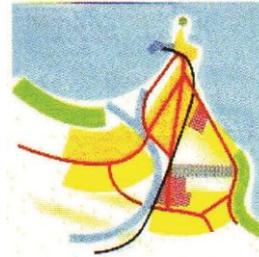


**MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANIMSE ET DE
L'ENVRIONNEMENT**

DIRECTION DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME



LA PLANIFICATION URBAINE ET SES OUTILS

LUNDI 02 SEPTEMBRE 2013

**M. HABIB IBRAHIM MOHAMED,
SOUS-DIRECTEUR DE L'URBANISME**

SOMMAIRE

- I) INTRODUCTION GENERALE SUR LA PLANIFICATION URBAINE**
- II) LES OUTILS DE LA PLANIFICATION URBAINE : DU SCHÉMA DIRECTEUR AU LOTISSEMENT**

I) INTRODUCTION GENERALE

- La planification urbaine est une méthode suivant laquelle l'autorité publique détermine la configuration des villes par un ensemble de décisions concertées et successives.
- Elle a pour objet de fixer aux sols urbains leur vocation première. Elle s'exprime à travers les documents d'urbanisme qui servent de référence pour les actions opérationnelles.
- L'occupation des sols urbains n'est possible que dans les zones ouvertes à l'urbanisation par un document de planification urbaine régulièrement approuvé.
- Les principaux documents de planification sont le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU), le Plan d'Urbanisme de Détail (PUD), le lotissement, ...etc.

- Les modalités d'élaboration et de mise en œuvre des différents documents de planification sont fixées par loi ou décret pris en Conseil des Ministres, sur proposition du ministre en charge de l'urbanisme.
- Acteurs de la planification et de la gestion urbaine : Etat et collectivités locales.
- **Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) :** un document de planification qui fixe à moyen et long termes les orientations de l'aménagement de l'espace urbain. Il précise en particulier les choix d'usage du sol, la nature et le tracé des grands équipements d'infrastructure, la localisation des espaces destinés à l'urbanisation et de ceux à préserver de celle-ci. Il définit également une première phase de réalisation, permettant de fixer les intentions à moyen terme dans une perspective des orientations à long terme.

- **Plan d'Urbanisme de Détail (PUD)** : un document d'Urbanisme de Détail au niveau d'une commune. Il doit être compatible avec le SDAU et avec les prescriptions d'aménagement et d'urbanisme. Il doit respecter les servitudes d'utilité publique et les projets d'intérêt général. Il doit prendre en compte les dispositions du programme

- **Le lotissement** est la subdivision d'un terrain vierge d'un seul tenant en parcelles avec des aménagements appropriés d'infrastructures et équipements collectifs pour accueillir les constructions à réaliser par les occupants futurs.

II) LES OUTILS DE LA PLANIFICATION ET DE LA GESTION URBAINE : DU SCHÉMA DIRECTEUR AU LOTISSEMENT

II.1) Les SDAU : des outils d'orientation de développement urbain

- En tant qu'outils d'orientation de développement des villes, ils constituent des étapes dans un processus continu de planification du développement des centres urbains.
- Ils doivent jeter les bases nécessaires pour aider les acteurs urbains à définir très clairement la planification et le développement urbain à court terme (2 ans), moyen terme (8 ans) et long terme (15-20 ans).
- Ils doivent servir de moyen d'action et d'encadrement pour mettre un terme aux opérations coup par coup et privilégier l'avènement d'un urbanisme cohérent qui s'inscrit pleinement dans le développement durable, l'optimisation des investissements publics et privés mais également l'amélioration du cadre de vie.

- Sur le plan stratégique, les Schémas Directeurs doivent mettre l'accent sur le renforcement de la capacité productive de la ville en instaurant une gestion rationnelle de ses ressources, améliorer sa capacité d'intégration et de cohésion sociale, et promouvoir la notion de ville durable en accordant une attention particulière à la gestion des risques naturels. Le nouveau schéma doit également faire de Djibouti un pôle international compétitif et ouvert sur l'extérieur.
- Le document cadre d'orientation devra être assorti de plans d'actions fixant les modalités d'exécution des objectifs et des orientations de développement retenus. Il doit être à la fois référentiel et opérationnel.

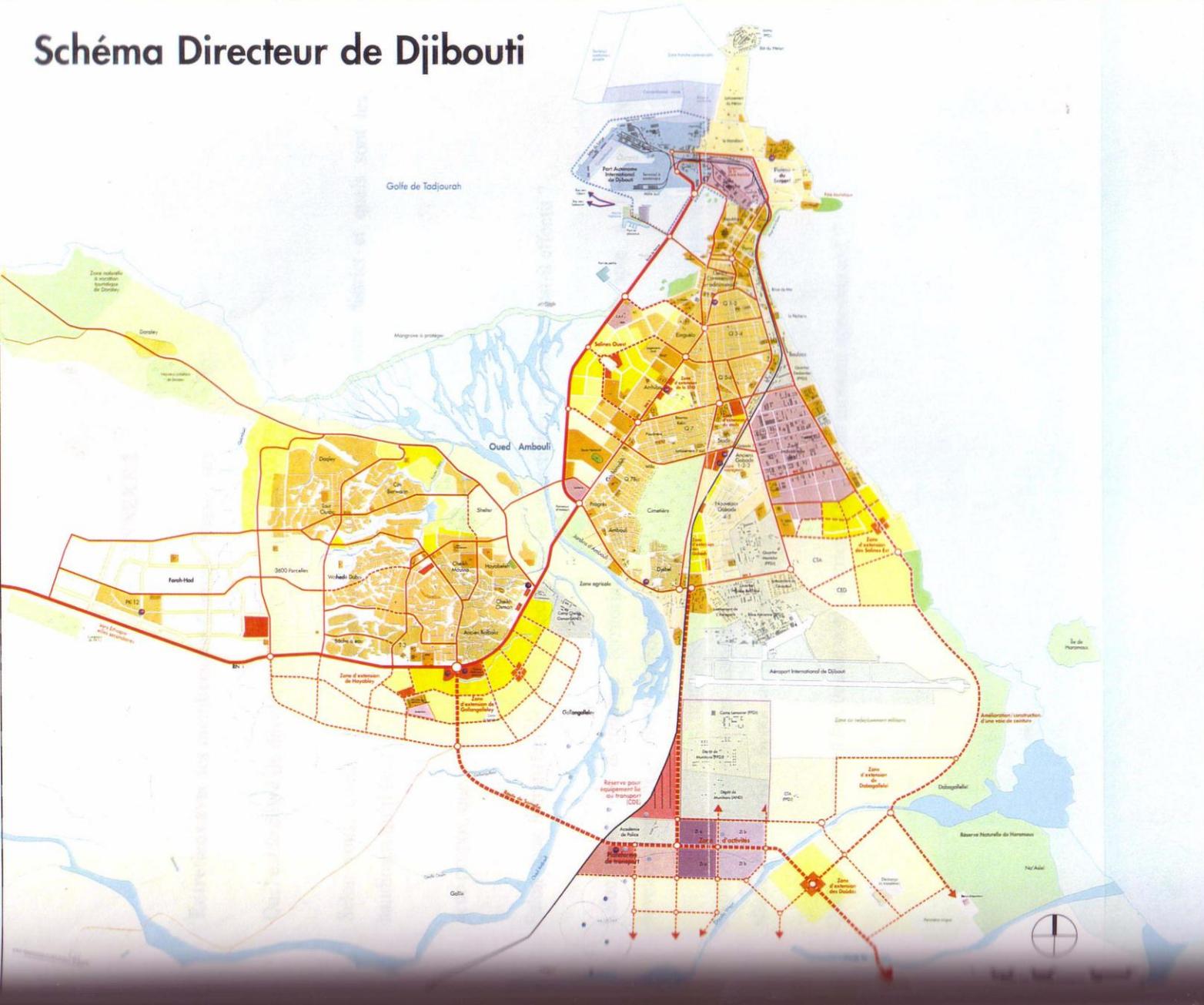
- Le SDAU de 1983 a permis en préconisant de Balbala, d'accueillir une augmentation sans précédent de la population de la ville de Djibouti sans mettre en péril ses équilibres essentiels
- Le SDAU de 1998 répond à la nécessité de recentrer l'agglomération en ajoutant aux deux pôles existants, presque-île et Balbala, un nouveau pôle à proximité de l'aéroport. Il visait ainsi à structurer la ville, à travers la chaîne logistique port, rail, route.

Cela devait conduire à réorienter l'urbanisme vers le sud et à articuler l'ensemble du dispositif urbain. Il tenait compte du nouveau contexte économique et de la nécessité d'ancrer l'effort de redressement sur les propres forces du pays.

- Quant aux Districts de l'Intérieur, il s'agissait de doter les villes secondaires de documents cohérents de planification à long terme, dans le cadre d'une vision globale portant sur l'ensemble du pays.

- Leur durée de validité est de 15 ans.
- Ils doivent être approuvés par le Comité Consultatif d'Urbanisme dont les membres sont définis par l'Arrêté n°80-0500/PR/FP du 30 mars 1980 portant organisation du Comité Consultatif d'Urbanisme et de la Commission des Permis de Construire.
- Cet arrêté sera révisé afin d'intégrer les élus locaux qui sont des acteurs à part entière de la gestion urbaine
- Ensuite, ils sont approuvés par une loi. Celui de 1998 a été approuvé par la Loi n°94/AN/00/4^{ème} L portant approbation du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de Djibouti du 16 août 2000

Schéma Directeur de Djibouti



Agriculture / Environnement

Hydrographie / relief

- Coûtes
- Zone littorale / estuarien

Espaces naturels / agricoles

- Cimetière musulman
- Cimetière chrétien
- Palmierie
- Zones de maraîchage
- Périmètre irrigué

Zones de protection

- Forages CNED démantelés avant 2007
- Forages CNED permanents
- Réserve naturelle
- Zone de protection de l'Ambouli
- Zone de protection de la mangrove

Habitat / Equipements

Habitat existant

- Habitat résidentiel / Centre commercial
- Habitat traditionnel (en dur/en planche)
- Habitat spontané

Habitat projeté

- Zones en cours d'urbanisation
- Zones d'urbanisation diffuse à long terme
- Zones d'extension à urbaniser à court terme
- Zones d'extension à urbaniser à moyen terme
- Zones d'extension à urbaniser à long terme
- Places publiques à aménager

Equipements

- Emprise des équipements existants
- Centre scolaire, dispensaire / hôpital
- Ecole primaire / Collège / Lycée
- Mairie
- Administration, institution, ministère
- Équipement sportif
- Zones d'équipements à créer
- Zones d'équipements sportifs et de loisirs projetés

Zones militaires

- Zones militaires existantes (AMC)
- Zones militaires existantes (PFD)
- Centres de transmissions militaires
- Zone de redéploiement militaire

Infrastructures / Activités

Voie / voie ferrée

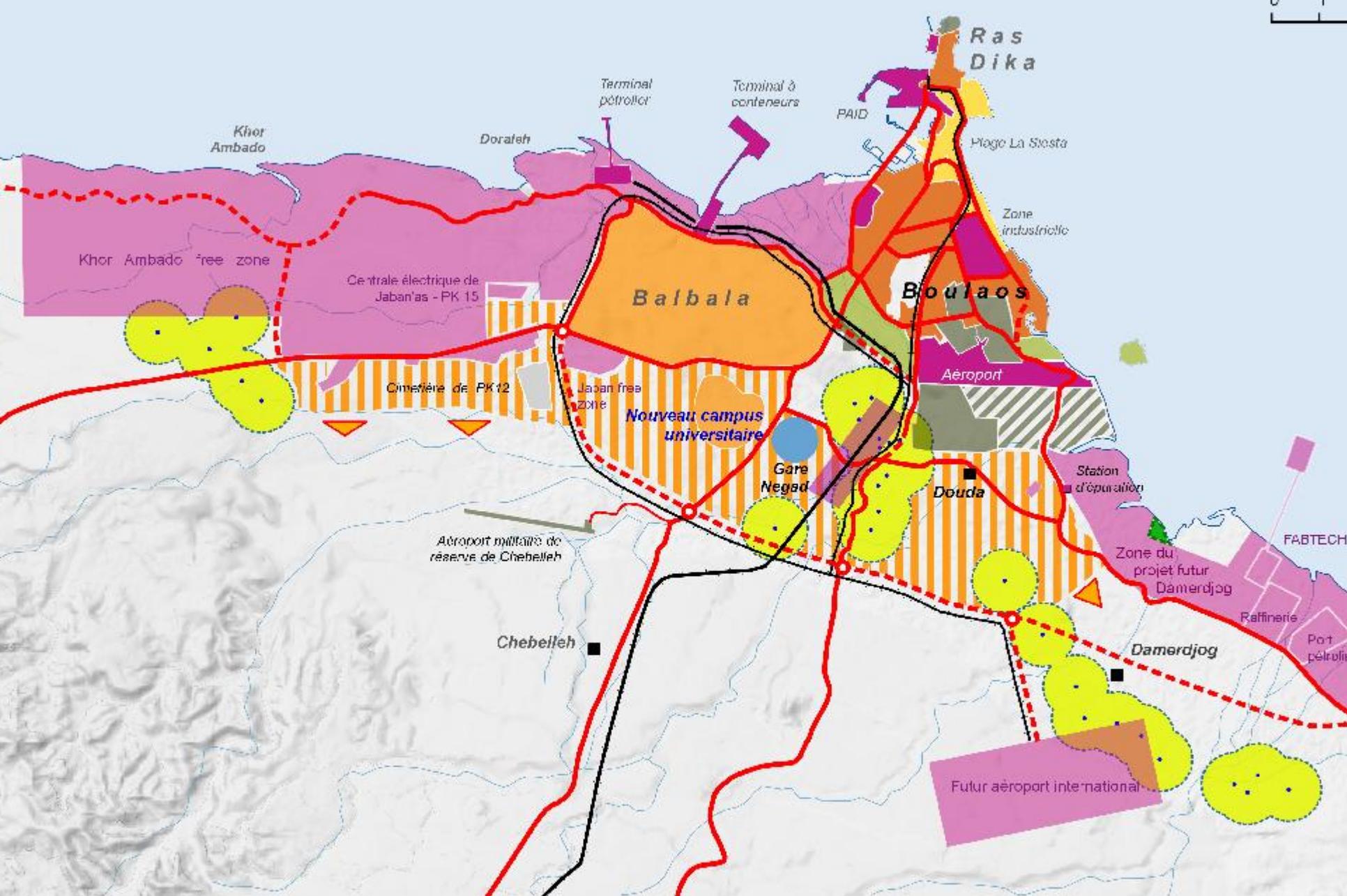
- Grande Voie existante à renforcer
- Autres voies primaires à renforcer
- Grande voie de liaison à créer
- Voies primaires à créer
- Principales pistes
- Voie ferrée
- Gare routière projetée

Zones d'activité économique

- Zones d'activités industrielles existantes
- Zone industrielle projetée à court/moyen terme
- Zone industrielle projetée à long terme
- Zone industrielle et aéroportuaire à long terme
- Réserve pour équipement CDE à court terme
- Plateforme de transport projetée à court terme
- Plateforme projetée à moyen terme
- Plateforme projetée à long terme

Zone portuaire et aéroportuaire

- Périmètre du port Autonome
- Port Autonome de Djibouti
- Réserve portuaire - Extensions projetées à moyen terme
- Réserve portuaire - Extensions projetées à long terme
- Zone Franche
- Extension de la Zone Franche
- Port de pêche
- Port de plaisance existant
- Port des bœufs
- Mairie Plateforme
- Zone aéroportuaire

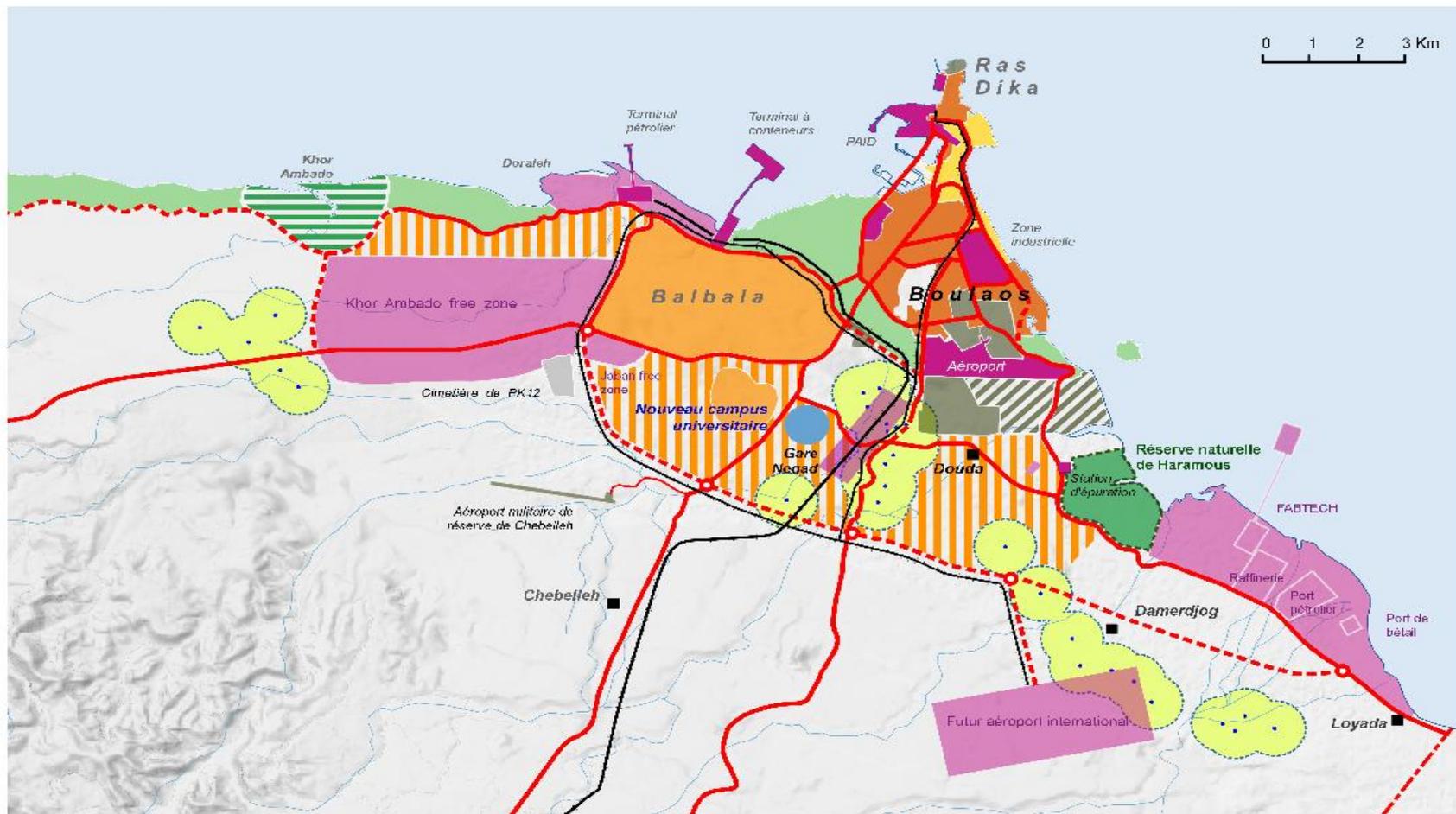


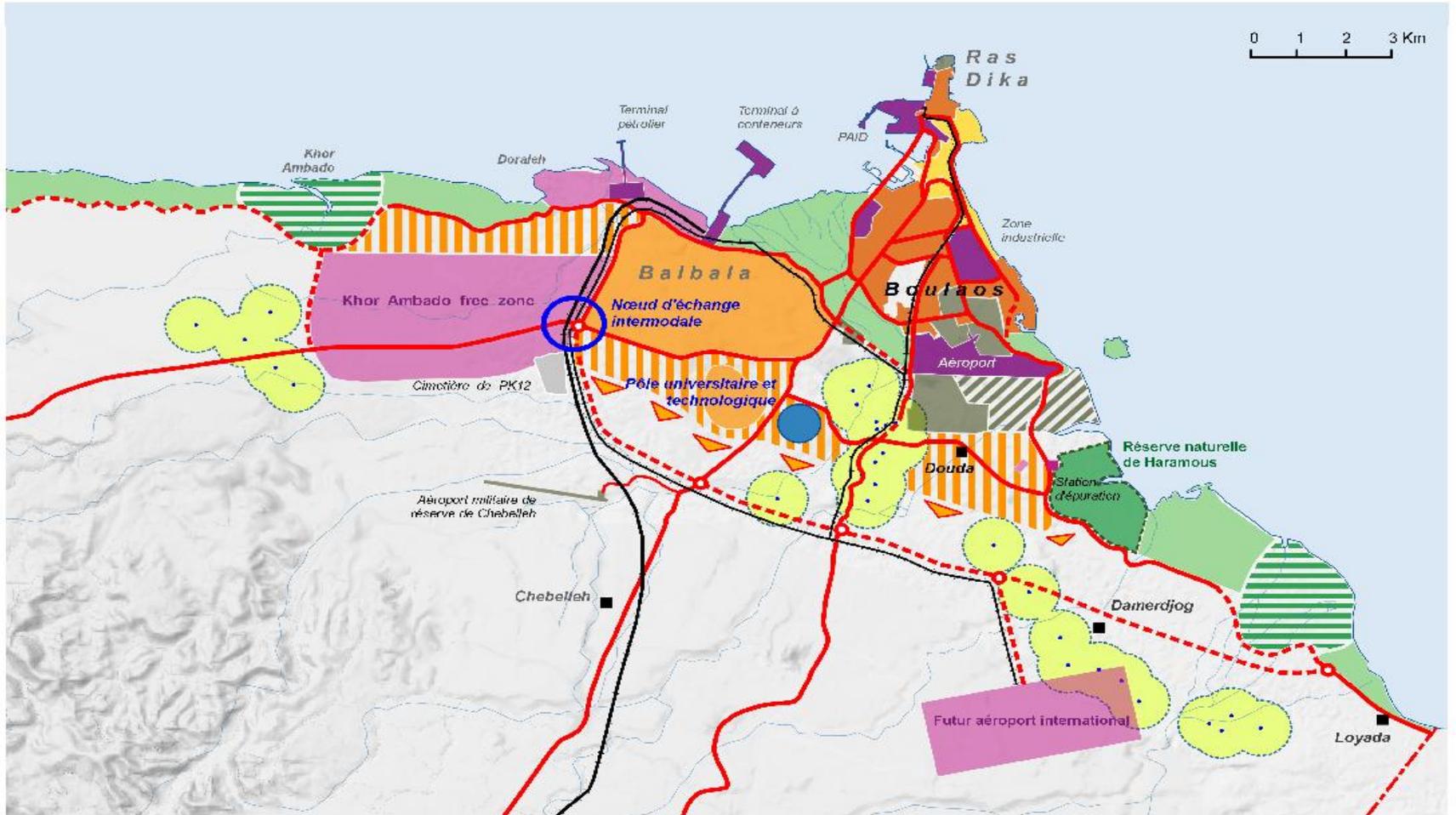
- Sauvegarde/mise en valeur de la Presqu'île
- Secteur urbain à consolider/densifier
- Secteur urbain à réhabiliter/densifier

- Grands équipements/activités économiques consolidés
- Zones militaires existantes
- Zones de redéploiement militaire

- Zone de protection des champs captants

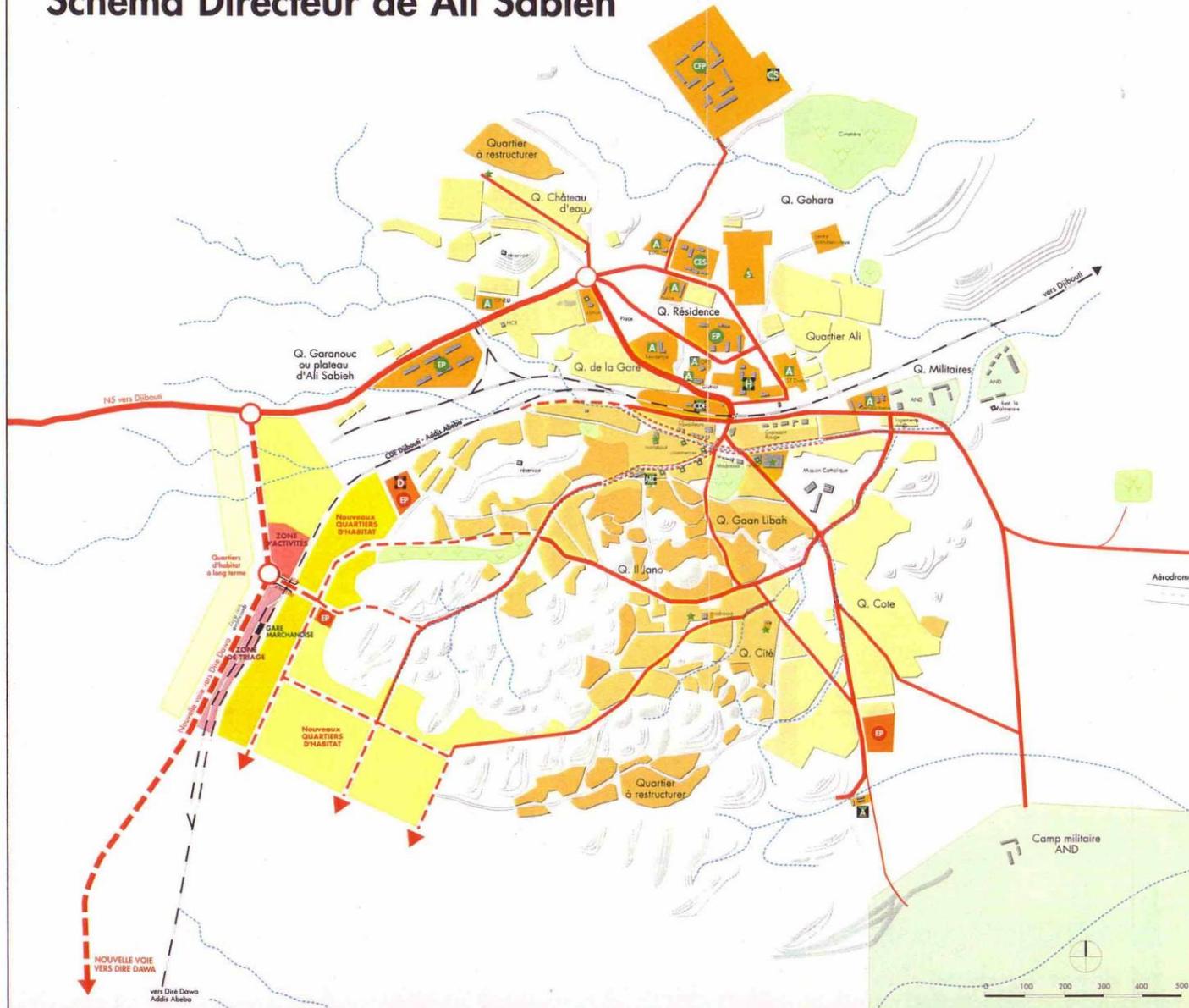
CARTE DU SCEN





CARTE DU SCENARIO "C"			
	Sauvegarde/mise en valeur de la Presqu'île		Grands équipements/activités économiques consolidés
	Secteur urbain à consolider/densifier		Zones militaires existantes
	Secteur urbain à réhabiliter/densifier		Zones de redéploiement militaire
	Espace de croissance de la ville		Réserve naturelle de Haramous
	Grands équipements/activités économiques à développer		Zones de sauvegarde environnementale
	Tourisme et loisir		Voies primaires existantes
	Zone de protection des champs captants		Grande voie de liaison à créer
	Transport ferroviaire extra-urbain		Transport léger sur rail (TLR)

Schéma Directeur de Ali Sabieh



Bâti

- Clôture / Mur
- Équipements
- Militaires
- Quartiers "résidentiels"
- Quartiers à restructurer légèrement
- Quartiers à restructurer en profondeur
- Zone d'extension à urbaniser à court terme
- Zone d'extension à urbaniser à moyen terme
- Zone d'extension à urbaniser à long terme

Équipements / Activités

- Équipements à créer à court terme
- Zone de triage ferroviaire à créer à court terme
- Zone d'activités à créer à court terme

Non bâti

- Oued
- Relief
- Voie ferrée
- Cimetière

Voirie

- Voie revêtue existante
- Voie canalis à aménager
- Voies tertiaires
- Voie à aménager

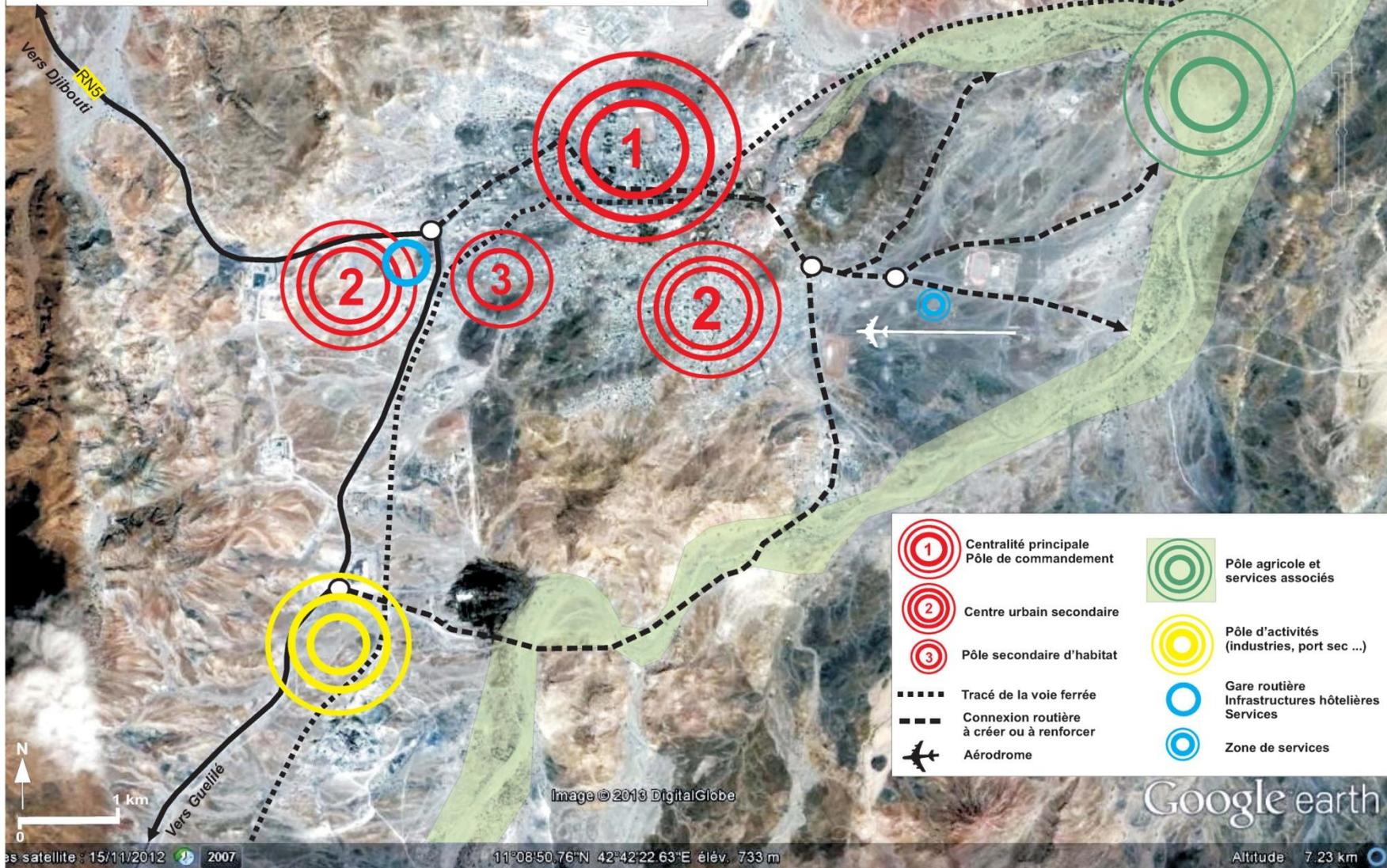
Équipements excepté / groupé

- Santé**
 - Hôpital
 - Centre de santé
 - Maternité
 - Dispensaire
- Éducation**
 - École primaire (existante / à créer)
 - Collège
 - Centre de formation professionnelle
- Administration**
 - Principales administrations
- Équipements Marchands**
 - Marché central
 - Gare
 - Abattoir
- Activités**
 - Principales activités
- Culte**
 - Mosquée/Madrasa
- Sport**
 - Stade

Option 1 : développer la polyfonctionnalité de la ville

- **Ali Sabieh ville** : pôle de centralité principale/centre de commandement ;
- **Deux pôles de développement urbains secondaires** situés : le premier, à l'Ouest de la ville d'Ali Sabieh au sud de la RN 5 ; le second au sud du tracé de la voie ferrée ;
- **Un pôle d'habitat secondaire** (en cours de développement) qui devra être structuré et dont le développement sera à maîtriser ;
- **Un pôle de développement économique** qui reposera sur le développement des industries, la création d'un port sec/ zone franche, une zone logistique ainsi que l'implantation d'unités de transformation. Le secteur agro-alimentaire pourrait aussi s'y trouver ;
- Un pôle de développement agricole
- Infrastructures hôtelières et touristiques

Schéma d'orientation et de développement n°1: Développer la polyfonctionnalité de l'agglomération



Option 2 : développement Sud

- Ali Sabieh ville : pôle de centralité principale / centre de commandement ;
- Deux pôles de développement urbains secondaires : le premier, à l'Ouest de la ville et au sud de la RN 5 ; le second au sud du tracé de la voie ferrée ;
- Un pôle d'habitat secondaire (en cours de développement) qui devra être structuré et dont le développement sera à maîtriser ;
- Un pôle de développement économique qui reposera sur le développement des industries, la création d'un port sec/ zone franche, une zone logistique ainsi que l'implantation d'unités de transformation. Le secteur agro-alimentaire pourrait aussi s'y trouver ;
- Une zone dédiée aux infrastructures hôtelières et touristiques dont le développement s'adossera principalement à la dynamique d'échanges et aux activités économiques

Schéma d'orientation et de développement n°2: Développement sud

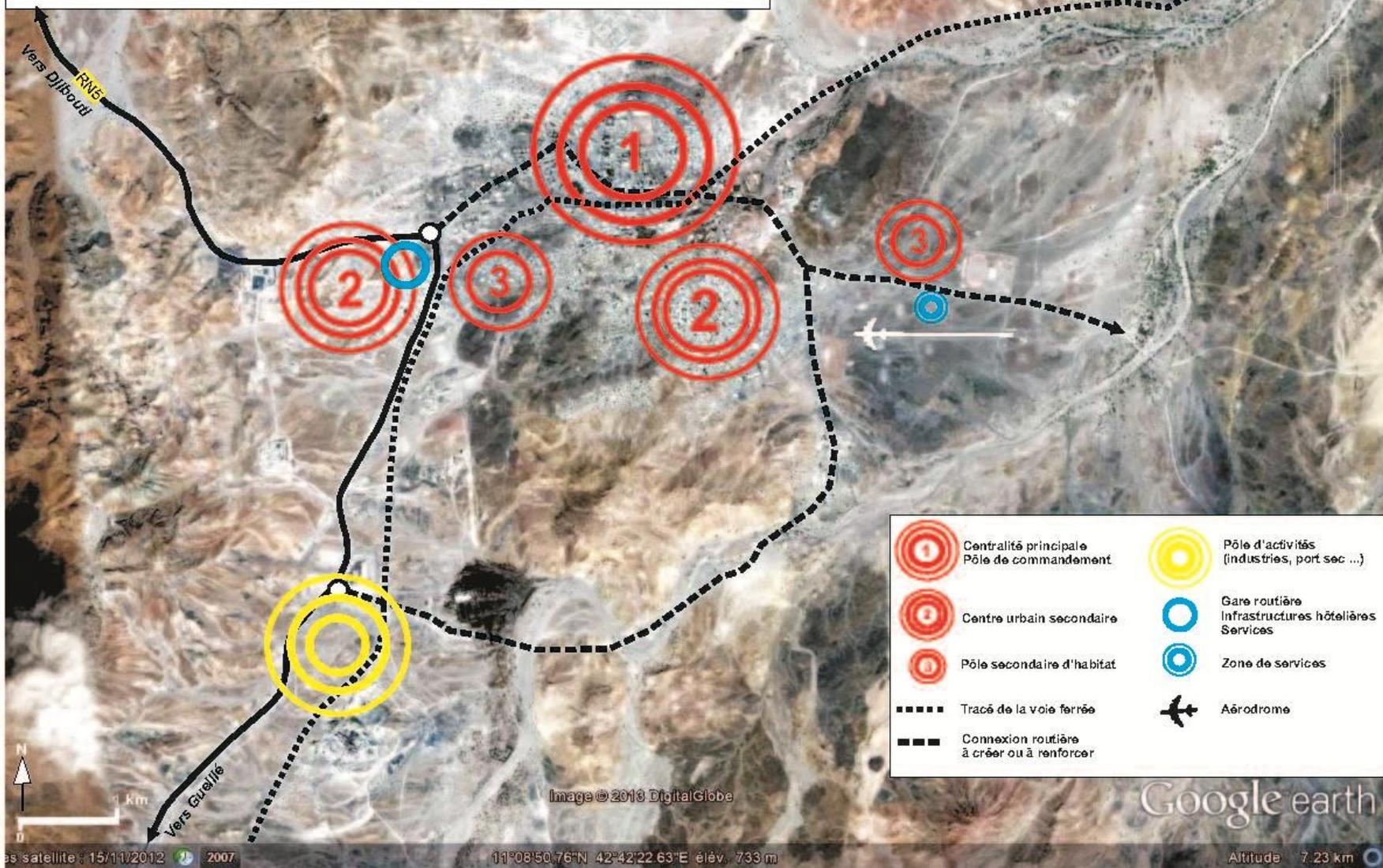
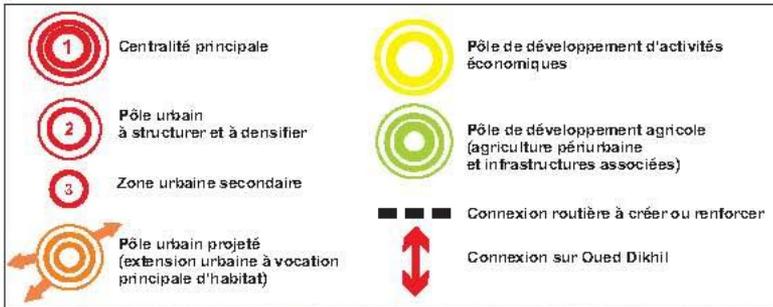




Schéma d'orientation et de développement: Nouvelles centralités et développement Ouest



Option 1 : Nouvelles centralités et développement Ouest de l'agglomération de Dikhil

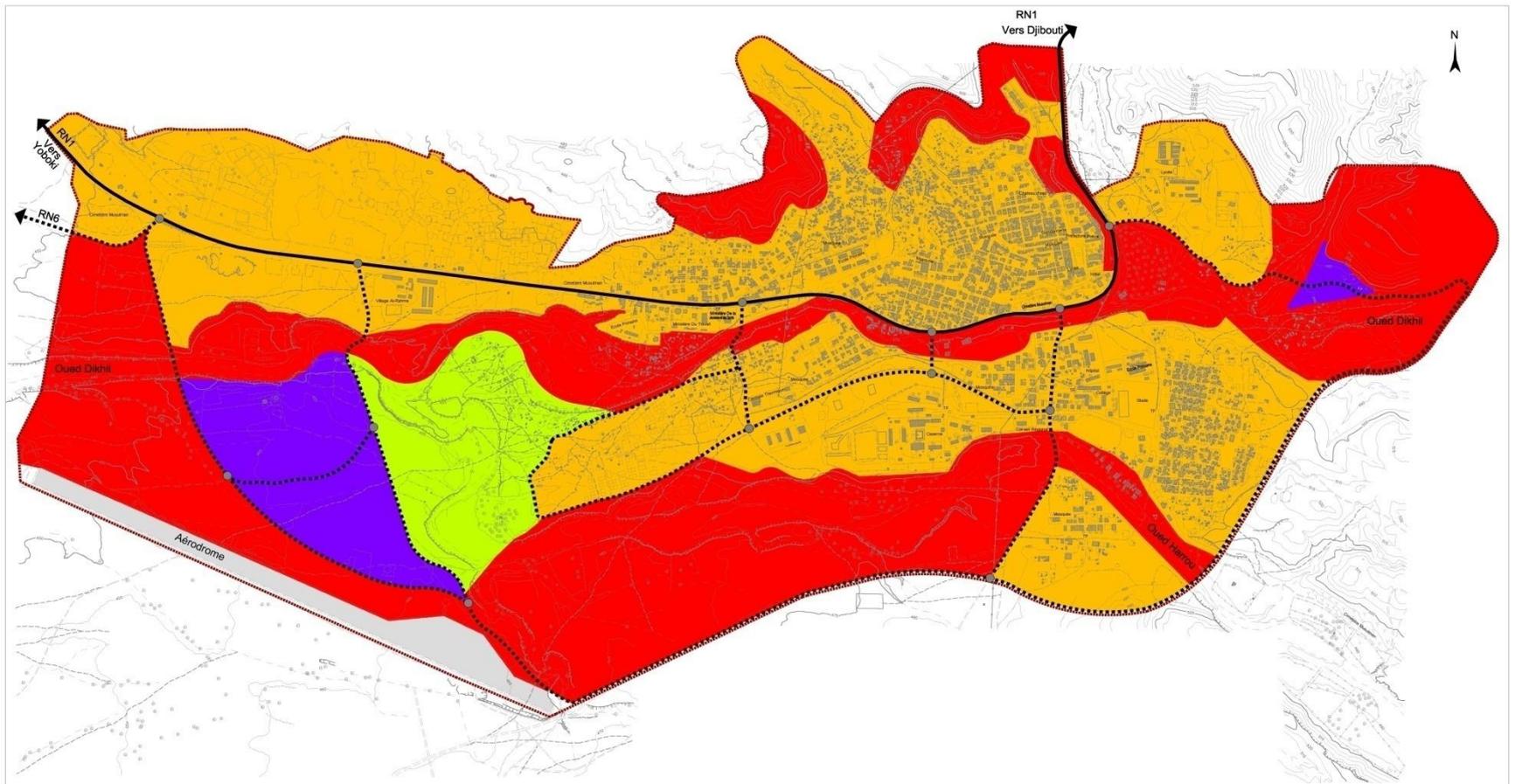
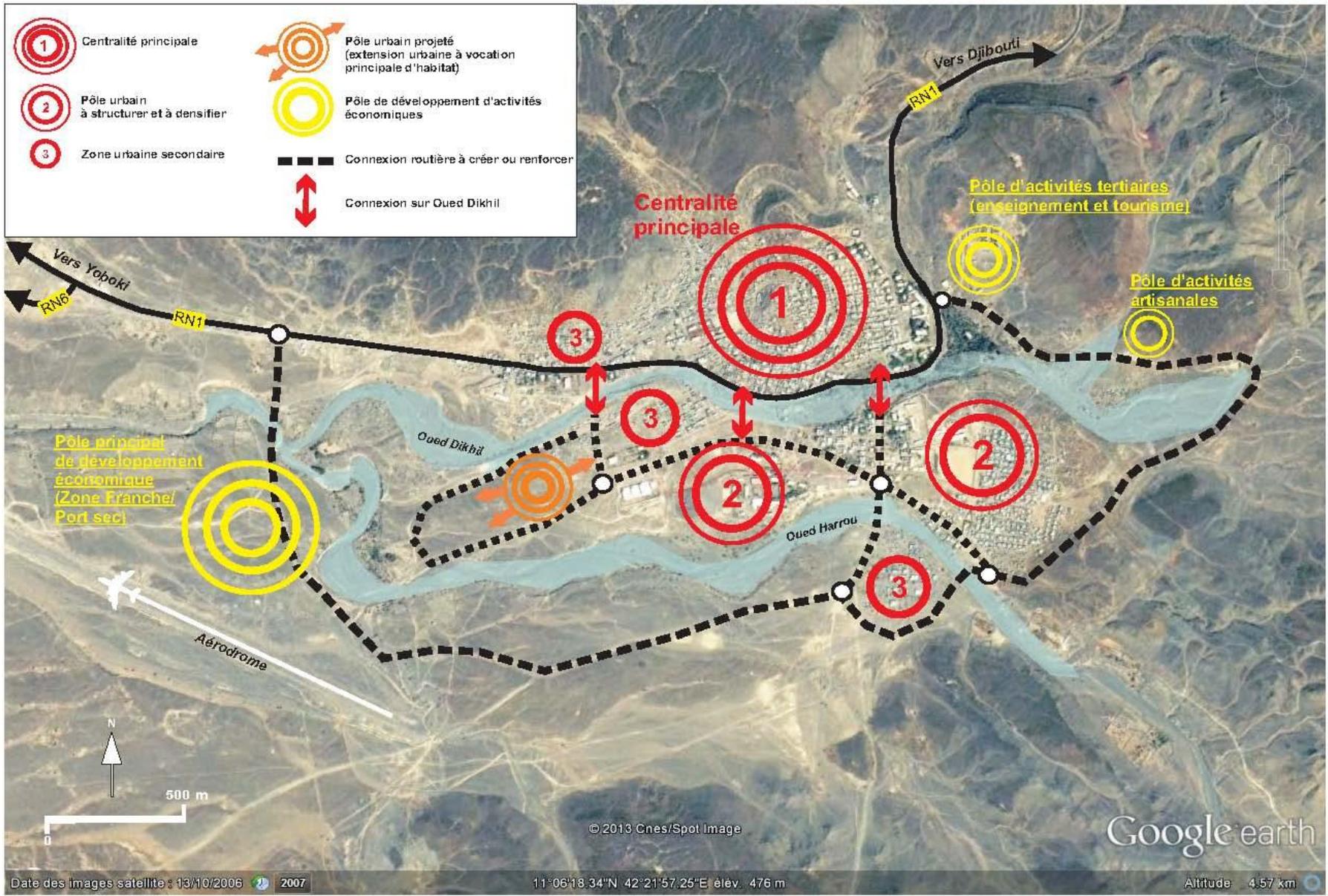
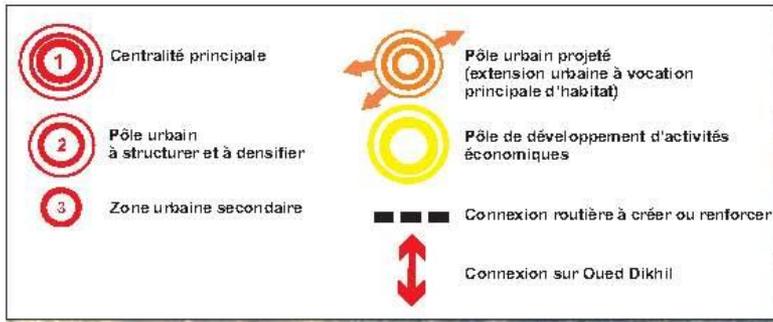
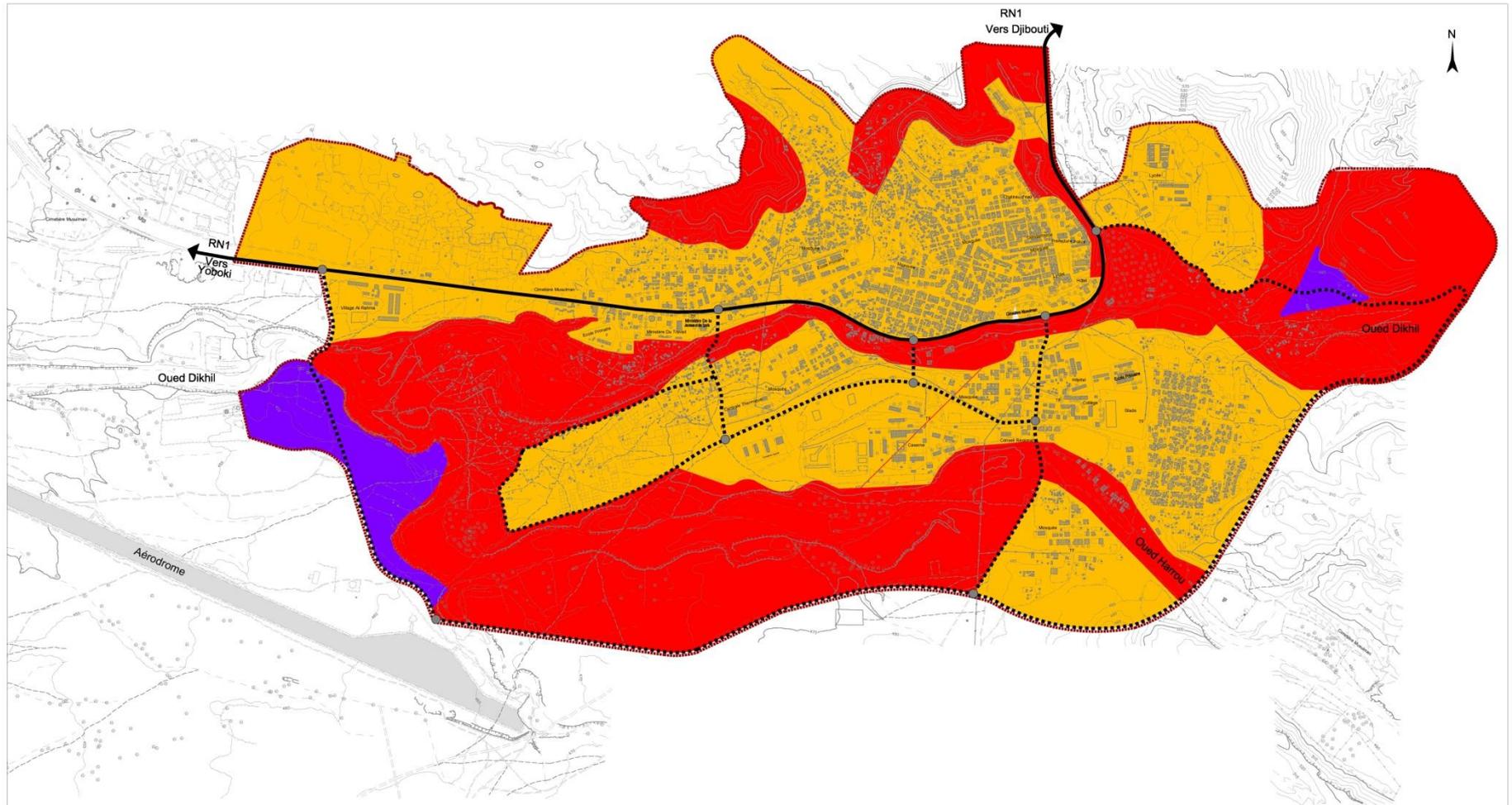


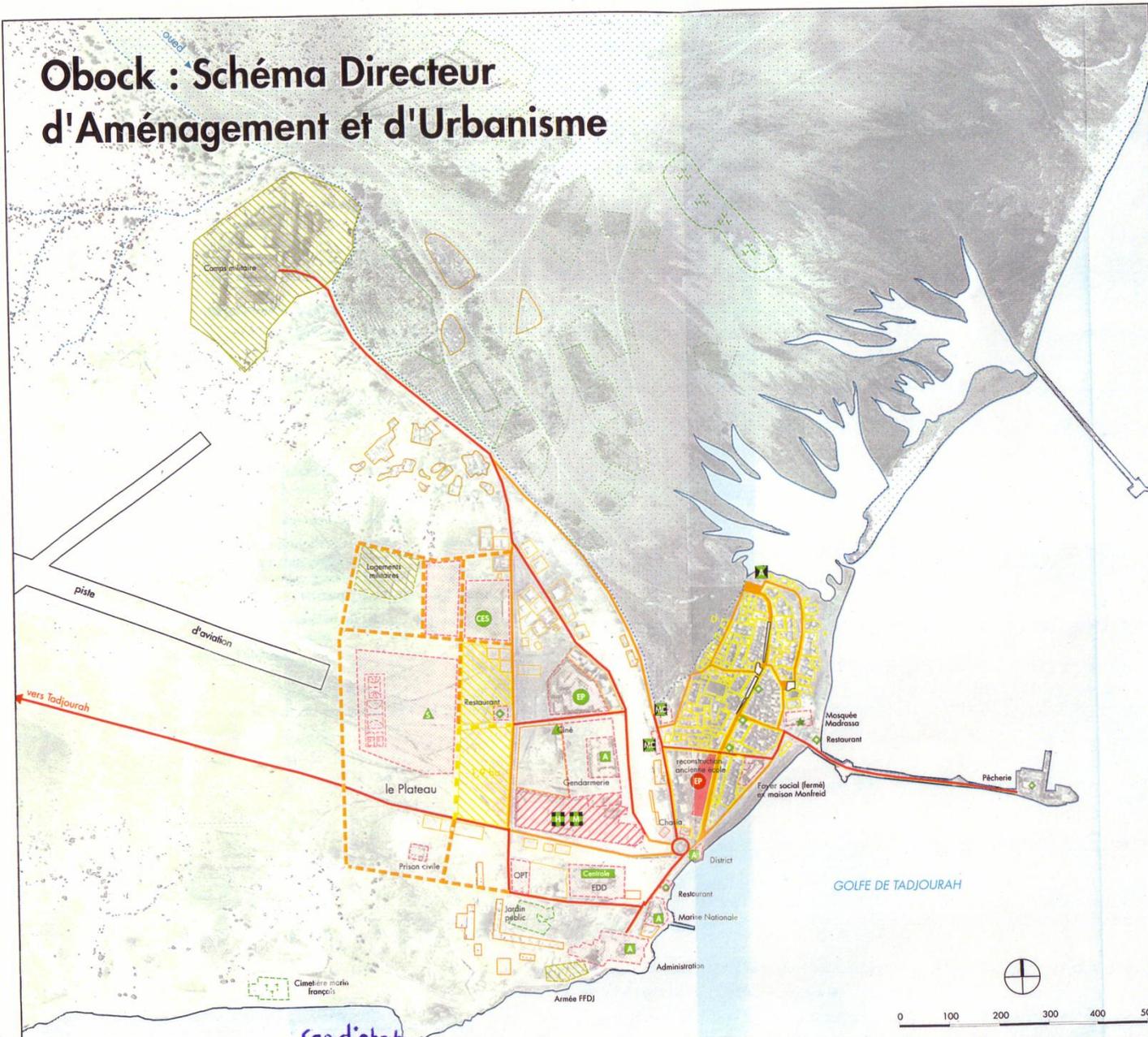
Schéma d'orientation et de développement: Structuration et densification des pôles de l'agglomération



OPTION 2 : STRUCTURATION ET DENSIFICATION DES PÔLES



Obock : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme



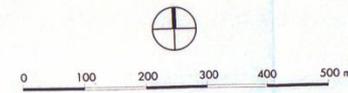
- Bâti**
- Emprise équipement
 - Équipement à réhabiliter
 - Équipement à créer
 - Militaires
 - Quartier "résidentiel"
 - Quartier à restructurer légèrement
 - Quartier à restructurer en profondeur
 - Quartier à reconstruire
 - Démolitions
 - Nouveaux terrains à aménager pour l'habitat

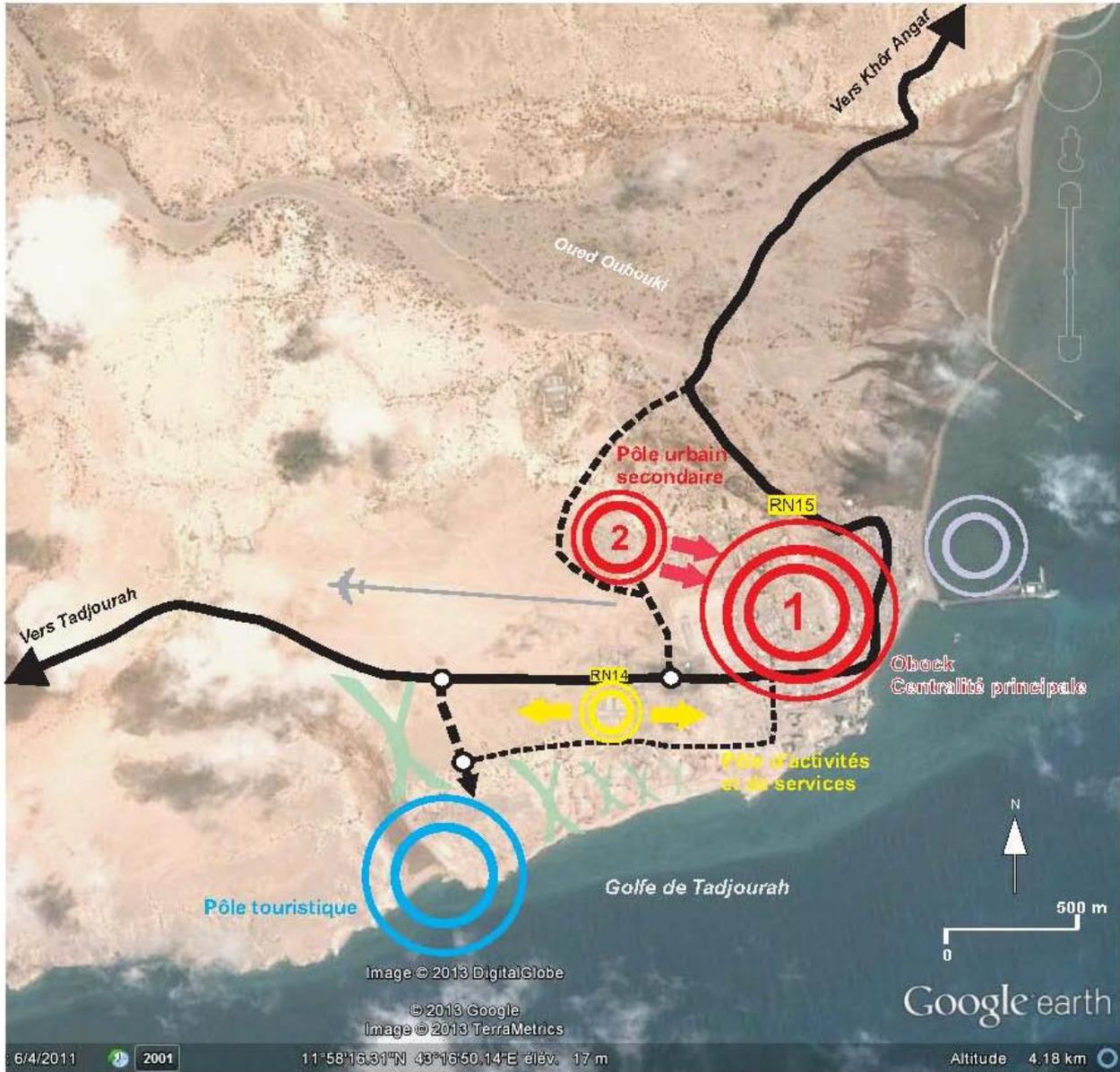
- Non bâti**
- Oued / zone inondable
 - Relief
 - Palmeraie / jardin
 - Cimetière

- Voirie**
- Voie existante
 - Voie existante à réhabiliter
 - Voie à aménager (grande maille)
 - Voie à aménager à court terme (Projets Prioritaires)

Équipements

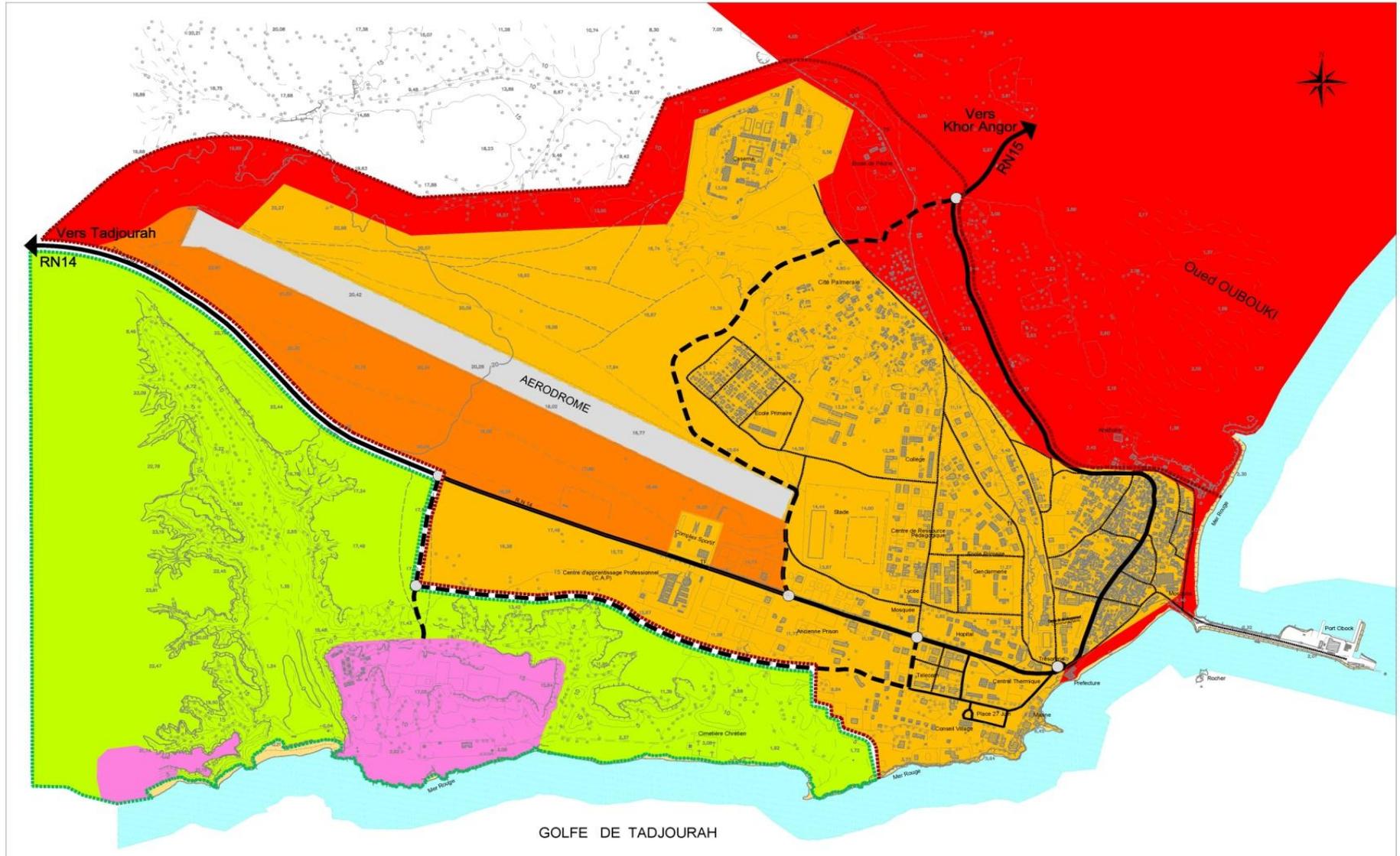
- Santé**
- Hôpital
 - Dispensaire
 - Maternité
- Éducation**
- École primaire
 - Collège
- Administration**
- Principales administrations
- Équipements Marchands**
- Marché central
 - Abattoir
- Activités**
- Principales activités
- Culte**
- Mosquée/Madrassa
- Sport - loisirs**
- Stade
 - Terrain de sport
 - Autre...





-  Centre urbain principal
-  Pôle urbain secondaire:
- zone mixte (habitat et services)
-  Développement des zones urbaines:
- connexion de l'urbanisation au centre ville
- densification de l'occupation urbaine
-  Pôle principal d'activités
-  Développement des zones urbaines:
- direction des extensions futures
-  Pôle de développement des activités portuaires
(Port de pêche et infrastructures annexes à développer)
-  Pôle de développement touristique
(2 sites)
-  Préservation de l'arrière zone du pôle touristique
Pas d'ouverture à l'urbanisation
-  Aéroport
-  Connexion routière à créer ou renforcer

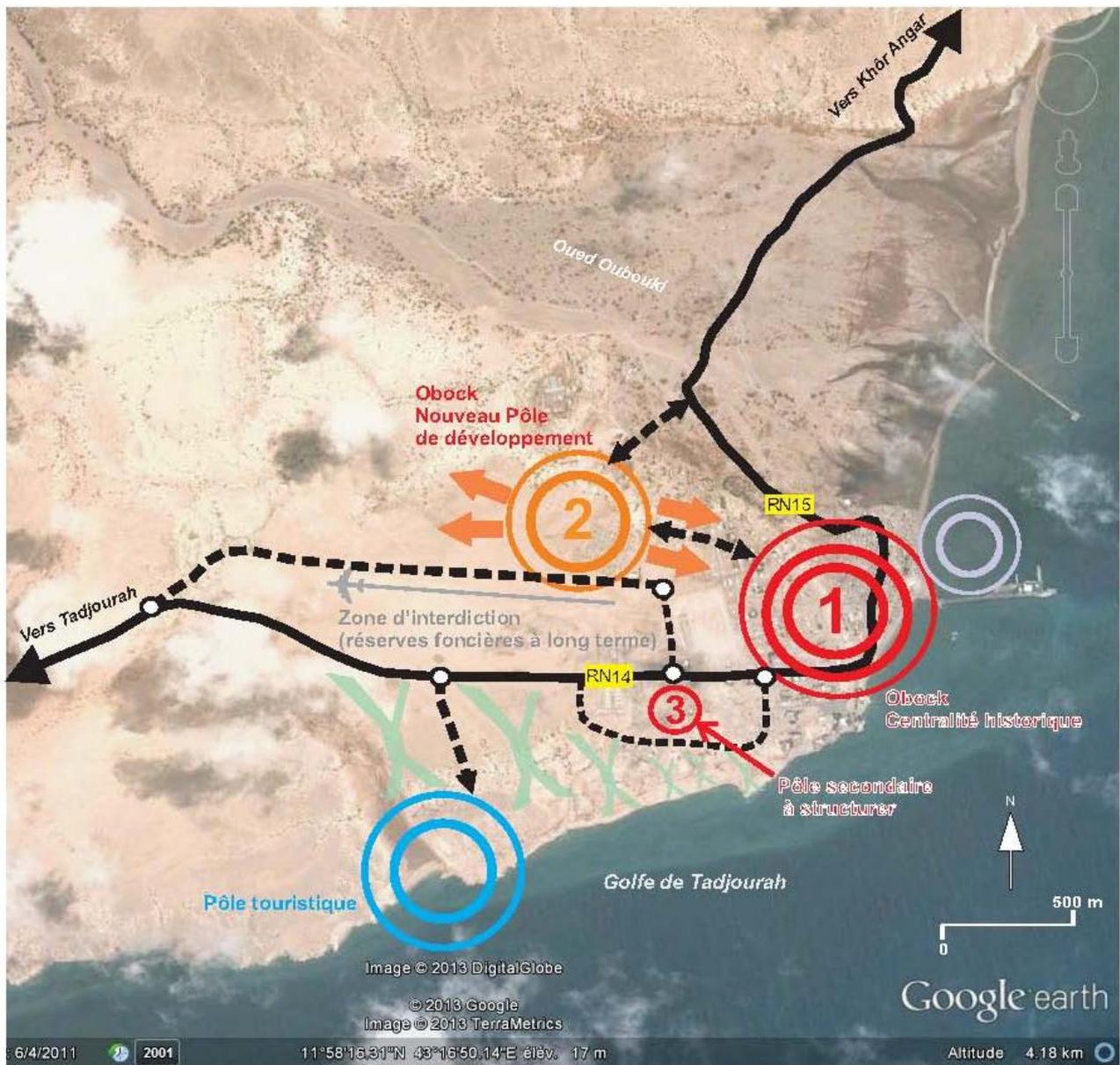
AFFECTATION DES SOLS : OPTION LITTORAL



Consistance de l'option 1

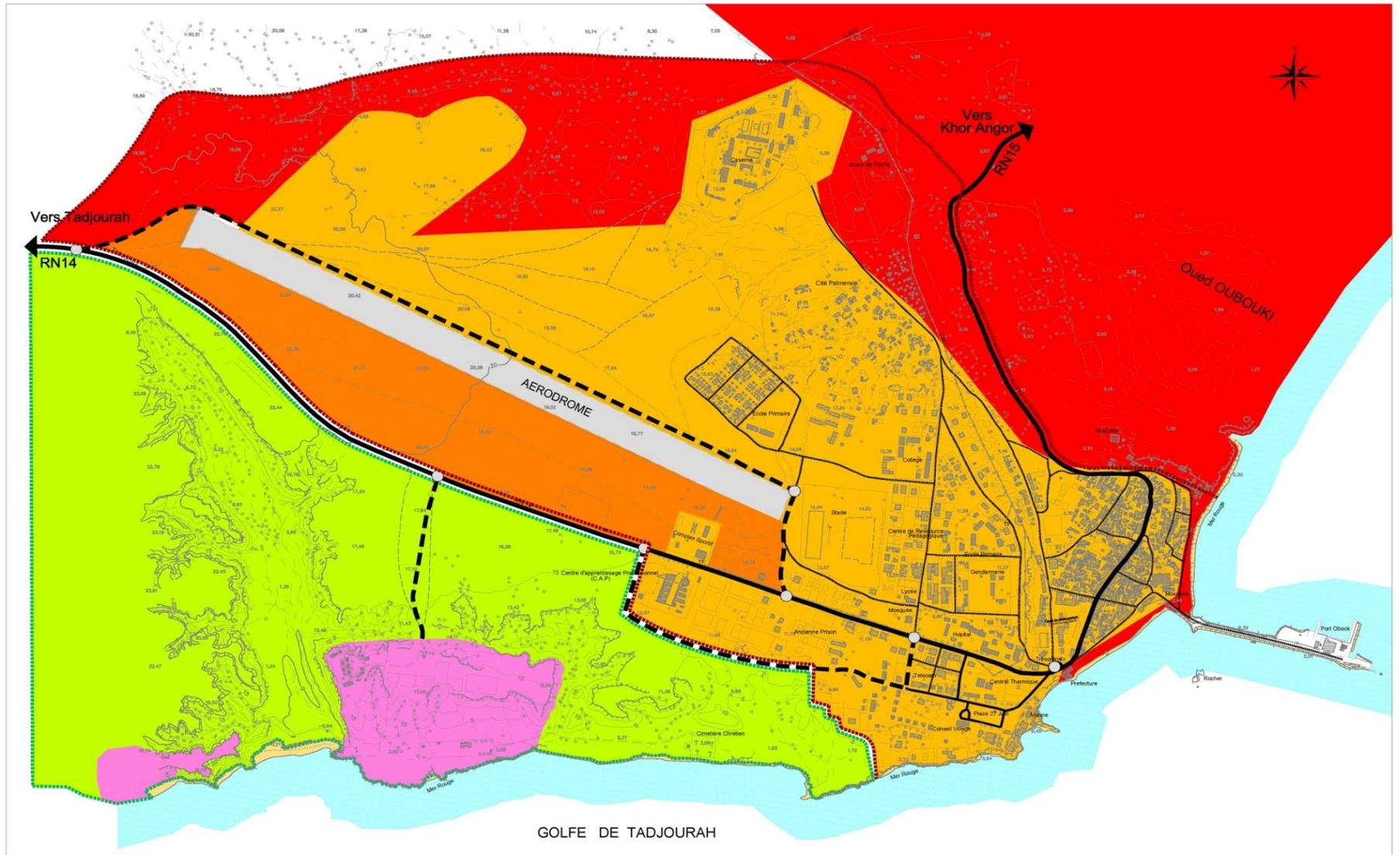
- Obock ville : centralité principale et centralité historique
- Création d'un pôle urbain secondaire dans le prolongement de l'urbanisation existante
- Création d'un pôle d'activité dans le prolongement Ouest de la ville au sud de la route nationale n°14
- Pôle touristique sur le littoral Sud-Ouest à développer et à structurer autour du noyau touristique existant

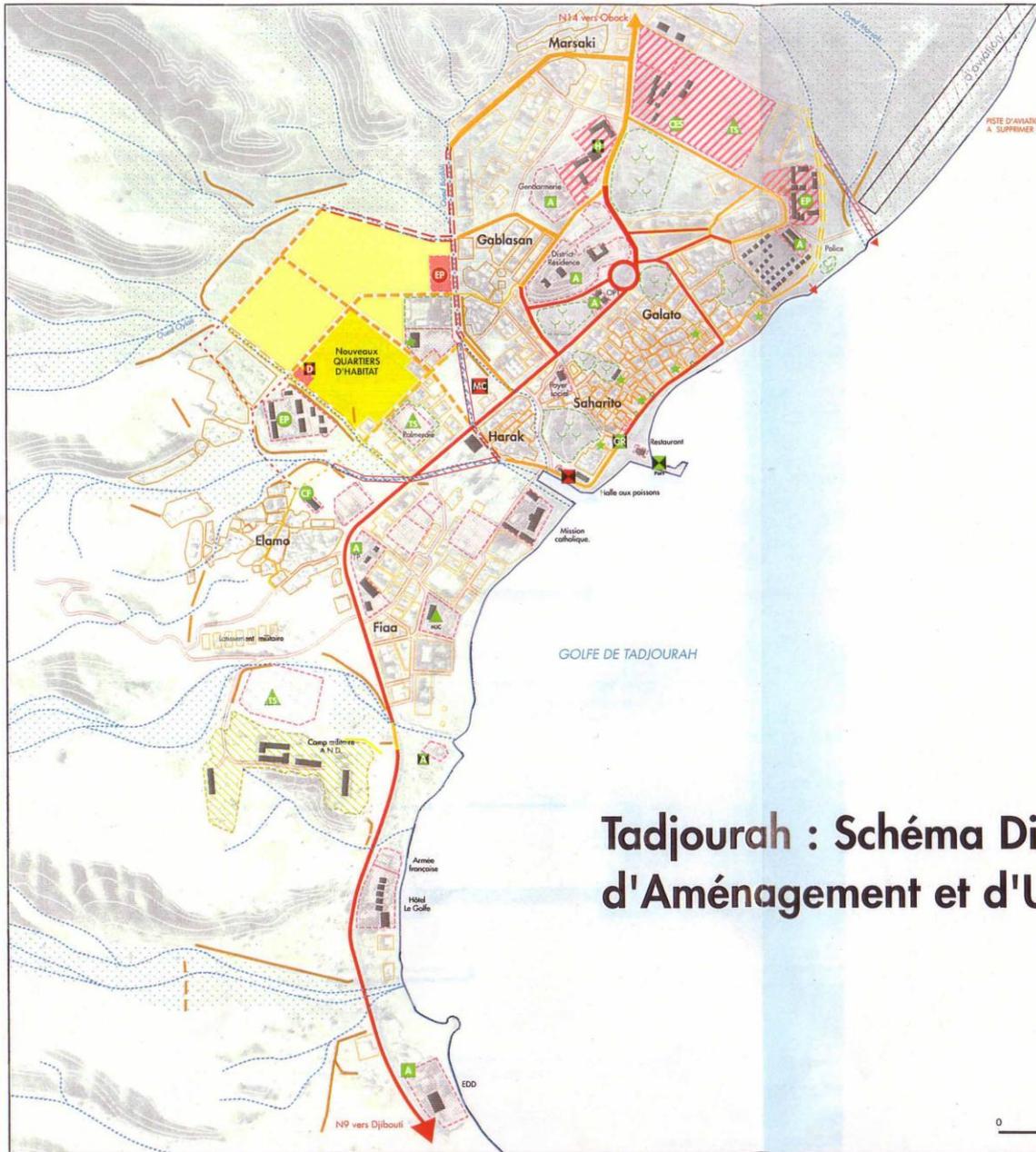
Option 2 : développer la zone Nord



- 
1 Centre urbain principal
- 
2 Pôle de développement avec mixité des fonctions:
 - zones d'activités
 - zones mixtes (habitat et services)
- 
3 Pôle urbain secondaire à structurer
- 
 Développement des zones urbaines:
 - connexion de l'urbanisation au centre ville
 - densification de l'occupation urbaine
- 
 Développement des zones urbaines:
 - direction des extensions futures
- 
 Pôle de développement des activités portuaires (Port de pêche et Infrastructures annexes à développer)
- 
 Pôle de développement touristique (2 sites)
- 
 Préservation de l'arrière zone du pôle touristique Pas d'ouverture à l'urbanisation
- 
 Aérodrome
- 
 Connexion routière à créer ou renforcer

AFFECTATION DES SOLS : OPTION NORD





Tadjourah : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme

Bâti

- Emprise équipement
- Équipement : à réhabiliter (Proj. Prioritaire)
- Équipement : à créer (Proj. Prioritaire)
- Militaires
- Quartier "résidentiel"
- Quartier à restructurer légèrement
- Quartier à restructurer en profondeur
- Nouveaux terrains à aménager (court terme)
- Extensions futures

Non bâti

- Oued / zone inondable
- Relief
- Palmeraie / jardin
- Cimetière
- Remblais

Voirie

- Voie existante bonne
- Voie existante à réhabiliter (Proj. Priorit.)
- Voie à aménager (grande maille)
- Voie à aménager à court terme (Proj. Priorit.)
- Voie canal
- Chenal

Équipements sanitaires/écoles

Santé

- Hôpital
- Dispensaire
- Maternité

Éducation

- École primaire
- Collège
- Centre form. Prof.

Administration

- Principales administrations

Équipements Marchands

- Marché central
- Abattoir

Activités

- Principales activités

Culte

- Mosquée/Madrasa

Sport - loisirs

- Stade
- Terrain de sport
- Autre...

0 100 200 300 400 500 m

Orientations pour le développement de la ville

- **Deuxième site portuaire du pays**
- **Ouverture à l'international**
- **Structuration de la ville en pôles à fonctions différenciées**
- **Renforcement et développement de la zone littorale**
- **Rayonnement sur la région et tout le nord du pays**

Schéma d'orientation 1 : développement littoral

Schéma d'orientation et de développement: renforcer et développer les pôles en zone littorale



Schéma d'orientation 2 : vers un nouveau site d'urbanisation

Schéma d'orientation et de développement:

extension du développement par la création d'un nouveau pôle de développement en arrière zone



Option de l'axe littoral

Schéma d'orientation et de développement n°1: Développement de l'axe littoral et renforcement des pôles urbains intérieurs



Les pôles urbains:

-  Arta - Centralité principale
Pôle de commandement
-  Pôle urbain secondaire
(activités agricoles et de commerce)
-  Pôle résidentiel d'Arta à développer
(env. 15 ha)

Le développement et la diversification du "produit" touristique:

-  Pôle résidentiel et tounstique
à créer (env. 150 ha)
-  Pôle d'activités (plaisance et pêche)
à créer (env. 10 ha)
-  Arta Plage: pôle tounstique et
d'animation

-  Connexion routière à créer
ou à renforcer
(principes de couloirs nécessitant
des études détaillées de tracé)

-  Héliport

Les options d'aménagement

Option 2

Renforcement des pôles urbains et
développement Est

Option 2

4 pôles :

- Arta ville : centralité principale et centralité historique et son pôle résidentiel à développer à l'Est de la ville
- Le pôle urbain secondaire de Weah (pôle relais et complémentaire d'Arta en termes d'activités)
- Un pôle secondaire à créer (polyfonctionnel) à l'intersection de la RN1 et de la RN4
- Un pôle d'animation d'Arta Plage à développer

Option de renforcement des pôles



II.2) Les plans de lotissements

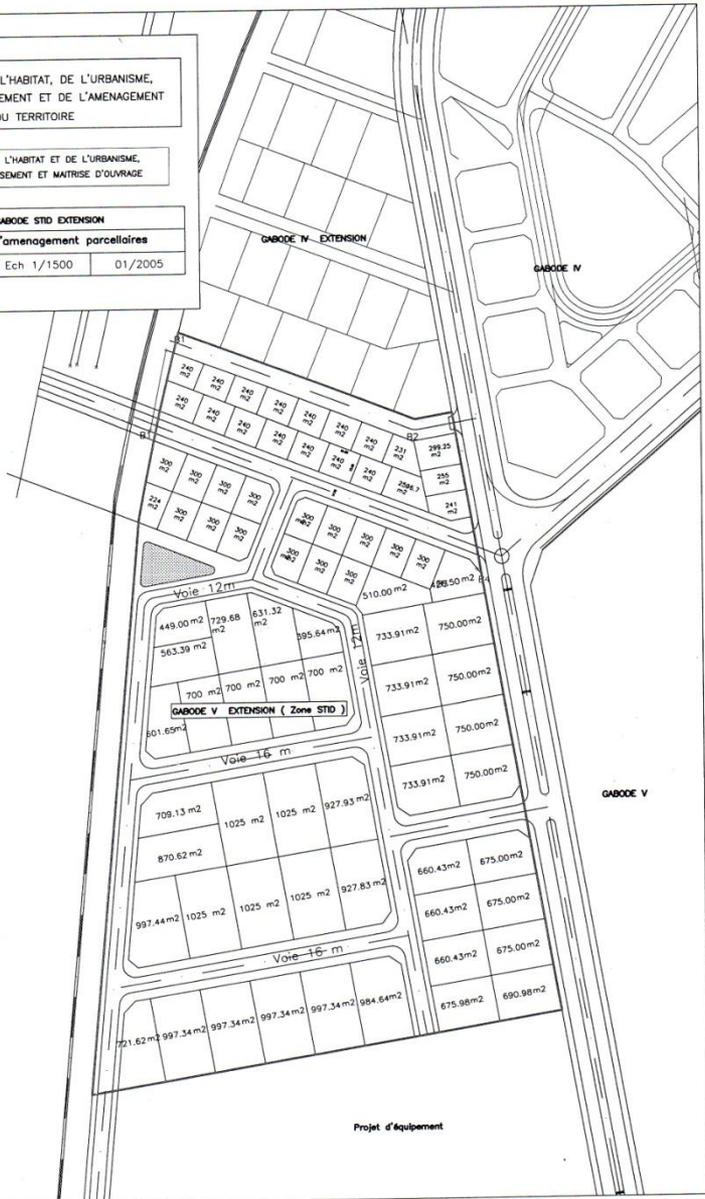
- Un lotissement : toute opération de division d'une parcelle de terrain en un nombre de lots supérieur ou égal à trois, destinés, après aménagement, à la construction de locaux à usage d'habitation, à usage professionnel industriel, touristique ou à recevoir des équipements collectifs sociaux et culturels
- Ils sont élaborés conformément aux orientations du SDAU en terme de destination
 - Ils sont élaborés par la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme
 - Ils doivent aussi être approuvés par le Comité Consultatif d'Urbanisme et ensuite par loi ou par arrêté.
 - Ils déterminent les espaces réservés aux parcelles en fonction de leur destination, aux espaces collectifs, aux équipements,...etc.

- Ils sont accompagnés impérativement par des cahiers des charges qui définissent les prescriptions de mise en valeur en terme de destination, d'architecture, de Coefficient d'Emprise au Sol, de Coefficient d'Occupation du Sol, de reculs par rapport aux voies et aux mitoyens, de hauteur,...etc.
- Un plan de lotissement présente les intérêts suivants :
 - il sert de document opérationnel d'aménagement et de programmation urbaine ;
 - il est opposable au tiers. Dans ce sens, il permet de donner, différer ou refuser son approbation aux demandes de permis de construire présentées par des tiers et d'implanter les infrastructures et équipements divers.
 - il détermine de façon précise la superficie de chaque lot, son affectation, les conditions d'utilisation et d'occupation ainsi que les droits et obligations des propriétaires fonciers.
 - il permet de produire des terrains constructibles dans un cadre de programmation cohérente ;
 - il permet de réguler l'extension urbaine et de lutter contre le développement de l'habitat spontané.

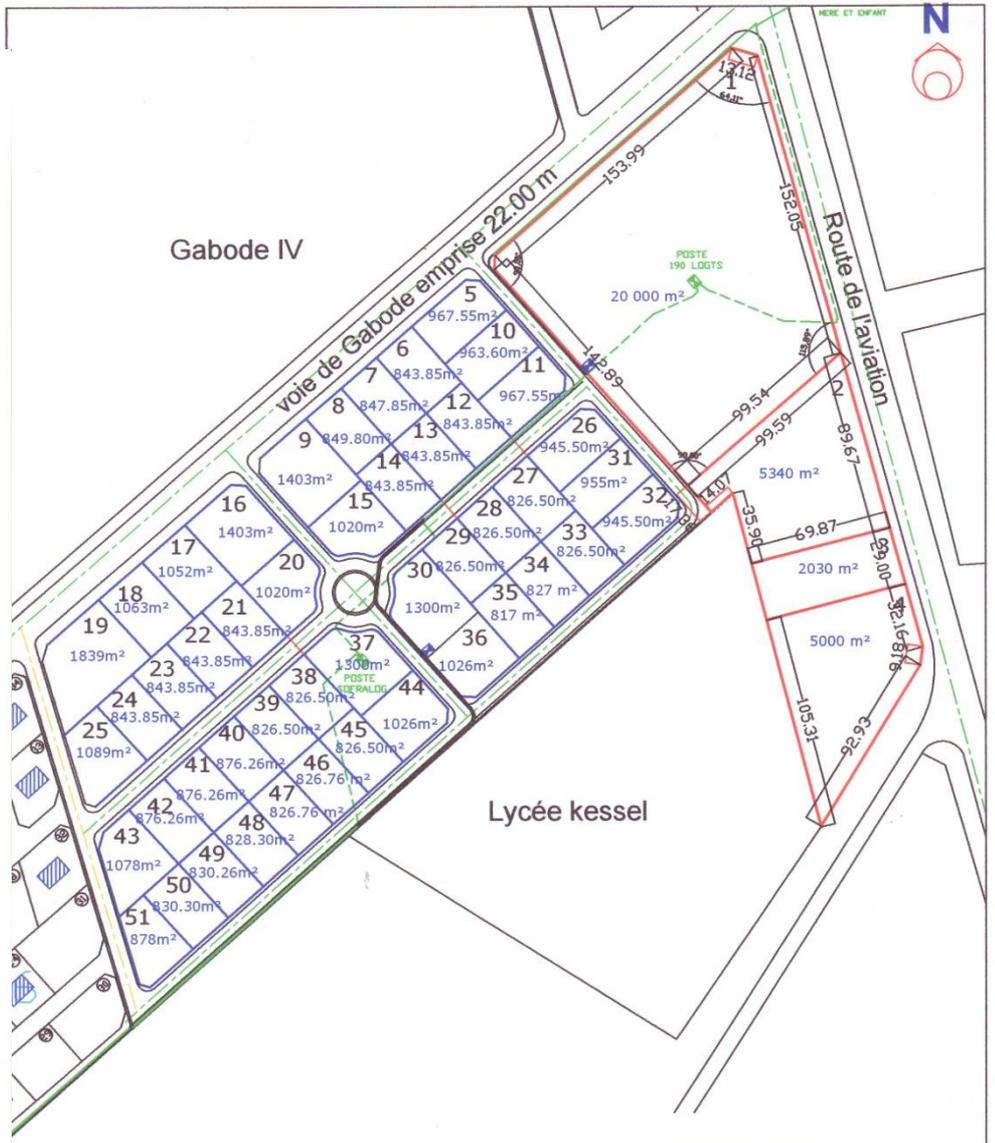
MINISTÈRE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME,
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE

DIRECTION DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME,
SERVICE LOTISSEMENT ET MAÎTRISE D'OUVRAGE

Projet	GABODE STD EXTENSION		
Plan	Plan d'aménagement parcellaires		
01	Ech 1/1500	01/2005	



Gabode IV



Legende

- Secteur A réservé aux activités tertiaires
- Secteur B réservé aux habitations
- Ligne MT existant a Supprimer
- Ligne MT Projeté
- Transformateur électrique à déplacer
- Transformateur électrique projeté

MINISTÈRE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME,
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE

DIRECTION DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME,

Projet	GABODE III		
Plan	Plan d'aménagement		
01	Ech 1/2500	03/2008	