

Loi

Générale

modern

Loi n° 128/AN/80 portant approbation du cahier des charges du lotissement du Héron

n° 128/AN/80

Ministère
ASSEMBLÉE NATIONALEDate de publication
15 juin 1980Numéro JO
n° 1 du 03/01/1981Date du numéro
3 janvier 1981

INTRODUCTION

L'ASSEMBLÉE NATIONALE A ADOPTÉ LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE PROMULGUÉ LA LOI DONT LA TENEUR SUIT :

VISAS

Vu les lois constitutionnelles n°1 et 2 du 27 juin 1977: Vu le décret n° 78-0; du 2 octobre 1978 portant nomination des membres du Gouvernement

Vu la délibération n° 208/6e L du 28 juillet 1965 fixant les modalités d'approbation des plans d'urbanisme : Vu la délibération n° 370/7e L du 20 avril 1958 portant approbation du plan directeur d'urbanisme de Djibouti ;

TEXTE INTÉGRAL

Art. 1er

— Est autorisée l'urbanisation du lotissement dit «du Héron» conformément au cahier des charges et aux plans joints à la présente loi. Art. 2. — La présente loi sera publiée au «Journal officiel» de la République de Djibouti dès sa promulgation.

Fait à Djibouti, le 15 juin 1980. Par le président de la République, HASSAN GOULED APTIDON. VILLE DE DJIBOUTI Lotissement du Héron
CAHIER DES CHARGES TITRE I Dispositions générales Art. I – 1

- **OBJET DU CAHIER DES CHARGES** Le présent cahier des charges a pour objet la définition des règlements de construction particuliers, applicables dans le lotissement du Héron. Art. I – 2
- **DETLIMITATION DU LOTISSEMENT** Le lotissement du Héron, situé au sud de la presqu'île du même nom, est délimité
- A l'ouest : par l'avenue du Héron A l'est : par la mer Au nord : par la presqu'île du Héron Au Sud : par le lotissement existant du Marabout. Sa superficie est de 20 hectares. Art. I – 3
- **PLAN DE MASSE** Le plan de masse annexé au présent Cahier des Charges définit : Le tracé des voies de circulation et de desserte, Le plan parcellaire Les différentes zones d'urbanisation, Les espaces verts. TITRE II Voiries – Dessertes Art. II – 1 : **CARACTERISTIQUES DES VOIRIES** Les caractéristiques des voiries sont les suivantes : Art. II – 2 : **ESPACES VERTS** L'aménagement sera exécuté par les soins de l'administration. Art. II – 3 : **PROPRIÉTÉ ET SERVITUDES** Les éléments ci-dessus définis font partie intégrante du patrimoine de la République de Djibouti. Réalisation et entretien

sont à la charge de l'administration. Les propriétaires de parcelles ont la jouissance gratuite de ces aménagements, à charge pour eux de ne porter aucune atteinte à l'état ou à la propriété de ceux-ci. TITRE III Règles de construction Art. III – 1

- Les parcelles sont exclusivement affectées à la construction d'immeubles d'habitation et de missions diplomatiques. Art. III – 2

– REGLES D'IMPLANTATION Dans tous les secteurs définis à l'article III – 4, les règles d'implantation sont les suivantes

- La surface de la projection verticale au sol de la construction exceptée la toiture, ne pourra excéder 30 % de la surface de la parcelle
- En bordure d'une voie de circulation, le recul par rapport à la limite d'emprise sera au moins égal à 5 mètres
- Le prospect, par rapport aux limites mitoyennes de propriété sera au moins égal à la hauteur de l'immeuble mesuré à l'égout du toit. Cette dimension sera réduite de moitié, avec un minimum de 4 m lorsque les marges d'isolement n'assureront pas l'éclaircissement des pièces d'habitation
- Lorsqu'un même propriétaire possédera une surface de terrain permettant l'édification de plusieurs bâtiments, les marges d'isolement entre les constructions seront au maximum de 8m en cas de vue directe et 4 m en cas de mur aveugle. La surface des garages, construits en matériaux définitifs, sera prise en compte dans le calcul du coefficient d'occupation du sol. Ils devront faire partie intégrante du bâtiment principal
- Chaque lot comportera un nombre d'aires de stationnement égal à 1,5 fois le nombre de logements construits. Ces aires pourront être couvertes en matériaux légers types canisse
- Chaque lot appartenant à la zone D (numérotés de I à x) réservée aux missions diplomatiques comportera une aire de stationnement d'au moins 10 places. Un garage en matériaux définitifs sera compté comme aire de stationnement. Art III – 3

– ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS – PLANTATIONS Les bâtiments seront réalisés en matériaux définitifs, mis en œuvre suivant les règles de l'art. Toute imitation de matériaux est interdite sur les façades extérieures. Les badigeons employés sur les façades extérieures dominante claire. Les menuiseries pourront être des couleurs vives. Les toitures seront exécutées en terrasse ou à faible ans ce cas, les auvents devront comporter du sous le débord. Les espaces non utilisés pour la construction ou le stationnement des véhicules devront obligatoirement être plantés. Chaque parcelle devra comporter au minimum 10 arbres de plus de 4 mètres de haut à l'âge adulte, pour 1 000m² de surface. Art III – 4

– VOLUME ET IMPORTANCE DES CONSTRUCTIONS Le lotissement est divisé en trois secteurs pouvant recevoir des constructions de volumes différents. Secteur A – Parcelles numérotées de 3 à 17. Sur ces parcelles sont autorisées les constructions comportant un rez-de-chaussée et deux étages. La hauteur des façades, mesurée à l'égout du toit ne pourra être supérieure à 10 mètres. Secteur B – Parcelles numérotées de 32 à 100. Sur ces parcelles sont autorisées les constructions comportant au maximum un rez-de-chaussée et un étage. La hauteur des façades, mesurée à l'égout du toit ne pourra être supérieure à 7 mètres. Secteur C – Parcelles numérotées de 118 à 146. Sur ces parcelles sont autorisées les constructions comprenant au maximum un rez-de-chaussée (hauteur maximum 4 m). Secteur D – Parcelles numérotées de I à X. Sur ces parcelles sont autorisées les constructions comportant un rez-de-chaussée et deux étages. La hauteur des façades, mesurée à l'égout du toit ne pourra être supérieure à 10 m. Par dérogation à l'article III – 2, 1er alinéa, un complément de surface couverte égale au maximum à 15% de la surface de la parcelle pourra être construite sous de véranda ou de terrasse. La hauteur des façades, mesurée à l'égout du toit ne devra pas être supérieure à 4 mètres. Art III – 5

– CLOTURES – ASSAINISSEMENT Les clôtures sur rues devront être uniformisées, leur hauteur sera de deux mètres par rapport au terrain naturel. Elles comporteront une partie pleine qui ne pourra passer le tiers de la hauteur totale. Elles seront bordées intérieurement de haies vives. Les clôtures séparatives entre deux parcelles pourront être construites en grillage métallique sur une hauteur de deux mètres. Elles seront obligatoirement bordées de haies vives des deux côtés. L'assainissement sera de type individuel. Les installations d'épuration devront comporter obligatoirement un plateau absorbant d'une surface égale à 2 m², par usager ou d'une fosse septique de type agréé par les Travaux publics TITRE IV Dispositions communes Art. IV – 1

–

PRESCRIPTIONS DE MISE EN VALEUR Chaque acquéreur d'une parcelle sera bénéficiaire d'un droit de concession provisoire définissant le coût de la mise en valeur minimale. Le délai de mise en valeur est fixé à deux ans à partir de la date de l'acte d'attribution. Toute construction devra avoir été préalablement autorisée et faire l'objet d'un permis de construire. A l'achèvement de la mise en valeur imposée, qui sera constatée par la délivrance d'un certificat de conformité, la concession définitive du terrain devra être requise par le bénéficiaire du lot. Art. IV – 2

- **ACQUISITION DES TERRAINS** Les terrains seront vendus non remblayés, mais desservis en voirie, en eau et électricité. Les branchements individuels sur les réseaux seront à la charge de l'acquéreur. Celui-ci est réputé avoir apprécié les diverses sujétions découlant de la nature des remblais en place (remblais hydraulique d'inégale qualité). Art. IV – 3
- **SEISMES** Les constructions devront répondre aux normes parasismiques fixées par la délibération n° 341/7e L du 26 avril 1973 rendue exécutoire par l'arrêté n° 73-685/SG/CD du 27 avril 1973. Art IV – 4
- **PROHIBITION** Sont interdits en toute hypothèse : L'exploitation des parcelles à des fins agricoles. L'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux. L'utilisation des parcelles ou d'espaces communs par des campeurs ou des nomades. L'utilisation des parcelles ou d'espaces communs comme entrepôts, lieux permanents de dépôts ou de décharges. Les mutations successives ne peuvent avoir pour effet de modifier l'affectation prévue au présent Cahier des Charges. Vu, pour être annexé à la loi n° 128/AN/80.