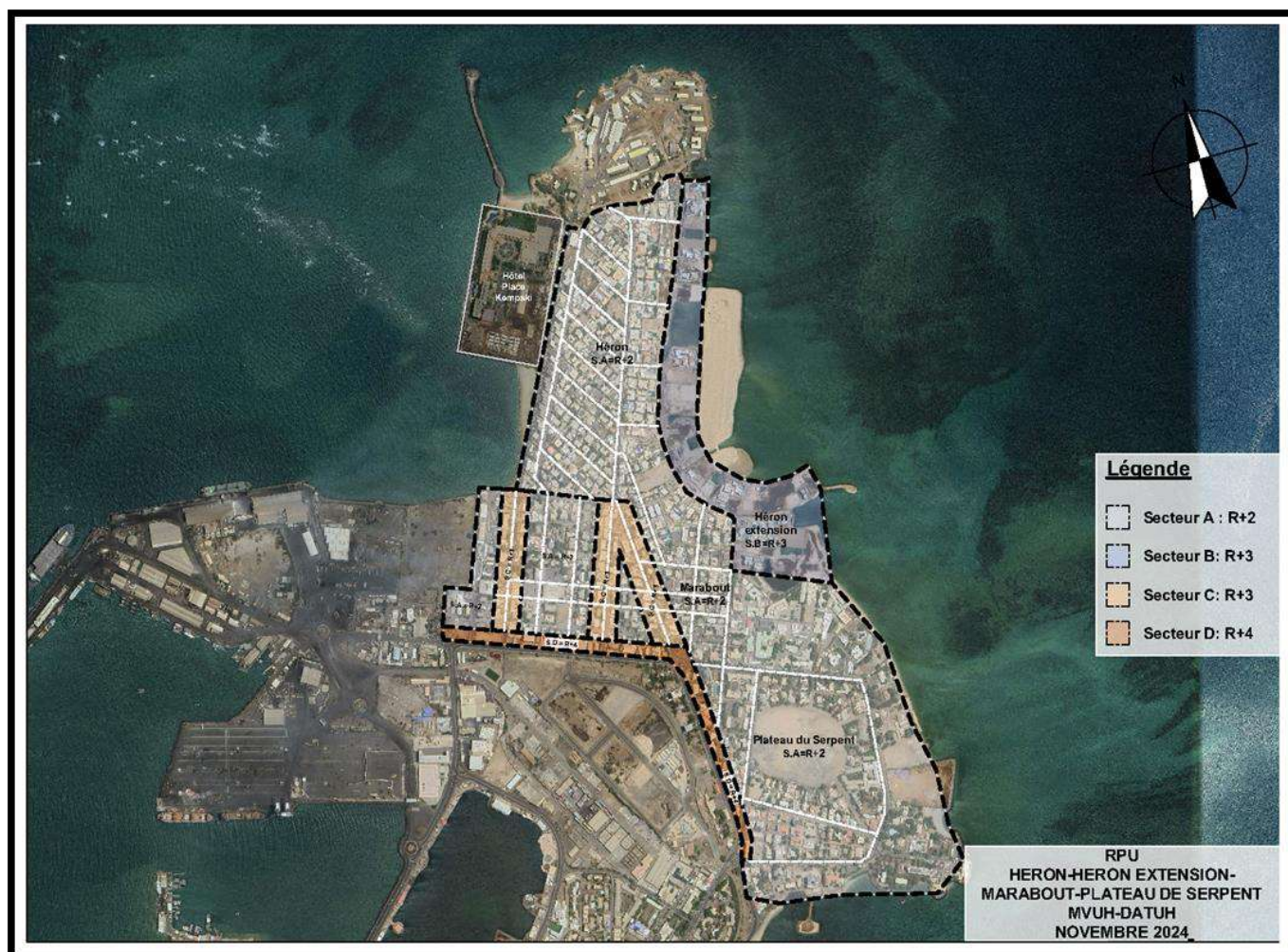
Il a pour objet de :

- 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 Ilot de Héron ;
- Au Sud par site de l'ancienne gare ;
- À l'Ouest par l'hôtel Kempinski Palace et la plage de Héron ;
- À l'Est par le projet de la Siaf ;



Extrait d'image satellitaire sur les lotissements Héron, Héron extension, Marabout et Plateau

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) ;
- **Secteur D** composé : uniquement les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, des habitations **R+4** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Article I.3) Séismes

Les constructions qui seront réalisées **sur les lotissements Héron, Héron extension, Marabout et Plateau**, 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 les activités de services et de bureaux, le commerce de proximité et le commerce de gros (**secteurs C et secteur D**), 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 (**secteurs A et B**), 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 AUX
SECTEURS A ET B COMPOSEES 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 des secteurs A et B

Les secteurs A et B 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 A :

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

Secteur B :

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

Article II.1.2) les activités interdites des parcelles des secteurs A et B

Les secteurs A et B 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 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.

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 250 à 300 m² des secteurs (A et B).
- 65% pour les parcelles de 350 à 450 m² des secteurs (A et B).
- 60% pour les parcelles de 500 à 1000 m² des secteurs (A et B).
- 50% pour les parcelles de 1500 à ++ m² des secteurs (A et B).

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 **les secteurs A et B** sont :

Secteur A :

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

Secteur B :

- 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

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

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

- Pour les parcelles de Secteur A (**R+2**) $\text{C.O.S} = \text{C.E.S} \times 3$

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

- Pour les parcelles de Secteur B (**R+3**) $\text{C.O.S} = \text{C.E.S} \times 4$

Article II.2.3) Hauteur maximale des constructions

Le nombre maximum d'étages est limité à deux (2) étages pour le secteur A et 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 A :

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

Secteur B :

- Hauteur : maximum **16.00 m** pour un R+3 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 toutes les parcelles des secteurs A et B à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires ;

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

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 cour pour les parcelles de 1500 à ++ m² du secteur (A).

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).

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 plantées 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 C ET D 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 C et D

Les secteurs C et D 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 C :

- 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 D :

- Habitations **R+4** 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 C et D

Les secteurs C et D 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 :

- 65% pour les parcelles de 250 à 300 m² des secteurs (C et D).
- 65% pour les parcelles de 350 à 450 m² des secteurs (C et D).
- 60% pour les parcelles de 500 à 1000 m² des secteurs (C et D).
- 50% pour les parcelles de 1500 à ++ m² des secteurs (C et D).

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 C :

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

Secteur D :

- Habitations **R+4** 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 C (**R+3**) **C.O.S = C.E.S x 4 ;**
- Pour les parcelles de Secteur D (**R+4**) **C.O.S = C.E.S x 5 ;**

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 quatre (4) 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 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 ;

Secteur D :

- Hauteur : maximum **19.50 m** pour un R+4 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;
- Hauteur : maximum **20.00 m** pour un R+4 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère ;

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

Secteur C :

- **Minimum 1.5 m pour** toutes les parcelles du secteur C à vocation d'activité par rapport aux voies primaires ;
- **Minimum 2.5 m pour** les toutes parcelles du secteur C à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires ;

Secteur D :

- **Minimum 1.5 m pour** toutes les parcelles du secteur D à vocation d'activité par rapport aux voies primaires ;
- **Minimum 2.5 m pour** les toutes parcelles du secteur D à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires ;

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

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) ;

Secteur D :

- **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 (D) ;
- **Minimum de 2.5 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 350 à 450 m² du secteur (D) ;
- **Minimum de 3.0 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 500 à 1000 m² du secteur (D) ;
- **Minimum de 4.0 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cours pour les parcelles de 1500 à ++ m² du secteur (D) ;

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 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 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
REPUBLIQUE ET LA PLAINE
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 aux secteurs A et B.	P12
Article II.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs A et B.	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 République et la Plaine**.

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 site de l'ancienne gare ;
- Au Sud par le siège de l'Assemblée nationale de Djibouti ;
- À l'Ouest par la zone de présidence ;
- À l'Est par route de la plage de Siesta ;



Extrait d'image satellitaire du lotissement République et la Plaine

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) ;

Article I.3) Séismes

Les constructions qui seront réalisées dans le **lotissement République et la Plaine** 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 (**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+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 :

- 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+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 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).

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

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

- **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 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 LA ZONE DES SALINES OUEST
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 aux secteurs A et B.	P13
Article II.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs A et B.	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 aux secteurs B et C composées 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 aux secteurs C et D.....	P18
Article III.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs C et D.	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.	P21
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 des Salines Ouest**.

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

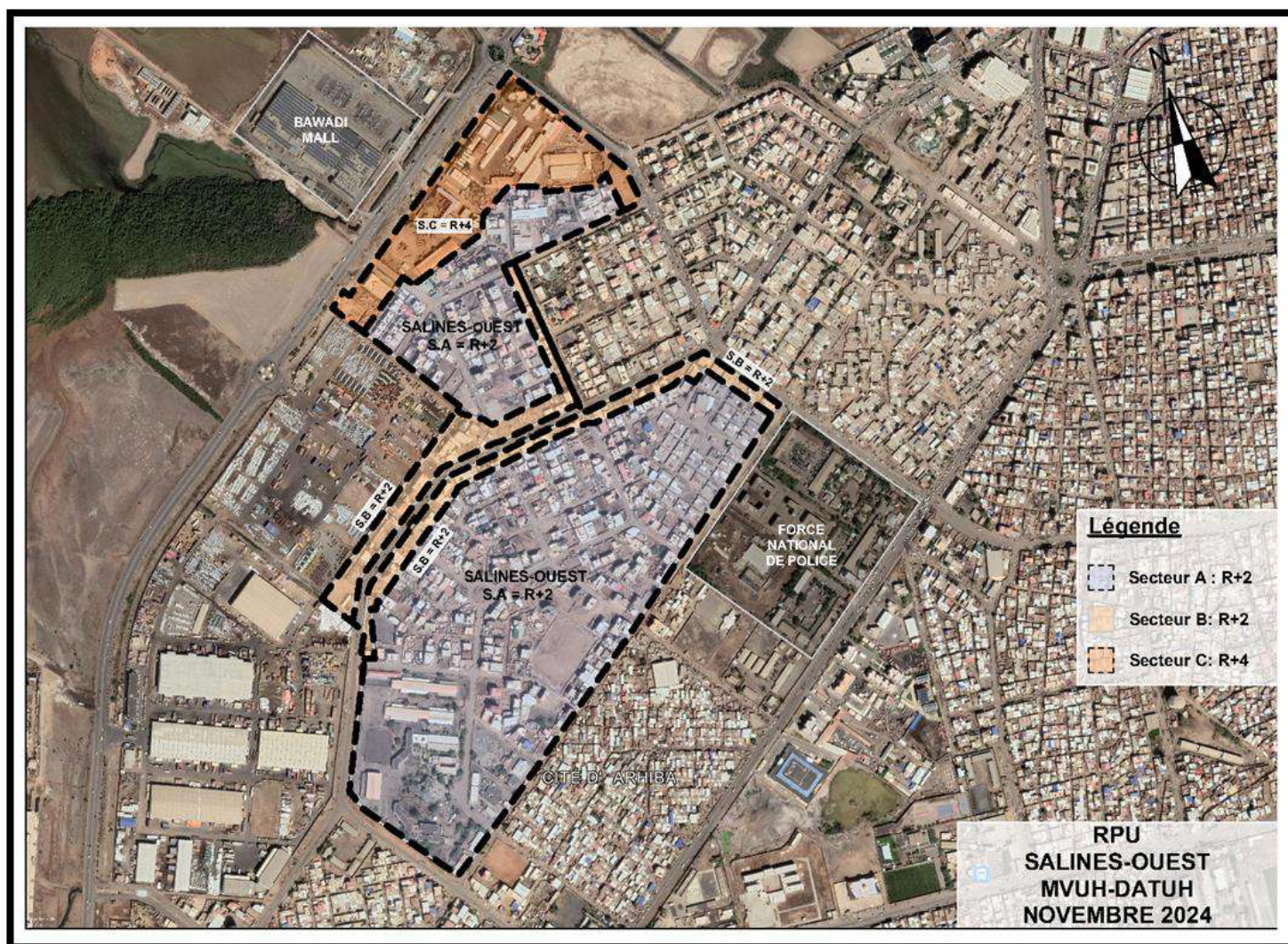
Il a pour objet de :

- 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 SSPI ;
- Au Sud par la cité Maka Al Moukarama ;
- À l'Ouest par la zone franche ;
- À l'Est par les logements de la police ;



Extrait d'image satellitaire de la zone des Salines Ouest

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) ;
- **Secteur C** composé : uniquement les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, des habitations **R+4** 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+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 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+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 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 150 à 200 m² de secteur A à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires ;
- **Minimum 2.5 m** pour toutes les parcelles de secteur A à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires ;

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

- **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+4** 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 :

- 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+4** 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+4**) **C.O.S = C.E.S x 5** ;

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 quatre (4) 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 **19.50 m** pour un R+4 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;
- Hauteur : maximum **20.00 m** pour un R+4 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère ;

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

Secteur B :

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

Secteur C :

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

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

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 :

- **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 RIYAD
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 aux secteurs A et B.	P13
Article II.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs A et B.	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 aux secteurs B et C composées 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 aux secteurs C et D.....	P17
Article III.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs C et D.	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.	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 Riyad**.

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

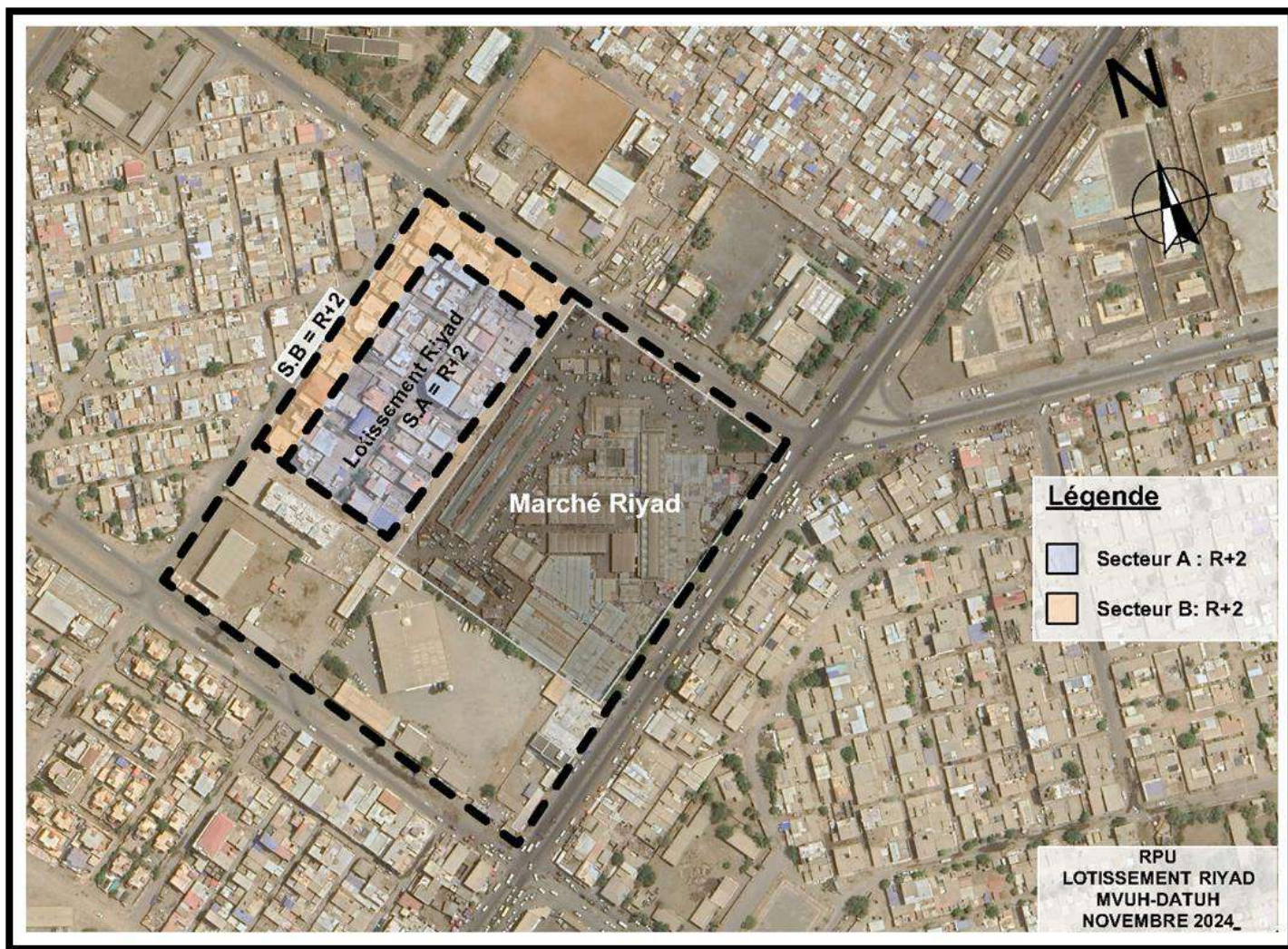
Il a pour objet de :

- 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 siège de l'UNFD ;
- Au Sud par la cité Wadajir 1 ;
- À l'Ouest par la cité Maka Al Moukarama ;
- À l'Est par la cité Poudrière ;



Extrait d'image satellitaire du Lotissement Riyad

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 Riyad**, 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 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

$$\text{C.O.S. maximum} = \frac{\text{Surface de la parcelle}}{\text{C.E.S} \times 3}$$

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 150 à 200 m² de secteur A à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires ;
- **Minimum 2.5 m** pour toutes les parcelles de secteur A à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires ;

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

- **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 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, (**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 :

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

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

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

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 LES QUARTIERS 1, 2, 3, 4,5, ET 6
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 aux secteurs A et B.	P13
Article II.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs A et B.	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 aux secteurs B et C composées 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 aux secteurs C et D	P17
Article III.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs C et D	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).	P18
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 **des quartiers 1, 2, 3, 4,5, et 6.**

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

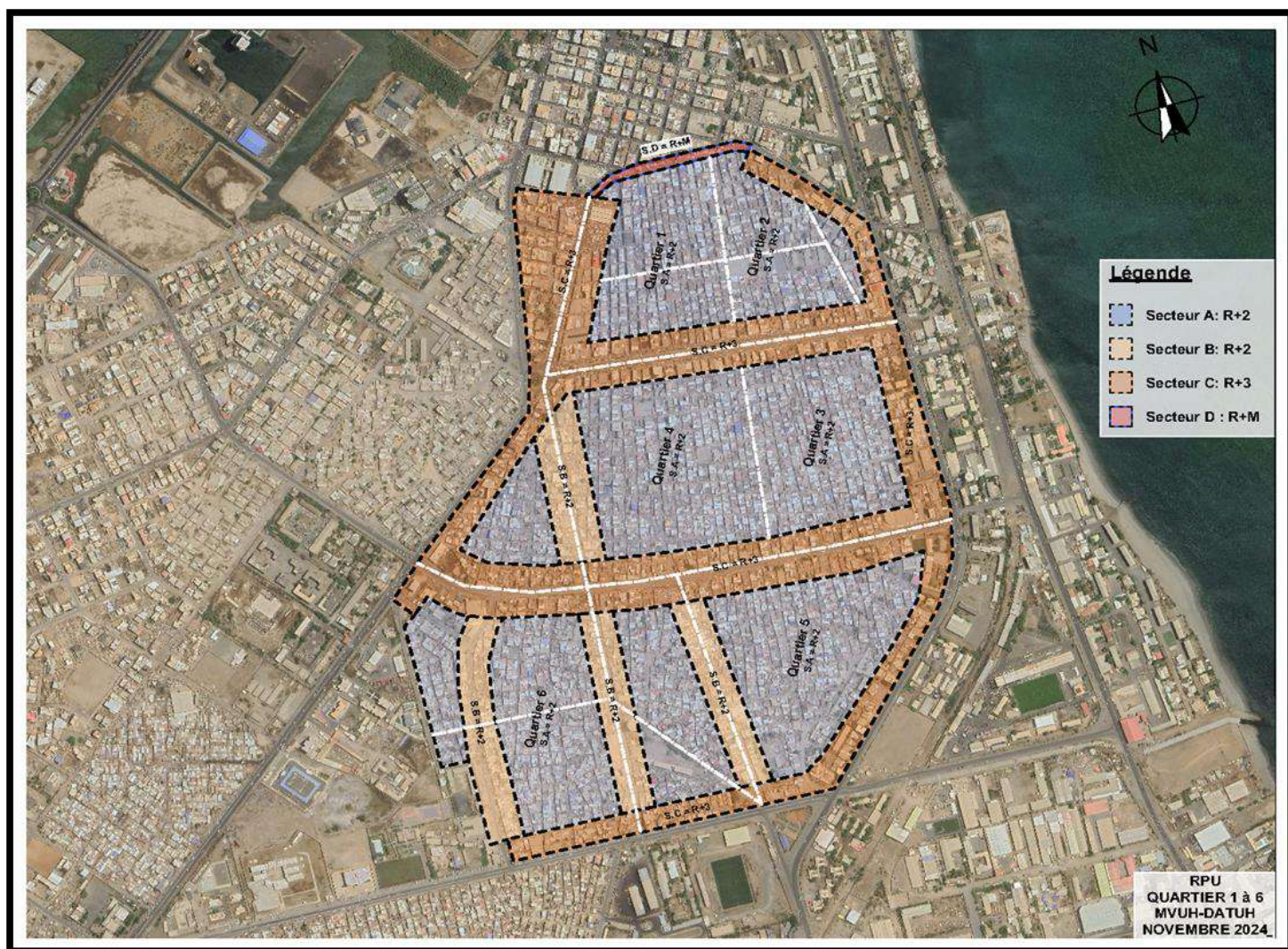
Il a pour objet de :

- 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 **aux quartiers 1, 2, 3, 4,5, et 6** 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 banque BOA et siège de la CNSS ;
- Au Sud par le quartier 7 ;
- À l'Ouest par les cités Eingela et les logements de la police ;
- À l'Est par le ministère de la Santé ;



Extrait d'image satellitaire des quartiers 1, 2, 3, 4, 5, et 6

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) ;
- **Secteur C** composé : uniquement les parcelles qui disposent d'une vue directe sur les voies primaires, des habitations **R+4** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Article I.3) Séismes

Les constructions qui seront réalisées dans **les quartiers 1, 2, 3, 4, 5, et 6** 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+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.

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 (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

$$\text{C.O.S. maximum} = \frac{\text{Surface de la parcelle}}{\text{C.E.S} \times 3}$$

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 150 à 200 m² de secteur A à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires ;
- **Minimum 2.5 m** pour toutes les parcelles de secteur A à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires ;

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 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.

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

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 (A et B) ;
- 80% pour les parcelles de 150 à 200 m² des secteurs (A et B) ;
- 65% pour les parcelles de 250 à 300 m² des secteurs (A et B) ;
- 65% pour les parcelles de 350 à 450 m² des secteurs (A et B) ;
- 60% pour les parcelles de 500 à 1000 m² des secteurs (A et 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 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

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

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 quatre (4) 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 150 à 200 m² de secteur B à vocation résidentielle ou d'activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires ;
- **Minimum 1.5 m pour** toutes les parcelles de secteur B à vocation d'activité par rapport aux voies primaires ;
- **Minimum 2.5 m pour** les toutes parcelles de secteur B à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires ;

Secteur C :

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

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) ;

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) ;

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

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

Pour tous types de 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 7
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 aux secteurs A et B.	P13
Article II.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs A et B.	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 aux secteurs B et C composées 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 aux secteurs C et D	P17
Article III.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs C et D	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.	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 de **la zone de quartier 7**.

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 DOHA ;
- Au Sud par le quartier 7 SUD ;
- À l'Ouest par la cité poudrière ;
- À l'Est par le quartier Jaggo Bouldouq ;



Extrait d'image satellitaire de la zone de quartier 7

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 **la zone de quartier 7**, 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) ;

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 12.50 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 150 à 200 m² de secteur A à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires ;
- **Minimum 2.5 m** pour toutes les parcelles de secteur A à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires ;

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) ;

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, (**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 :

- 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 (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**) $\text{C.O.S} = \text{C.E.S} \times 3$;

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

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) ;

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
PORTANT SUR LES CITES POUDRIERE, ILOT DE
QUARTIER 7 ET QUARTIER 7 SUD
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 aux secteurs A et B.	P13
Article II.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs A et B.	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 aux secteurs B et C composées 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 aux secteurs C et D	P17
Article III.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs C et D	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).	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 des **cités poudrière, ilot de quartier 7 et quartier 7 sud**.

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

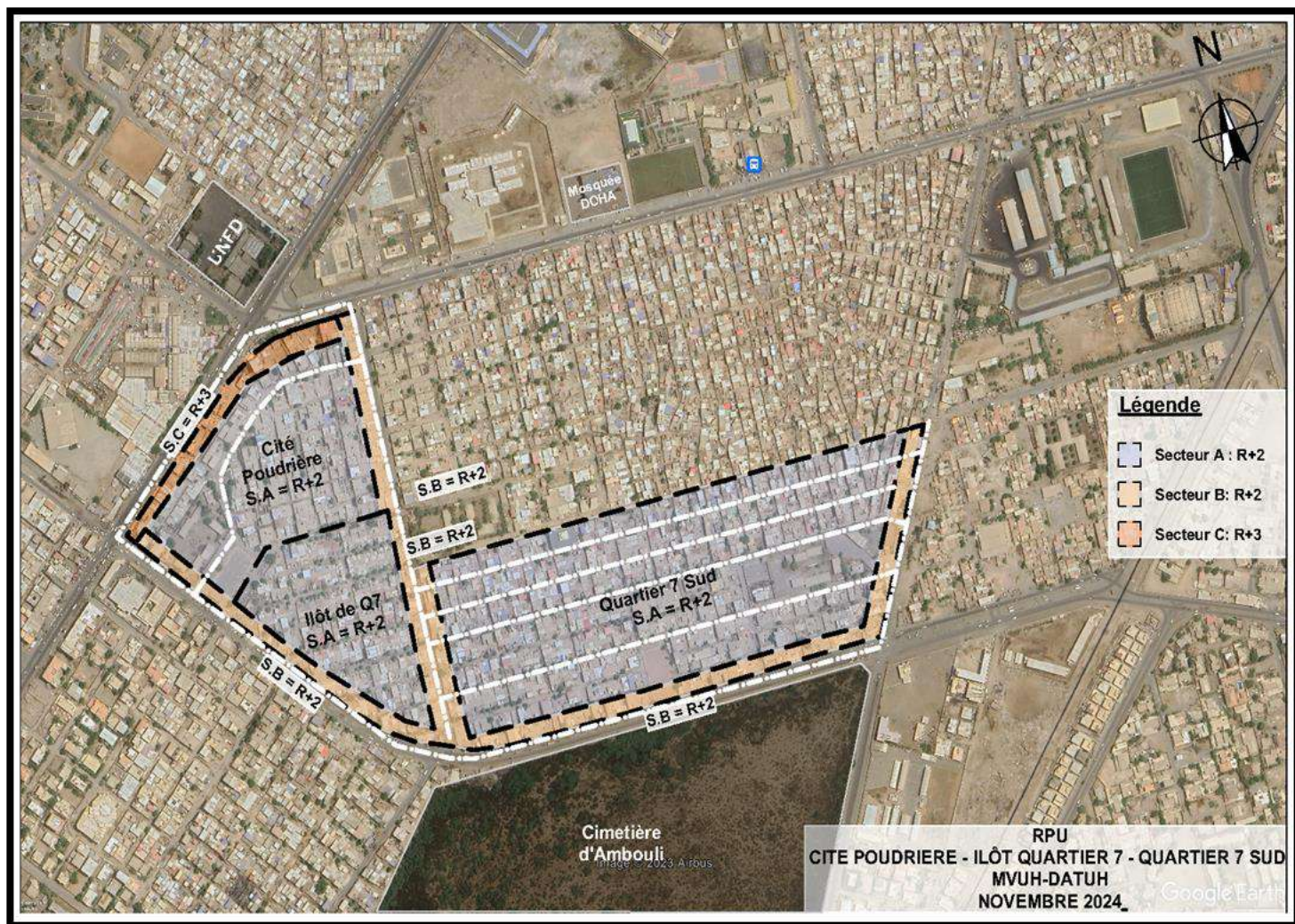
Il a pour objet de :

- 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 quartier7 ;
- Au Sud par le cimetière d'Ambouli ;
- À l'Ouest par le lotissement RIYAD ;
- À l'Est par la cité Stade ;



Extrait d'image satellitaire des cités poudrière, îlot de quartier 7 et quartier 7 sud

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) ;
- **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 cités poudrière, îlot de quartier 7 et quartier 7 sud**, 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+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 boites 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) 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 de secteur A à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires ;
- **Minimum 2.5 m** pour toutes les parcelles de secteur A à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires ;

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 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

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

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) ;

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

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

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

Secteur C :

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

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) ;

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) ;

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 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 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
PORTANT SUR LES CITÉS PROGRÈS
ET GACHAMALEH
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 aux secteurs A et B.	P13
Article II.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs A et B.	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 aux secteurs B et C composées 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 aux secteurs C et D	P17
Article III.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs C et D	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).	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 des **cités Progrès et Gachamaleh**.

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

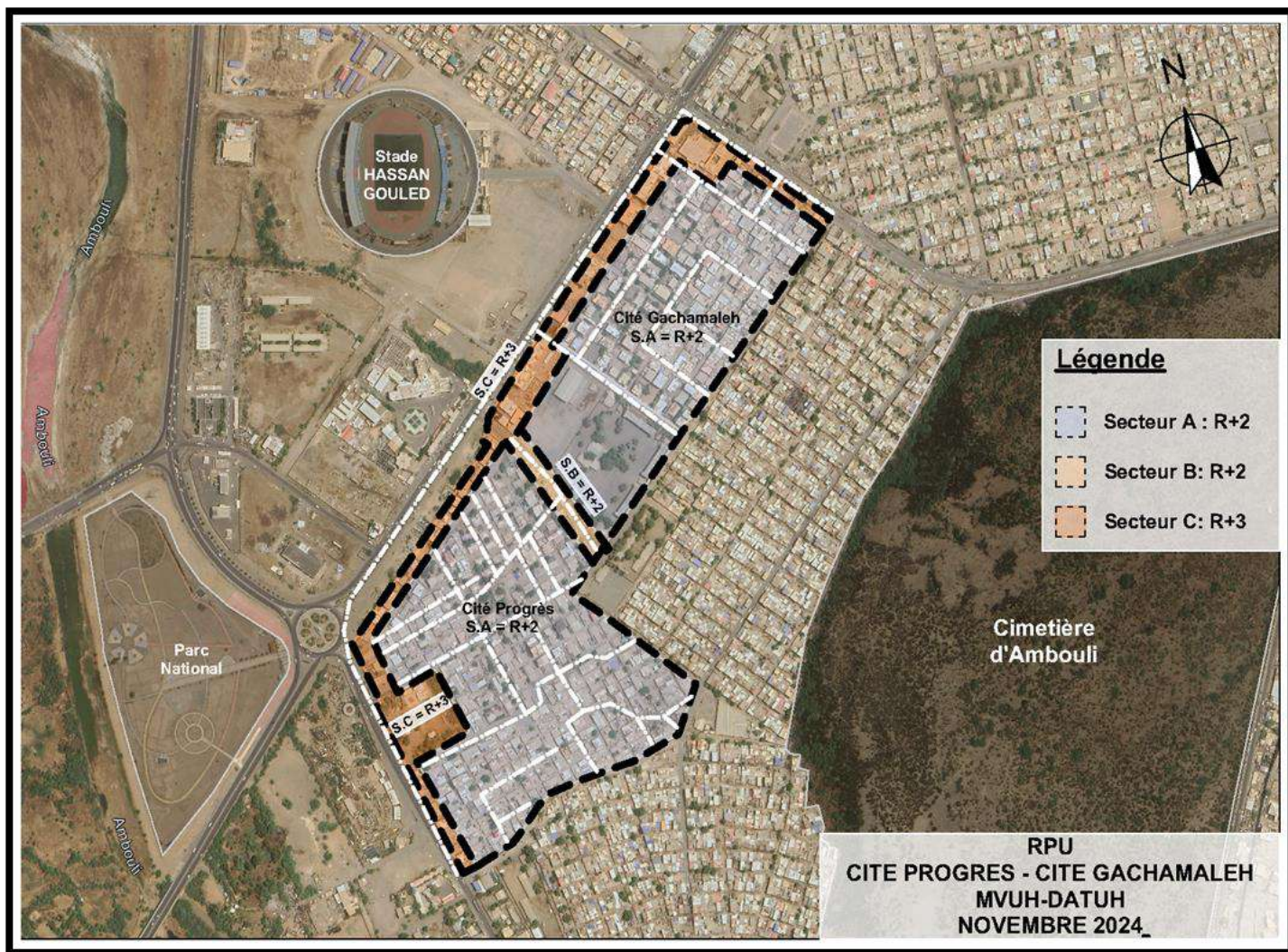
Il a pour objet de :

- 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 poudrière ;
- Au Sud par le quartier d'Ambouli ;
- À l'Ouest par l'hôpital militaire Hassan Al Bachir ;
- À l'Est par le quartier 7 Bis ;



Extrait d'image satellitaire des cités Progrès et Gachamaleh

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) ;
- **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 cités Progrès et Gachamaleh** 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+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 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

$$\text{C.O.S. maximum} = \frac{\text{Surface de la parcelle}}{\text{C.E.S} \times 3}$$

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 150 à 200 m² de secteur A à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires ;
- **Minimum 2.5 m** pour toutes les parcelles de secteur A à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires ;

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

- **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 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
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 :

- 80% pour les parcelles de 150 à 200 m² des secteurs (A et B) ;
- 65% pour les parcelles de 250 à 300 m² des secteurs (A et B) ;
- 65% pour les parcelles de 350 à 450 m² des secteurs (A et B) ;
- 60% pour les parcelles de 500 à 1000 m² des secteurs (A et 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 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 150 à 200 m² de secteur B à vocation résidentielle ou d'activité, non concerné par les reculs par rapport aux voies primaires ;
- **Minimum 1.5 m pour** toutes les parcelles de secteur B à vocation d'activité par rapport aux voies primaires ;
- **Minimum 2.5 m pour** les toutes parcelles de secteur B à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires ;

Secteur C :

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

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

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) ;

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 3.0 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 500 à 1000 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
D'AMBOULI, DJEBEL ET QUARTIER 7 BIS
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 aux secteurs A et B.	P13
Article II.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs A et B.	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 aux secteurs B et C composées 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 aux secteurs C et D	P18
Article III.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs C et D	P18
Article III.2) Volume et importance des constructions.	P19
Article III.2.1) 1 ^e Coefficient d'Emprise au Sol (CES).	P19
Article III.2.2) Coefficient d'Occupation du Sol (COS).	P19
Article III.2.3) Hauteur maximale des constructions.	P20
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.	P22
Article III.2.9) Plantations et espaces libres.	P22
Article II.2.9.a) Espaces réservés à la plantation.	P22
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 des **zones d'Ambouli, Djebel et Quartier 7 Bis**.

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

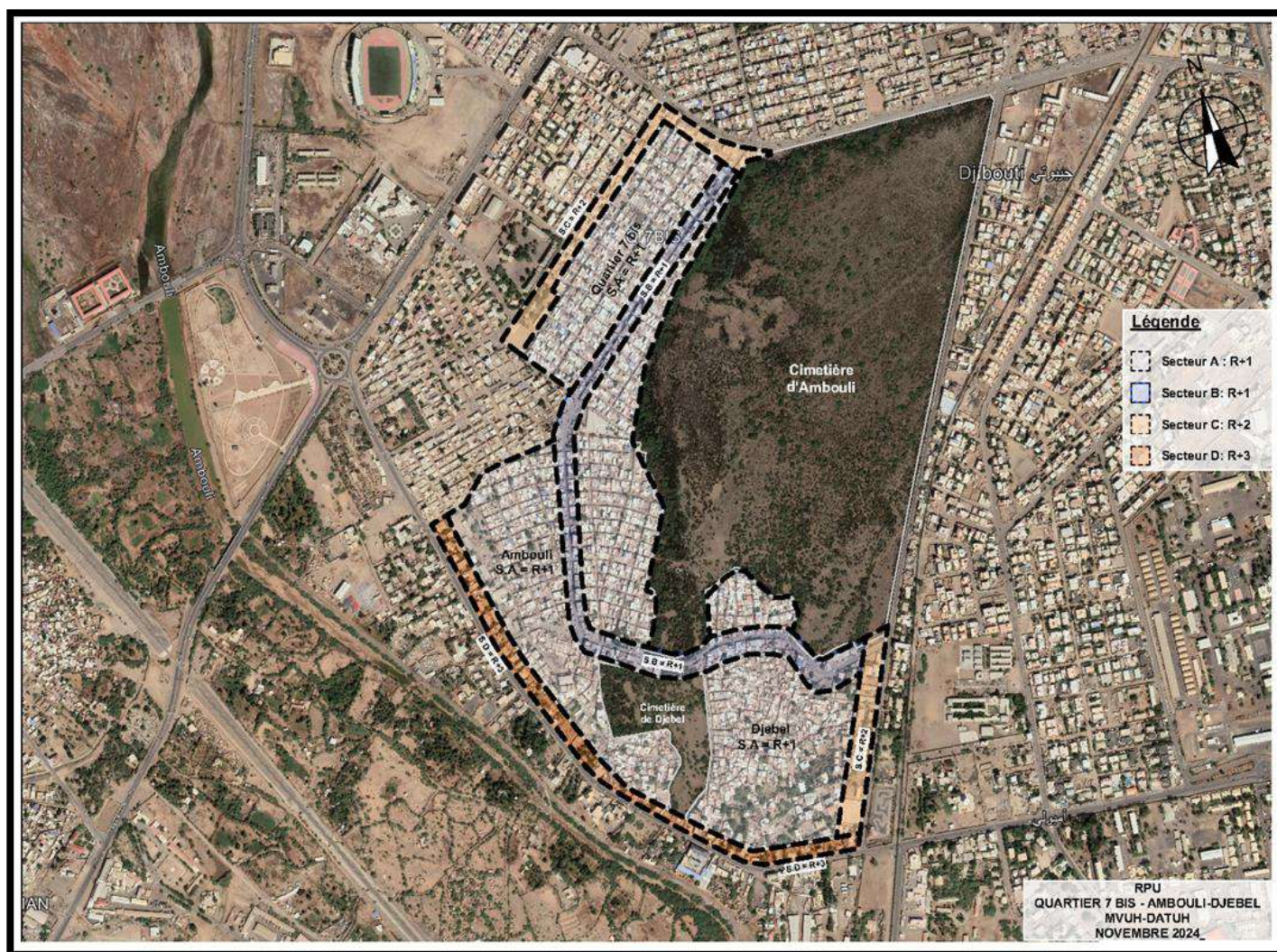
Il a pour objet de :

- 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 poudrière ;
- Au Sud par les jardins d'Ambouli ;
- À l'Ouest par les cités Gacahamaleh et la cité progrès ;
- À l'Est par les Gabodes ;



Extrait d'image satellitaire des zones d'Ambouli, Djebel et Quartier 7 Bis

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+1** 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+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;
- **Secteur D** 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 (**secteurs B, C et D**), 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 9.0 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 (secondaires et tertiaires).

- Parcelles de 150 à 200 m² de secteur A à vocation résidentielle, non concerné par les reculs par rapport aux voies secondaires et tertiaires ;
- **Minimum 2.5 m** pour toutes les parcelles de secteur A à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires ;

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 AUX
SECTEURX B, C ET D 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, C et D

Les secteurs **B, C et D** 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+1** 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+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 D :

- 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, C et D

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.

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

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, C et D) ;
- 80% pour les parcelles de 150 à 200 m² des secteurs (B, C et D) ;
- 65% pour les parcelles de 250 à 300 m² des secteurs (B, C et D) ;
- 65% pour les parcelles de 350 à 450 m² des secteurs (B, C et D) ;
- 60% pour les parcelles de 500 à 1000 m² des secteurs (B, C et D) ;

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, C et D sont :

Secteur B :

- Habitations **R+1** avec terrasse accessible, usage (Appartements et ou Villas) ;

Secteur C :

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

Secteur D :

- 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.

$$\text{Surface du plancher hors œuvre maximum}$$

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

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

- Pour les parcelles de Secteur B (**R+1**) **C.O.S = C.E.S x 2 ;**
- Pour les parcelles de Secteur C (**R+2**) **C.O.S = C.E.S x 3 ;**
- Pour les parcelles de Secteur D (**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 un (1) étage pour le secteur B, à deux (2) étages pour le secteur C et à trois (3) étages pour le secteur D. La hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel au maximum est :

Secteur B :

- Hauteur : maximum **9.00 m** pour un R+1 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;
- Hauteur : maximum **9.50 m** pour un R+1 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère ;

Secteur C :

- 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 D :

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

Secteur C :

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

Secteur D :

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

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) ;

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) ;

Secteur D :

- **Patio de 1.5*1.5 m** pour les parcelles de 80 à 130 m² du secteur (D) ;
- **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 (D) ;
- **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 (D) ;
- **Minimum de 2.5 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 350 à 450 m² du secteur (D) ;
- **Minimum de 3.0 m sur** les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 500 à 1000 m² du secteur (D) ;

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 GABODE II (CITE COOPERANT)
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 aux secteurs A et B.	P13
Article II.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs A et B.	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 aux secteurs B et C composées 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 aux secteurs C et D.....	P17
Article III.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs C et D.	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 du **lotissement Gabode II (Cité coopérant)**. Ce règlement d'urbanisme est opposable à quiconque possède ou occupe à bon droit une parcelle dans cette zone.

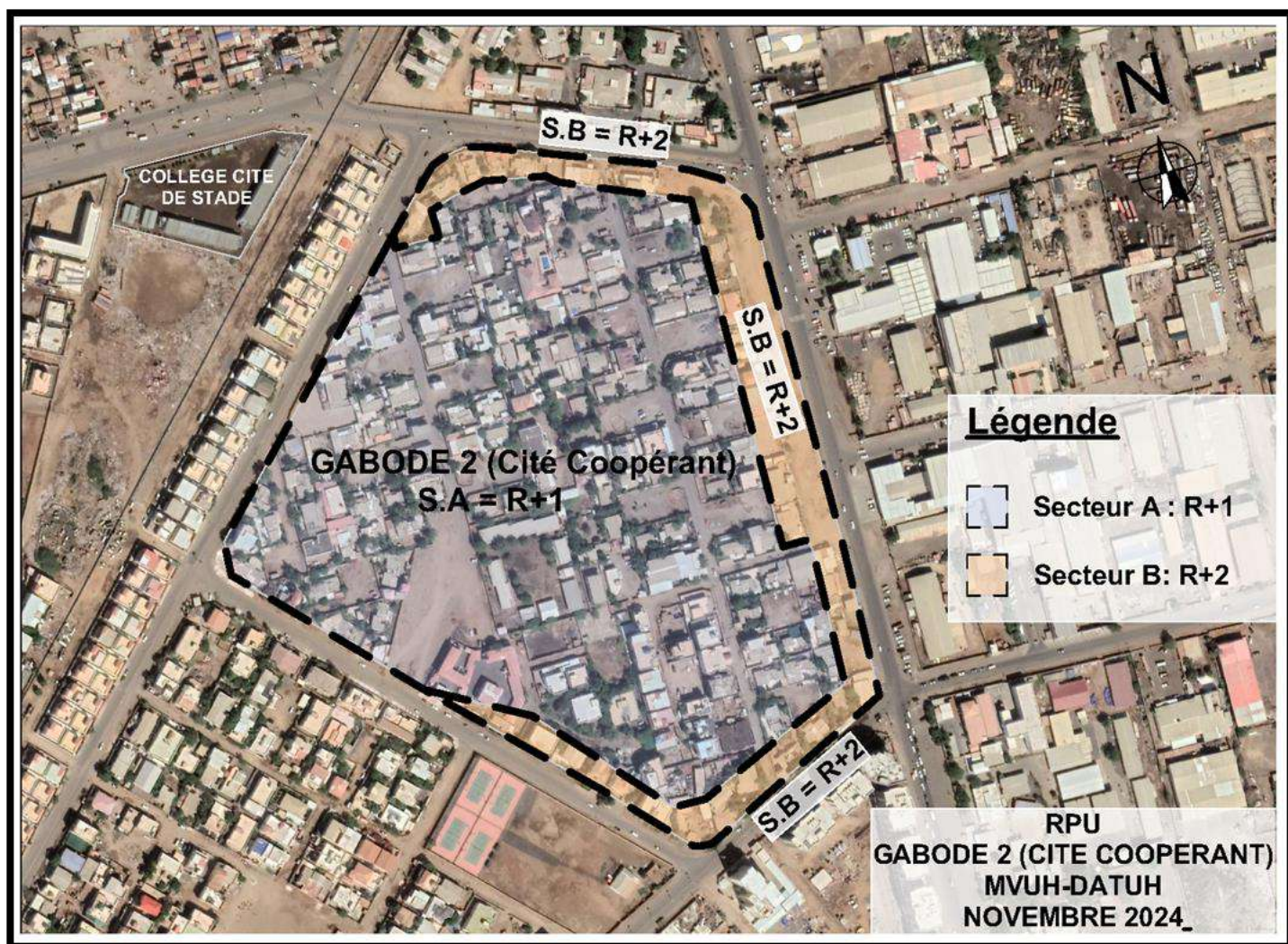
Il a pour objet de :

- 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 Gabode 1 (zone militaire) ;
- Au Sud par les Gabodes ;
- À l'Ouest par la cité Dawaleh ;
- À l'Est par le supermarché Al Gamil ;



Extrait d'image satellitaire lotissement Gabode II (Cité coopérante)

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 le **lotissement Gabode II (Cité coopérante)**, 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 :

- **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 600 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

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

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 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 **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).

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

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

- **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 cour 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 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, (**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 :

- 65% pour les parcelles de 250 à 300 m2 du secteur (B) ;
- 65% pour les parcelles de 350 à 450 m2 du secteur (B) ;
- 60% pour les parcelles de 600 à 1000 m2 du secteur (B) ;
- 50% pour les parcelles de 1500 à ++ 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 :

- **Minimum 1.5 m** pour toutes les parcelles de secteur B à vocation d'activité par rapport aux voies primaires ;
- **Minimum 2.5 m** pour les toutes parcelles de secteur B à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires ;

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

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 cour pour les parcelles de 1500 à ++ 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 ZONE DES GABODES
ET GUELLEH BATAL
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 aux secteurs A et B.	P13
Article II.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs A et B.	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 aux secteurs B et C composées 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 aux secteurs C et D.....	P17
Article III.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs C et D.	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).	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 **des zones des Gabodes et Guelleh Batal**.

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

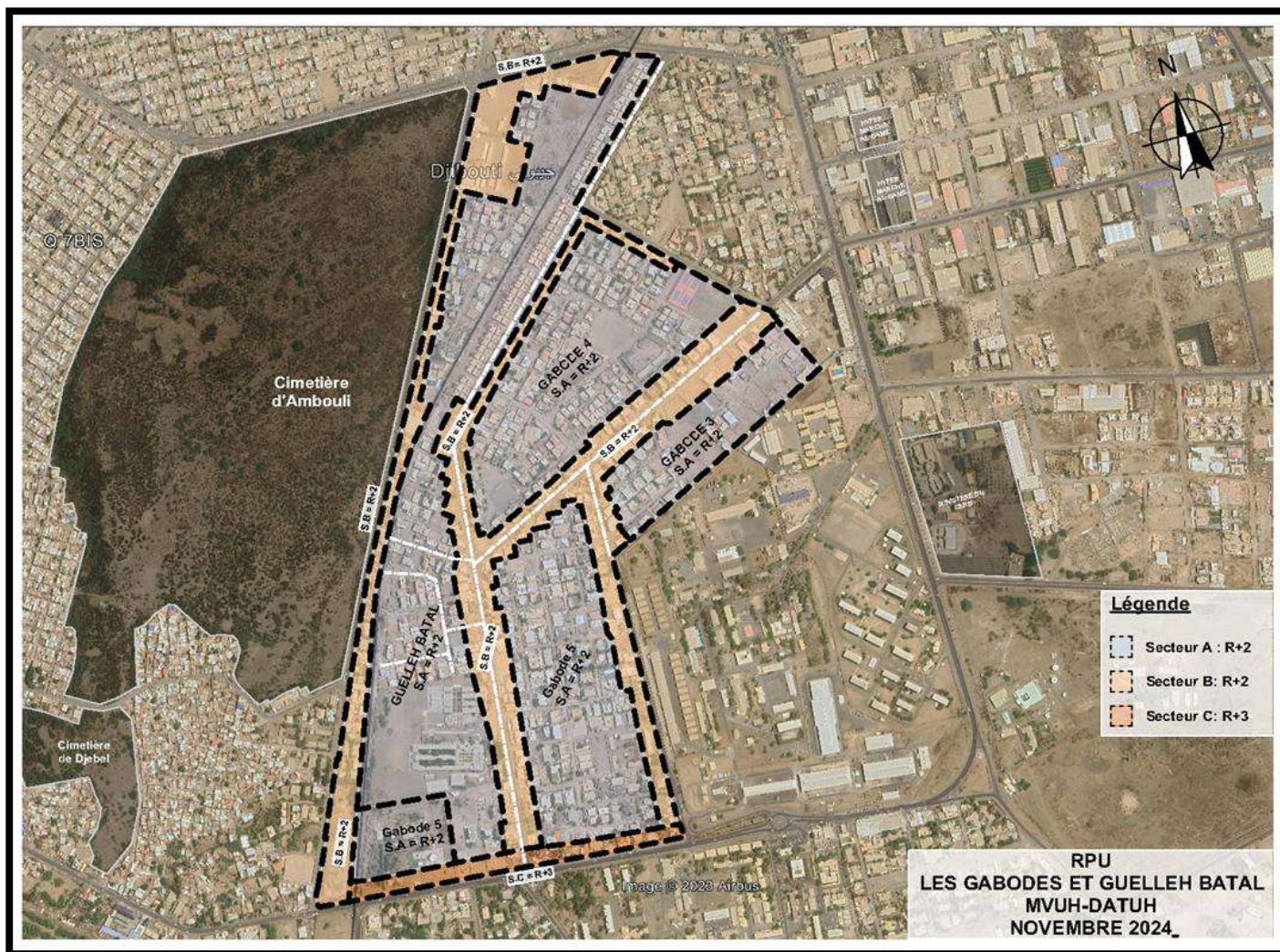
Il a pour objet de :

- 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 Stade ;
- Au Sud par le lotissement Aérogare ;
- À l'Ouest par le cimetière d'Ambouli ;
- À l'Est par le lycée Joseph Kessel ;



Extrait d'image satellitaire des zones des Gabodes et Guelleh Batal

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) ;
- **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 zones des Gabodes et Guelleh Batal, 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+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 :

- 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+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

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

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

- Pour les parcelles de Secteur A (**R+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).

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

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

- **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 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, (**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 :

- 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 :

- **Minimum 1.5 m pour** toutes les parcelles de secteur B à vocation d'activité par rapport aux voies primaires ;
- **Minimum 2.5 m pour** les toutes parcelles de secteur B à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires ;

Secteur C :

- **Minimum 1.5 m pour** toutes les parcelles de secteur C à vocation d'activité par rapport aux voies primaires ;
- **Minimum 2.5 m pour** toutes les parcelles de secteur C à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires ;

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

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 :

- **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 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 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 AVIATION
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 aux secteurs A et B.	P13
Article II.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs A et B.	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 aux secteurs B et C composées 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 aux secteurs C et D.....	P17
Article III.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs C et D.	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).	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.	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 Aviation**.

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

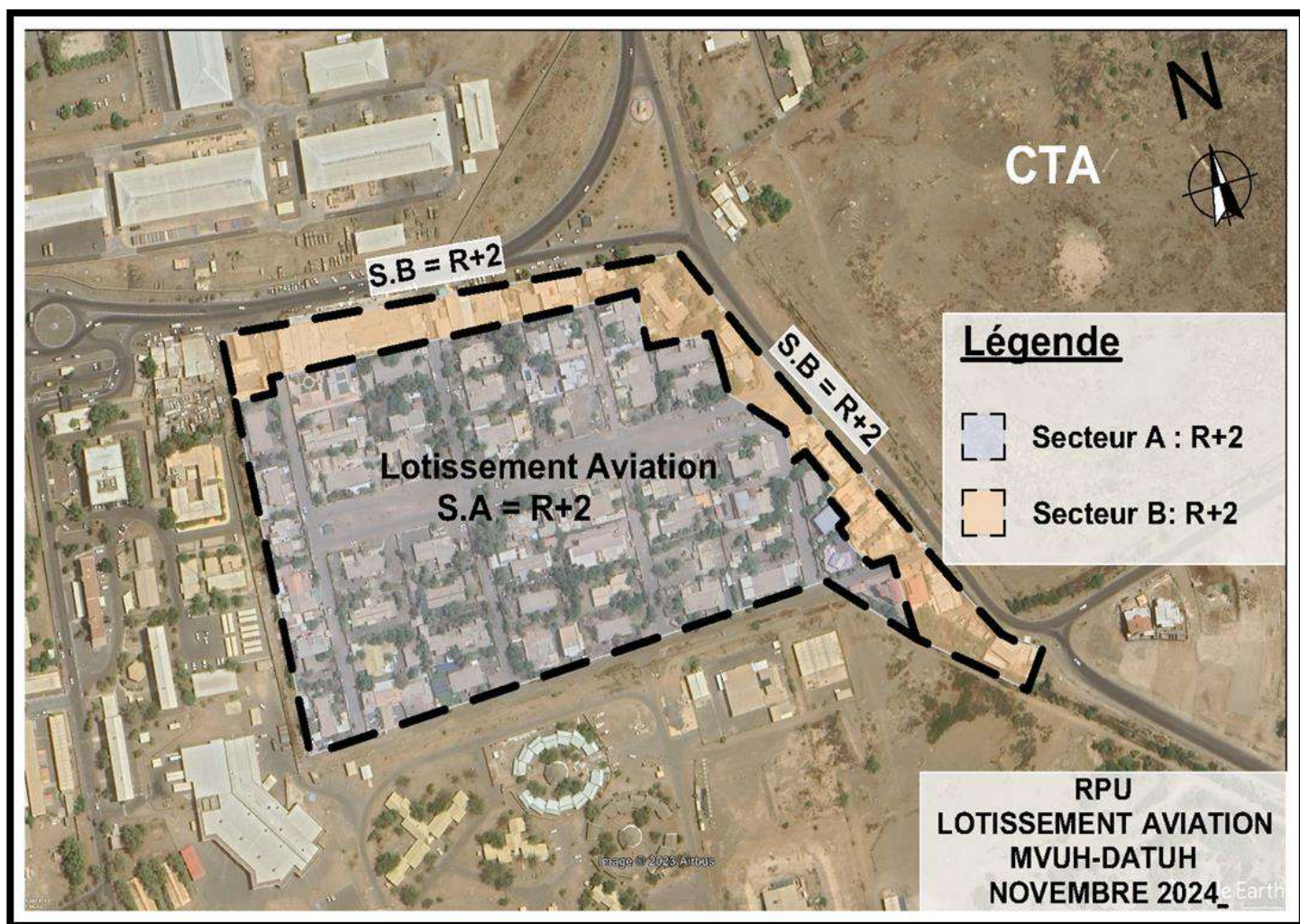
Il a pour objet de :

- 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 Caserne du 5^{ème} régiments interarmées d'outre-mer ;
- Au Sud par une zone militaire (armée de l'air Djiboutienne) ;
- À l'Ouest par l'état-major FFDJ ;
- À l'Est par le centre de transmission aérienne ;



Extrait d'image satellitaire du lotissement Aviation

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 Aviation**.

, 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.

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 250 à 300 m² du secteur (A) ;
- **65%** pour les parcelles de 350 à 450 m² du secteur (A) ;

- **60%** pour les parcelles de 600 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+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).

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

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

- **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 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 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, (**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 :

- 80% pour les parcelles de 150 à 200 m2 du secteur (B) ;

- 65% pour les parcelles de 250 à 300 m² du secteur (B) ;
- 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 :

- **Minimum 1.5 m pour** toutes les parcelles de secteur B à vocation d'activité par rapport aux voies primaires ;
- **Minimum 2.5 m pour** les toutes parcelles de secteur B à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires ;

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

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) ;

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 AEROGARE
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 aux secteurs A et B.	P13
Article II.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs A et B.	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 aux secteurs B et C composées 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 aux secteurs C et D.....	P17
Article III.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs C et D.	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).	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.	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 Aérogare**.

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

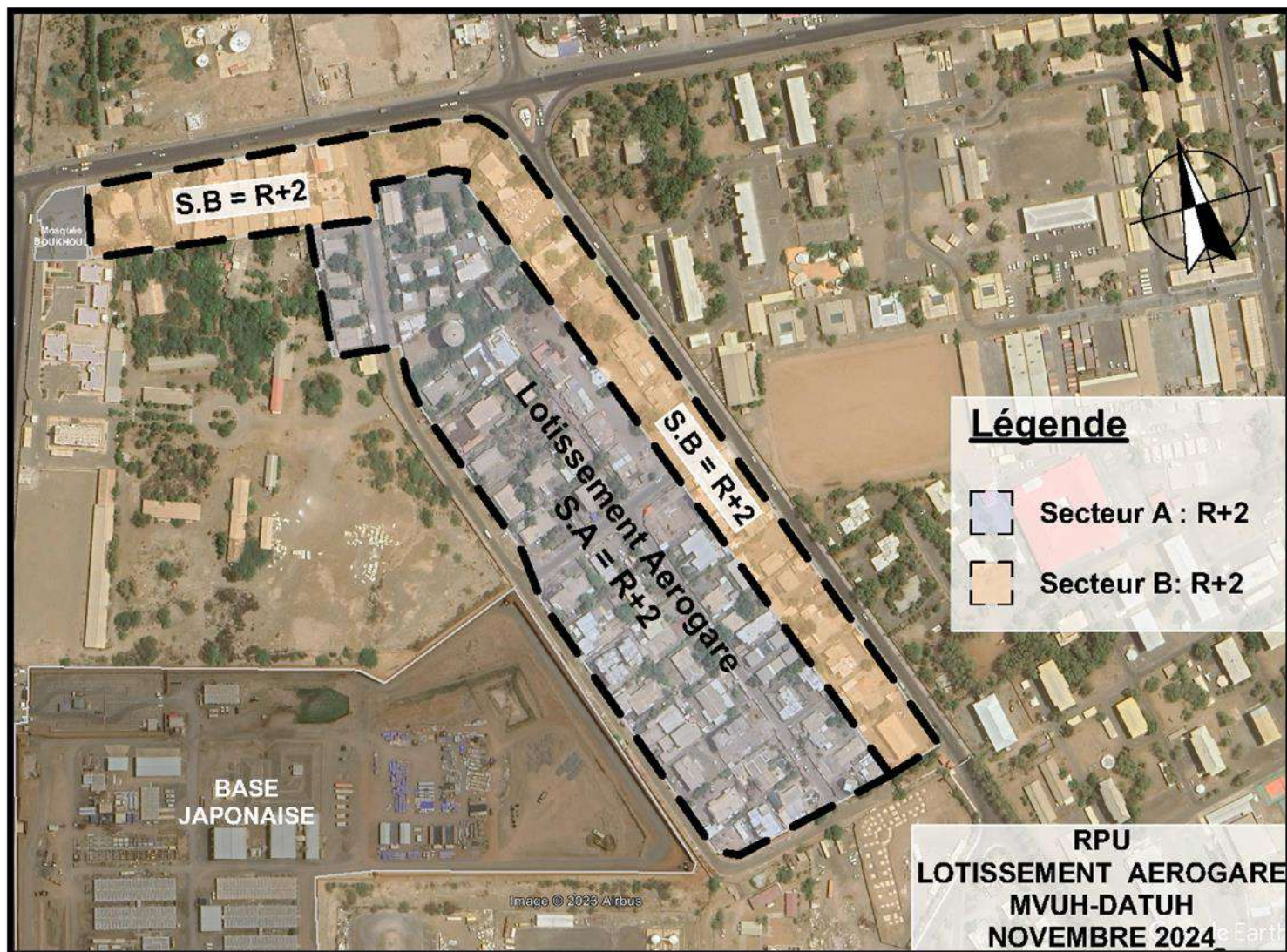
Il a pour objet de :

- 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 les Gabodes ;
- Au Sud par une zone militaire (armée de l'air Djiboutienne) ;
- À l'Ouest par la base Japonaise ;
- À l'Est par l'état-major FFDJ ;



Extrait d'image satellitaire du lotissement Aéroportuaire

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 Aéroportuaire**.

, 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 $0.425 \text{ w/m}^2 \text{ }^{\circ}\text{C}$ pour les toitures ;
 - Inférieur ou égal à $0.82 \text{ w/m}^2 \text{ }^{\circ}\text{C}$ pour les planchers bas ;
 - Inférieur ou égal à $3.8 \text{ w/m}^2 \text{ }^{\circ}\text{C}$ 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.

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 250 à 300 m² du secteur (A) ;
- **65%** pour les parcelles de 350 à 450 m² du secteur (A) ;
- **60%** pour les parcelles de 600 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+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

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

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).

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

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

- **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 cour 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 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 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, (**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 :

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

C.O.S. maximum = _____

Surface de la parcelle

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 :

- **Minimum 1.5 m** pour toutes les parcelles de secteur B à vocation d'activité par rapport aux voies primaires ;
- **Minimum 2.5 m** pour les toutes parcelles de secteur B à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires ;

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

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) ;

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 INDUSTRIELLE SUD
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 aux secteurs A et B.	P13
Article II.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs A et B.	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 aux secteurs B et C composées 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 aux secteurs C et D.....	P17
Article III.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs C et D.	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).	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 **de la zone industrielle sud**.

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 caserne de la garde républicaine ;
- Au Sud par l'ancienne zone industrielle sud ;
- À l'Ouest par la cité Gabode 1(zone militaire) ;
- À l'Est par la prison de Gabode ;



Extrait d'image satellitaire de la zone industrielle sud

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 ou Entrepôts) ;
- **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) ;
- **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) ;

Article I.3) Séismes

Les constructions qui seront réalisées dans la zone industrielle sud, 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 :

- Habitations **R+2** (Appartements ou Entrepôts) ;
- Les activités de services et de bureaux ;
- Les activités artisanales ;
- Les activités d'exposition ;
- Les activités industrielles ;
- 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 ;

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 dépôts d'hydrocarbures ;
- les boîtes de nuit ou discothèques ;
- 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 :

- 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+2** avec terrasse accessible, usage (Appartements ou Entrepôts).

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+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 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 **12.00 m** pour un R+2 à vocation résidentielle mesurée à l'acrotère ;
- Hauteur : Maximum **12.50 m** pour un R+2 à vocation d'activité mesurée à l'acrotère ;

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

- **Minimum 1.5 m** pour toutes les parcelles de secteur A à vocation d'activité par rapport aux voies secondaires et tertiaires ;
- **Minimum 2.5 m** pour toutes les parcelles de secteur A à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires ;

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

- **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) ;
- Les activités de services et de bureaux ;
- Les activités artisanales.
- Les activités d'exposition.
- Les activités industrielles.
- 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

Secteur C :

- Habitations **R+3** avec terrasse accessible, usage (Appartements) ;
- 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 dépôts d'hydrocarbures ;
- les boîtes de nuit ou discothèques ;
- 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 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) ;

Secteur C :

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

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 :

- **Minimum 1.5 m pour** toutes les parcelles de secteur B à vocation d'activité par rapport aux voies primaires ;
- **Minimum 2.5 m pour** les toutes parcelles de secteur B à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires ;

Secteur C :

- **Minimum 1.5 m pour** toutes les parcelles de secteur C à vocation d'activité par rapport aux voies primaires ;
- **Minimum 2.5 m pour** toutes les parcelles de secteur C à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires ;

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

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 :

- **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 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 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 HARAMOUS
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 A1, B1 et C1 composées 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.	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.	P13
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.	P14
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 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 Haramous**.

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

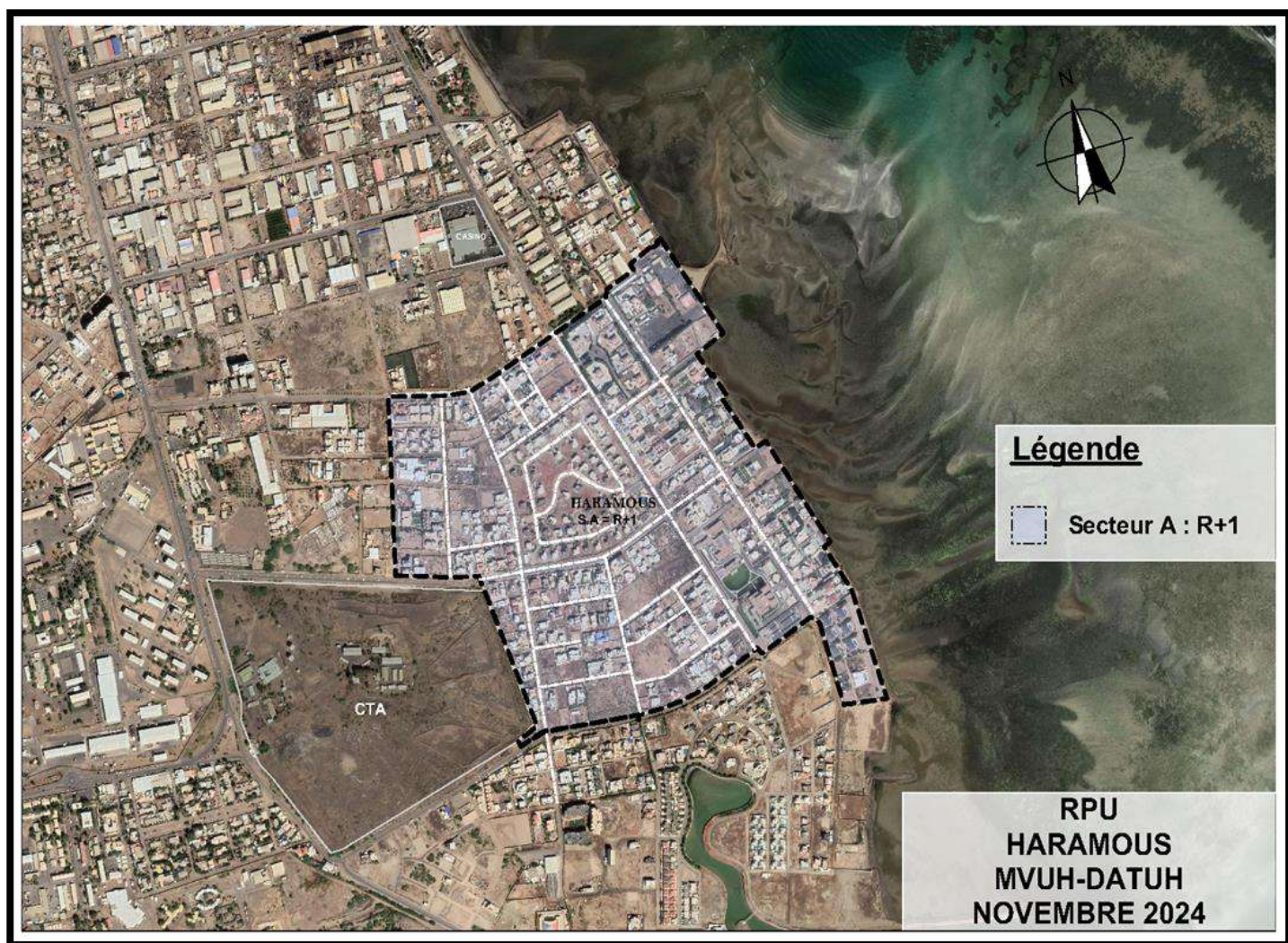
Il a pour objet de :

- 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 l'ancienne zone industrielle sud ;
- Au Sud par le lotissement INMMA groupe ;
- À l'Ouest par le centre de transmission aérienne ;
- À l'Est par la résidence présidentielle ;



Extrait d'image satellitaire de la zone de Haramous

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

- **Secteur A1** composé : toutes les parcelles situées sur les voies primaires, secondaires et tertiaires, des habitations **R+1** avec terrasse accessible, usage (exclusivement villas duplexe) ;
- **Secteur B1** composé : toutes les parcelles situées sur les voies primaires, secondaires et tertiaires, des habitations **R+1** avec terrasse accessible, usage (exclusivement villas duplexe) ;
- **Secteur C1** composé : toutes les parcelles situées sur les voies primaires, secondaires et tertiaires, des habitations **R+1** avec terrasse accessible, usage (exclusivement villas duplexe) ;

Article I.3) Séismes

Les constructions qui seront réalisées dans la **zone de Haramous** 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 (**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 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
AUX SECTEURS A1, B1 ET C1 COMPOSEES
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 aux secteurs A1, B1 et C1

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 :

- **Secteur A1** composé : toutes les parcelles situées sur les voies primaires, secondaires et tertiaires, des habitations **R+1** avec terrasse accessible, usage (exclusivement villas duplexe) ;
- **Secteur B1** composé : toutes les parcelles situées sur les voies primaires, secondaires et tertiaires, des habitations **R+1** avec terrasse accessible, usage (exclusivement villas duplexe) ;
- **Secteur C1** composé : toutes les parcelles situées sur les voies primaires, secondaires et tertiaires, des habitations **R+1** avec terrasse accessible, usage (exclusivement villas duplexe) ;

Article II.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs A1, B1 et C1

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 des 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) Le 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 :

Secteur A1 :

- 50% **pour** les parcelles de 400 et 980 m² du secteur (A1) ;

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

Secteur B1 :

- 50% **pour** les parcelles de 1000 et 1900 m² du secteur (B1) ;

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

Secteur C1 :

- 50% **pour** les parcelles de 2000 et 7000 m² du secteur (C1) ;

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 **les secteurs A1, B1 et C1** sont exclusivement des habitations **R+1** avec terrasse accessible, usage (exclusivement Villas duplexe).

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 A1, B1 et C1** sont :

- Pour les parcelles des Secteurs A1, B1 et C1 (**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 12.50 mètres par rapport au terrain naturel au maximum.

Le nombre maximum d'étages est limité à un (1) étage pour les *secteurs A1, B1 et C1*, la hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel au maximum est :

Secteurs A1, B1 et C1 :

- Hauteur : Maximum **12.50 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 *secteurs A1, B1 et C1*, à vocation résidentielle par rapport aux voies secondaires et tertiaires ;

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

Secteur A1 :

- **Minimum 3.0 m** sur les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 400 et 980 m² du secteur (A1) ;

Secteur B1 :

- **Minimum 3.5 m** sur les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 1000 et 1900 m² du secteur (B1) ;

Secteur C1 :

- **Minimum 4.0 m** sur les limites mitoyennes et en fond de cour pour les parcelles de 2000 et 7000 m² du secteur (C1) ;

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 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
ANCIENNE ZONE INDUSTRIELLE SUD
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 aux secteurs A et B.	P13
Article II.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs A et B.	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 aux secteurs B et C composées 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 aux secteurs C et D.....	P17
Article III.1.2) les activités interdites des parcelles aux secteurs C et D.	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).	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.	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 de **l'ancienne zone industrielle Sud**.

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

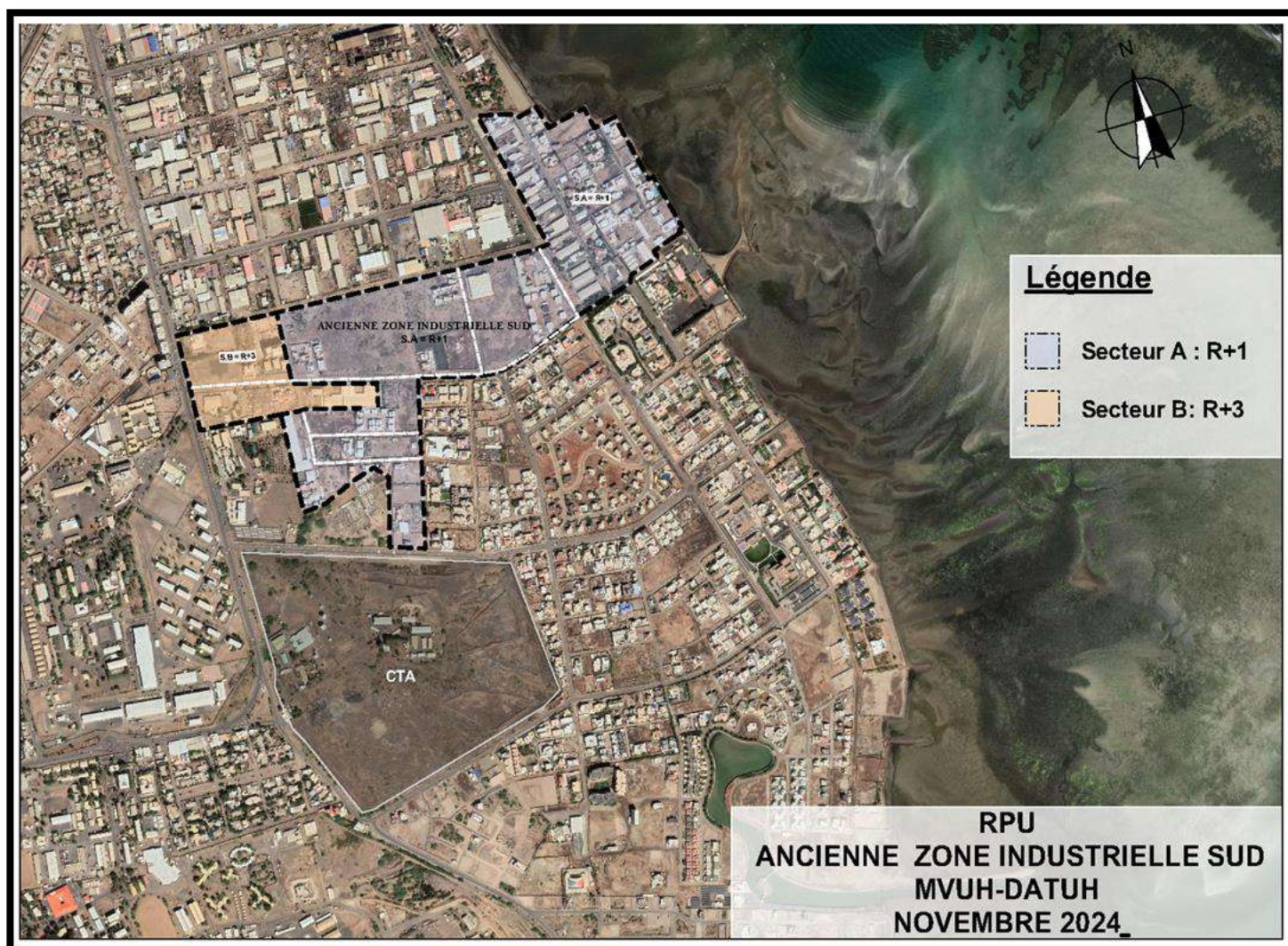
Il a pour objet de :

- 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 industrielle ;
- Au Sud par le lotissement Haramous ;
- À l'Ouest par le futur siège de l'IGAD ;
- À l'Est par la mer ;



Extrait d'image satellitaire de l'ancienne zone industrielle Sud

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

Article I.3) Séismes

Les constructions qui seront réalisées dans le **Lotissement Riyad**, 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+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 :

- **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 600 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).

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

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

- **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 600 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 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
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, (**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 :

- 65% pour les parcelles de 250 à 300 m² du secteur (B) ;
- 65% pour les parcelles de 350 à 450 m² du secteur (B) ;
- 60% pour les parcelles de 600 à 1000 m² du secteur (B) ;
- 50% pour les parcelles de 1500 à ++ 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+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

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

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

- Pour les parcelles de Secteur B (**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 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 **16.00 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 pour** toutes les parcelles de secteur B à vocation d'activité par rapport aux voies primaires ;
- **Minimum 2.5 m pour** les toutes parcelles de secteur B à vocation résidentielle par rapport aux voies primaires, secondaires et tertiaires ;

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

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 600 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) ;

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

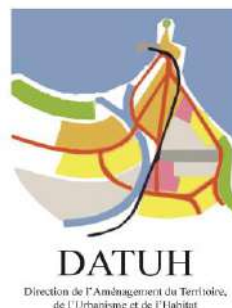
Des aires de jeux et de loisirs doivent être réservées selon les besoins pour toute construction projetée.

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 HARAMOUS
SUD ET SUD OUEST
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 de **la zone de Haramous Sud et Sud Ouest**. Ce règlement d'urbanisme est opposable à quiconque possède ou occupe à bon droit une parcelle dans cette zone.

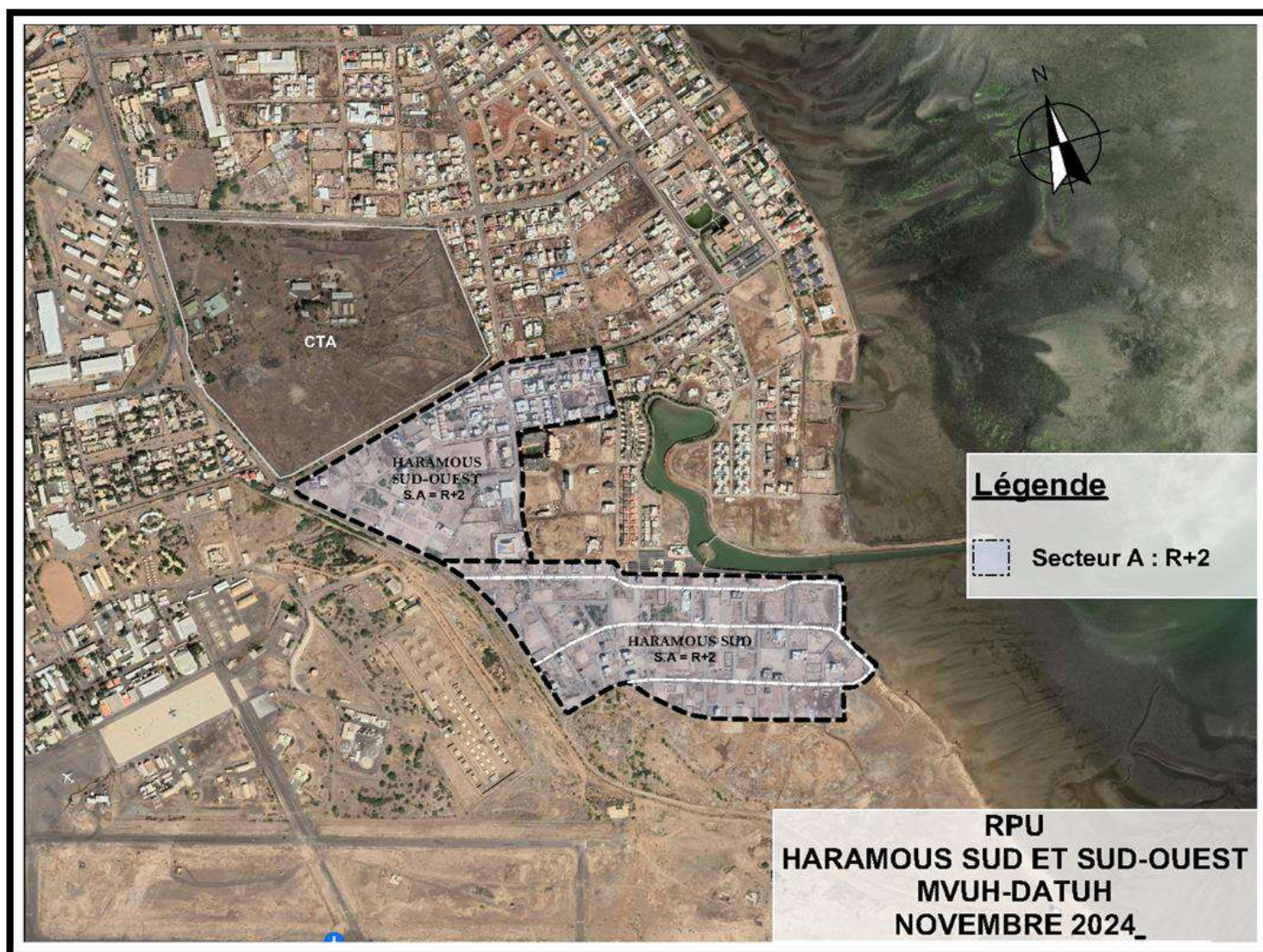
Il a pour objet de :

- 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 centre de transmission aérienne ;
- Au Sud par la piste d'atterrissage de l'aéroport ;
- À l'Ouest par l'aéroport international de Djibouti ;
- À l'Est par la mer ;



Extrait d'image satellitaire de la zone de Haramous Sud et Sud Ouest

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) ;

Article I.3) Séismes

Les constructions qui seront réalisées dans **la zone de Haramous Sud et Sud 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 (**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+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 :

- 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+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 (primaires, secondaires et tertiaires).

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

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

- **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 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.