106e ANNÉE – N° 3467 **NUMÉRO SPÉCIAL** JEUDI 27 JUILLET 1961

JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE DU SÉNÉGAL

PARAISSANT LE SAMEDI DE CHAQUE SEMAINE

ABONNEMENTS ET ANNONCES

Pour les abonnements et les annonces s'adresser au Chef de l'Imprimerie Officielle à Rufisque.
Les annonces doivent être remises à l'Imprimerie au plus tard le mardi. Elles sont payables d'avance.

Toute demande de changement d'adresse ainsi que les lettres demandant réponse devront être accompagnées de la somme de 25 francs.

TARIF DES ABONNEMENTS

	VOIE NORMALE		VOIE AÉRIENNE	
	Six mois	Un an	Six mois	Un an
Sénégal, États Union post. A. O.	—	—	—	—
États Communauté	1.400 frs	2.500 frs	2.200 frs	3.700 frs
France	1.400 frs	2.500 frs	2.400 frs	4.300 frs
Étranger	1.900 frs	3.000 frs	3.200 frs	5.500 frs

Prix du numéro : Année courante 60 frs – Année précédente : 65 frs
Recommandé : Voie normale : 125 frs – Voie aérienne : 150 frs

ANNONCES ET AVIS DIVERS

La ligne ..... 65 francs
Chaque annonce répétée ..... Moitié prix
(Il n'est jamais compté moins de 350 frs pour les annonces)

Compte postal : 45-20 – DAKAR

SOMMAIRE

PARTIE OFFICIELLE

MINISTÈRE DES TRAVAUX PUBLICS, DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

1961
28 juillet ..... Décret n° 61-270 portant approbation du plan directeur n° 257 de la ville de Saint-Louis . 1155

PARTIE OFFICIELLE

MINISTÈRE DES TRAVAUX PUBLICS DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

DECRET n° 61-270 du 28 juin 1961
portant approbation du plan directeur n° 257 de la ville de Saint-Louis

LE PRÉSIDENT DU CONSEIL,

Vu la Constitution, notamment ses articles 26, 27, 39 et 42;

Vu la loi n° 60-015 du 13 janvier 1960, portant réforme de l'organisation administrative du Sénégal;

Vu la loi municipale de 1884, modifiée, notamment en ses articles 98 et 99;

Vu l'ordonnance du 28 juin 1945 relative à l'urbanisme et notamment ses articles 10 et 13;

Vu le décret n° 46-1496 du 18 juin 1946, fixant les modalités d'établissement et de mise en vigueur des projets d'urbanisme;

La cour suprême entendue ;

Sur le rapport du ministre des travaux publics, de l'habitat et de l'urbanisme;

Le conseil des ministres entendu,

DÉCRÈTE :

TITRE PREMIER

Article premier
La région

Est approuvé et rendu exécutoire le plan directeur n° 257 U. (échelle du 1/5.000e et 1/10.000e) de la ville de Saint-Louis.

Les dispositions ci-après sont applicables au territoire soumis au plan d'aménagement régional qui comprend trois parties distinctes :

— La Langue de Barbarie, sur une longueur de 6 kilomètres, soit trois kilomètres de part et d'autre du monument aux morts;

— L'île de Saint-Louis;

— Le faubourg de Sor, limité au Nord et à l'Est, par les marigots de Marméal et de Khor, au Sud, par une ligne passant à la hauteur du kilomètre 4 de la route de Saint-Louis-Dakar et allant du marigot de Khor au fleuve Sénégal; à l'Ouest, par ledit fleuve.

Article 2
Les zones et les secteurs

Les zones, au nombre de trois, sont chacune divisées en secteurs :

1° *La zone résidentielle ou d'habitation* qui comprend :

— Les secteurs A, d'habitations individuelles en concessions à caractère fermé;

— Les secteurs B, d'habitations individuelles en concessions à caractère ouvert;

— Les secteurs C, d'habitations individuelles en propriétés moyennes;

— Les secteurs D, d'habitations individuelles ou collectives en grandes propriétés;

— Les secteurs E, d'habitations individuelles, ou d'habitations collectives ou collectives-mixtes et d'habitations commerciales.

2° *La zone industrielle et portuaire* qui comprend :

— Le secteur des industries libres ou portuaires;

— Le secteur des industries classées et réglementées (dangereuses, incommodes et insalubres).

3° *La zone réservée* qui comprend :

— Les secteurs non aedificandi du domaine public fluvial et du domaine public maritime;

— Les secteurs d'espaces libres réservés aux constructions administratives.

Article 3

Les emprises

Les emprises sont de deux catégories :

— Les emprises à affectations déterminées;

— Les emprises réservées.

Les emprises à affectations déterminées sont :

— L'hydrobase;

— Les installations militaires ou de défense nationale;

— Le chemin de fer Dakar-Saint-Louis;

— Le centre hospitalier;

— Les lycées et groupes scolaires;

— Les télécommunications;

— Les cimetières.

Les emprises réservées sont destinées à recevoir ultérieurement des affectations particulières suivant les besoins.

Article 4

Limites des secteurs et emprises

Les limites des secteurs approximativement indiqués au plan directeur, seront précisées lors de l'établissement des plans locaux d'aménagement.

Les limites de secteurs et emprises sont, par ailleurs, sous les réserves prévues aux articles 100 et suivants, susceptibles de modifications.

Les terrains situés dans les emprises sont soumis aux servitudes des « Zoning » indiqués aux plans annexés au présent règlement général d'urbanisme et d'hygiène.

TITRE II

CHAPITRE PREMIER

RÈGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES OU EMPRISES

Occupation du domaine privé

Article 5

Généralités

Les règles des dispositions contenues dans le présent titre II sont applicables à toutes les zones ou emprises.

Ces règles pourront, à titre transitoire, avant parution des règlements particuliers et locaux d'aménagement, être immédiatement appliquées par l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire.

Article 6

Autorisation de bâtir

Aucune construction ne pourra être entreprise sans autorisation préalable, sous réserve des dispositions de l'article 9 ci-après.

Les autorisations d'aménagement ou d'exploitation de terrain ou de construction, ainsi que celles de construire, ne pourront être accordées si l'aménagement, l'exploitation ou la construction envisagée, n'est pas conforme aux dispositions du présent programme d'aménagement.

Par aménagement de terrain, il convient de comprendre toutes modifications apportées au profit existant.

Par aménagement de construction, il convient de comprendre tous travaux susceptibles de modifier les conditions d'habitabilité des locaux intéressés ou avoisinants. Les clôtures et murs de soutènement sont justiciables de l'autorisation préalable de construire comme toute autre construction.

L'administration pourra exiger que les projets de construction d'intérêt public ou privé, faisant l'objet de demandes d'autorisation de construire dans les secteurs du plan d'urbanisme de la ville de Saint-Louis et dont l'emplacement ou la nature nécessiterait une étude particulière, devront être établis et signés par un homme de l'art, conformément aux textes et règlements en vigueur, notamment au décret du 25 juin 1947 réglementant la profession d'architecte.

Article 7

Alignement et nivellement

Avant de procéder à toutes études de constructions ou d'aménagements sur un terrain, déterminé, les propriétaires ou concessionnaires devront déposer une demande d'alignement et de nivellement. Cette demande sera adressée au service technique qualifié qui délivrera dans les quinze jours un extrait du plan d'alignement et de nivellement.

Après délivrance du permis de construire, l'alignement et les cotes de nivellement seront matérialisés sur place en présence du propriétaire ou du concessionnaire, ou de leurs délégués.

Cette opération fera obligatoirement l'objet d'un procès-verbal.

Article 8

Forme de la demande

Les demandes d'autorisation de construire seront adressées en trois exemplaires, dont un timbré, à l'autorité appelée à délivrer le permis de construire.

Elles feront connaître les nom, prénoms et domicile du propriétaire, de son mandataire ou de son architecte.

Cette demande devra également indiquer la destination des immeubles avec spécification, le cas échéant, du genre de commerce ou d'industrie devant y être pratiqué, ainsi qu'éventuellement de la nature des marchandises devant y être entreposées. Elle devra être accompagnée des pièces dont nomenclature ci-dessous :

a) L'original ou une copie du ou des titres de propriété ou acte notarié, ou certificat délivré par le conservateur de la propriété foncière, attestant la propriété, ou le permis d'occuper attestant le droit de superficie, ou le bail, accompagné, le cas échéant, de l'accord écrit du propriétaire concernant la ou les parcelles sur laquelle ou lesquelles l'édification de la construction sera projetée;

b) Une notice descriptive détaillée indiquant la nature des travaux à exécuter. Cette notice devra indiquer la nature, la qualité et le dosage des matériaux employés;

c) Le plan de situation à une échelle comprise entre le 1/5.000e et le 1/50,000e, sur lequel sera figuré l'emplacement destiné à recevoir la construction avec indication du numéro du titre foncier si le terrain est immatriculé.

Ce plan de situation devra, en tout état de cause, permettre de reporter le terrain sans ambiguïté sur le cadastre.

d) Le plan de masse à l'échelle 1/500e (un cinq centième) au minimum ou si possible 1/200e (un deux centième).

Ce plan devra comporter les indications suivantes :

— indications cadastrales des parcelles limitrophes.

— nivellement du terrain après les travaux,

— tracé de voies publiques ou privées en bordure du terrain appelé à recevoir les constructions,

— indication des constructions avoisinantes, hauteur, longueur et nature lorsque celles-ci sont implantées en contiguité, hauteurs et profils d'héberges,

— tracé des canalisations d'adduction d'eau,

— tracé et cotes de niveau des canalisations d'évacuation d'eaux usées, ménagères ou de pluie, s'il en existe, ces renseignements étant fournis par la Compagnie des Eaux.

e) Les plans cotés à l'échelle 1/100e (un centième) des fondations, sous-sol s'il en est prévu un, rez-de-chaussée, tous étages et couverture ou terrasse.

Le plan du rez-de-chaussée devra comporter les indications précises et exactes des lignes séparatives de fonds d'alignement, du nivellement fini et, le cas échéant, des servitudes réglementaires d'isolement ou de reculement dont il est parlé à l'article 27 suivant, s'il en existe;

f) Les dessins à l'échelle 1/100e (un centième) de toutes les façades de la construction projetée;

g) Les profils et coupes complets à l'échelle 1/100e (un centième) nécessaires à la parfaite compréhension du projet, avec indications des gabarits des prospects et saillies;

h) 1° Les plans, coupes et élévations des installations sanitaires des immeubles, à l'échelle de 0,01 par mètre. Ces dessins comporteront l'indication du tracé des alimentations, des évacuations, l'emplacement et la nature des appareils. Le tracé des conduites d'évacuation comportera l'indication des coupes, raccords, regards, etc.;

2° Un profil en long des conduites à poser sous terre ou sous dallage à l'échelle de 0,005 par mètre pour les longueurs, de 0,05 par mètre pour les hauteurs, et, en général, les plans nécessaires pour justifier l'observation des règlements;

i) Une demande de branchement pour les immeubles dont les installations sanitaires devront être raccordées au réseau d'égoûts de la ville de Saint-Louis, conformément aux prescriptions en vigueur;

j) Eventuellement une demande de permission de voirie pour les travaux devant être exécutés en bordure des voies de communication comprises dans le domaine public ou pour les travaux devant former une saillie quelconque sur la voie publique;

k) L'extrait du plan d'alignement et de nivellement délivré par le service qualifié, conformément aux dispositions de l'article précédent;

l) Une note faisant ressortir les possibilités de branchement aux canalisations existantes;

m) L'indication des tracés et caractéristiques de toutes canalisations publiques (eau douce, eaux vannes, eaux pluviales, électricité, transmissions, etc...) pouvant exister sur la propriété;

n) Si les travaux à exécuter peuvent intéresser l'infrastructure publique, telle que : fils téléphoniques, télégraphiques, conducteurs d'énergie électrique, conduite d'eau, d'égoûts, poteaux et candélabres d'éclairage, etc., ou sont compris dans les zones militaires, il en sera fait mention sur la demande.

Lorsque la demande se rapporte à une transformation d'immeuble existant, les plans devront être présentés avec les teintes conventionnelles suivantes :

a) Parties existantes à conserver : teinte neutre;

b) Parties à construire : teinte rouge;

c) Parties à démolir : teinte jaune.

En cas de surélévation, une coupe générale de l'immeuble sera présentée, teintée comme indiqué ci-dessus, et comprenant la partie déjà édifiée, avec référence du numéro d'autorisation de construire, et la partie faisant l'objet de la demande en instance.

Si la demande de transformation est présentée par un locataire, elle sera contresignée par le ou les propriétaires du fonds.

Toutes les pièces ci-dessus mentionnées devront être certifiées exactes, datées et contresignées par le pétitionnaire (propriétaire, mandataire ou architecte).

La délivrance du permis de construire ne pourra, en aucun cas, et notamment dans celui où le service chargé de cette délivrance aurait été amené à vérifier la stabilité de l'œuvre, entraîner la responsabilité de l'administration.

Le propriétaire, l'entrepreneur et l'architecte sont solidairement responsables des infractions aux textes et réglements en vigueur et de la non conformité des plans approuvés « ne varietur » et des travaux exécutés.

Le dossier de l'autorisation de construire sera soumis au maire qui devra donner son avis dans un délai de quinze jours.

Il est délivré à tout requérant d'une demande d'autorisation de construire un récépissé de dépôt numéroté, daté et signé.

Article 9

Suite à donner aux demandes

L'administration disposera d'un délai de deux mois francs, à compter de la date du récépissé de dépôt de la demande d'autorisation de construire, pour faire connaître sa décision.

Ce délai pourra toutefois être porté à trois mois francs :

1° Lorsque l'importance ou la complexité de la construction faisant l'objet de la demande d'autorisation nécessitera un examen detaillé des dispositions projetées;

2° Lorsque le caractère de la construction projetée exigera que le projet soit examiné à des points de vue particuliers par des techniciens spécialisés ou d'autres services;

3° Lorsque le lieu d'édification de la construction projetée se trouve dans un secteur pour lequel les plans ou règlements d'aménagement n'auront pas encore été établis.

Au cas où le service chargé de la délivrance du permis de construire estimera devoir user de ce délai de trois (3) mois, celui-ci devra, avant l'échéance du délai ordinaire de deux (2) mois, en informer le pétitionnaire.

Lorsque l'insuffisance du dossier présenté aura nécessité la demande par le service chargé de la délivrance du permis de construire, de précisions complémentaires, les délais ci-dessus, impartis à l'administration pour faire connaître sa décision, ne commenceront à courir qu'à compter de la date de remise par le pétitionnaire de la ou des précisions demandées.

Passé le délai de six mois à compter de la date de demande de précisions et en cas de non réponse par le pétitionnaire, la demande d'autorisation de construire sera considérée comme retirée.

Passé le délai imparti à l'administration (2 mois ou 3 mois) pour faire connaître sa décision, le pétitionnaire pourra procéder à l'exécution des travaux.

Article 10

Esthétique des constructions

L'administration pourra refuser le permis de construire lorsque la transformation ou la restauration projetée porte préjudice, soit à l'aspect d'un édifice, soit à l'aspect ou au caractère d'un quartier, d'une rue, d'une place ou d'un passage et serait de nature à nuire à la destination ou à l'harmonie de ce site.

Si l'administration juge que le but n'est pas atteint et que les nouvelles constructions nuiraient à l'aspect d'ensemble et à l'ordonnance de la voie publique, elle pourra exiger des modifications, après avis d'une commission désignée par l'autorité du lieu. L'architecte, auteur du projet, sera convoqué devant cette commission pour y être entendu.

Article 11

Droit des tiers

Les autorisations de bâtir sont délivrées sous réserve des droits des tiers.

Article 12

Délai de validité des autorisations

L'autorisation sera considérée comme caduque si les travaux :

1° Ne sont pas commencés dans le délai d'un an à partir de la date d'autorisation;

2° Si le chantier de la construction autorisée vient à être arrêté durant un laps de temps atteignant une année.

Sur simple demande, un renouvellement d'un an sera accordé, à la condition toutefois qu'aucune modification ne soit intervenue dans les plans ou le règlement d'aménagement du quartier intéressant les voies bordant la parcelle du terrain à bâtir, objet de la demande.

Article 13

Commencement des travaux

Sous réserves des dispositions de l'article 9, dernier alinéa, il est interdit au pétitionnaire de commencer les travaux avant d'avoir obtenu l'autorisation de construire.

L'entrepreneur, le propriétaire et l'architecte sont solidairement responsables de tout défaut d'affichage du numéro et de la date d'autorisation de construire sur tout chantier commencé. Le numéro d'autorisation de construire et la date devront être visibles de la rue. Cette absence d'affichage fera immédiatement l'objet d'un procès-verbal d'infraction.

Avant tout commencement des travaux, lorsque ceux-ci comportent des échafaudages et des dépôts de matériaux sur la voie publique, le constructeur, après avoir obtenu la permission de voirie, fera exécuter par les soins de l'entrepreneur chargé des travaux, une barrière solide en planches et madriers jointifs de 2 mètres de hauteur et conforme aux prescriptions de l'article 85 ci-après.

Article 14

Contrôle des travaux

Les agents de l'administration procèdent à l'inspection des travaux en cours, afin de constater s'ils sont conformes à l'autorisation accordée. Dans ce but, le propriétaire, l'entrepreneur et l'architecte seront dans l'obligation de laisser sur le chantier les plans approuvés « ne varietur » et une ampliation de l'autorisation de construire. Les plans d'exécution devront être présentés à toute réquisition des agents chargés du contrôle. Dès achèvement des fondations, les propriétaires ou concessionnaires devront obligatoirement déposer au service du contrôle des travaux une demande de constatation de la conformité de l'implantation. Un procès-verbal sera établi constatant le respect de l'alignement.

Au cas où les travaux ne sont pas conformes à ladite autorisation ou sont effectués sans autorisation préalable, l'administration peut ordonner la fermeture du chantier et inviter le propriétaire à déposer une nouvelle demande.

Article 15

Interruption de travail

En cas d'interruption de travail, le propriétaire, l'entrepreneur et l'architecte sont tenus d'assurer la solidité des constructions exécutées, à défaut de quoi l'administration poursuivra l'exécution, aux frais, risques et périls des propriétaires, de tous les travaux nécessaires à la solidité de l'ouvrage, ainsi qu'à l'enlèvement des matériaux et échafaudages embarrassant la voie publique et aux réparations des dégradations causées à la voie publique et à ses dépendances.

Article 16

Recolement des travaux. Permis et interdiction d'habiter

Le recolement des travaux sera fait par les agents du contrôle des constructions, après déclaration écrite obligatoire d'achèvement établie, selon le cas, par le propriétaire, l'entrepreneur ou l'architecte chargé de la surveillance et de la direction des travaux.

Dans le cas où la construction a été contrôlée par un architecte, ce dernier devra obligatoirement joindre à cette déclaration une attestation de conformité.

Dans un délai de huit jours après réception de la déclaration d'achèvement et de l'attestation de conformité, un certificat sera établi si la construction est reconnue comme ayant satisfait aux conditions imposées; ce certificat vaudra permis d'habiter ou d'occuper. Dans le cas contraire, l'administration peut frapper l'ensemble d'interdiction d'habiter et imposer toutes modifications nécessaires.

Des déclarations de terminaison partielle et attestation de conformité correspondantes pourront être adressées et l'administration pourra, si elle le juge utile, délivrer un permis partiel de conformité.

Aucune occupation des lieux ne devra être faite avant la délivrance du permis d'habiter partiel ou total.

Les autorisations de branchement d'eau potable et d'électricité pourront être refusées pour tout immeuble n'ayant pas fait l'objet d'un certificat de conformité valant permis d'habiter ou d'occuper.

Dans le cas d'établissement par un architecte de l'attestation de conformité, l'administration se réserve le droit de procéder à toutes vérifications qu'elle jugera utiles.

Article 17

Matériaux de construction

Dans toute l'étendue du territoire soumis au plan d'aménagement sont interdites toutes constructions et clôtures en torchis, planches de récupération, carton bitumé, pisé, paille, clayonnage, tôles, douves ou cercles de barriques, etc.

Les constructions à usage d'habitation, ainsi que les locaux annexes et communs, tels que cuisines, débarras, bureaux, ateliers, hangars, écuries, remises, etc. auront leurs parois et toitures en matériaux durs : maçonneries, béton, briques, agglomérés, tuiles, fer.

Les briques à trous devront aussi bien pour les parois intérieures que pour les parois extérieures, avoir toujours leur tranche recouverte d'un enduit obturant hermétiquement les trous.

En dehors des menuiseries, escaliers, et de la charpente des couvertures, l'usage du bois peut être autorisé pour les cloisons intérieures pour les balustrades et clôtures intérieures, pour les auvents, rives de toitures et lambrequins, sous réserve d'un entretien en bon état.

Tous les bois qui seront utilisés dans les constructions à rez-de-chaussée, devront être imprégnés avant pose d'un produit antitermites, insoluble dans l'eau et d'action prolongée (genre solignum, xylophène ou similaire).

L'usage de la tôle ondulée peut être autorisé pour la couverture :

1° Des bâtiments industriels ou d'habitations de la zone industrielle;

2° Des habitations économiques situées à Guet N'Dar sous réserve que ces bâtiments à usage d'habitation comportent obligatoirement une sous-toiture ou plafonnage en matériau isolant.

La tôle ondulée utilisée devra être neuve ou en bon état et sera obligatoirement peinte.

L'usage de fibro-ciment ou produit similaire ignifugé et inattaquable aux parasites peut être autorisé en menuiseries, couverture et plafonnage, ainsi qu'en parois intérieures de magasins et dépendances.

Article 18

Coloration des murs

Les colorations adoptées pour les façades des maisons seront de préférence de tons clairs, à l'exclusion du blanc naturel.

Dans certains secteurs du plan d'aménagement, l'administration peut imposer, pour des raisons d'esthétique et d'ensemble, des tonalités déterminées.

Le renouvellement des peintures doit avoir lieu tous les huit ans pour les peintures à l'huile ou à base de silicate et tous les trois ans pour les badigeons à la chaux.

Article 19

Nettoiement du terrain au cours des travaux

Avant l'exécution des travaux de terrassement, le terrain sera nettoyé. Au cours des travaux, les fouilles seront désinfectées chimiquement, toutes les fois qu'il sera nécessaire, au moins chaque fois que les travaux seront interrompus, pour une durée de 48 heures, une fois par semaine, en cas d'interruption prolongée des travaux, en général, sur toute injonction du service d'hygiène.

Les terres portées aux décharges publiques devront, si elles ont été reconnues souillées et de nature à compromettre la santé publique, être désinfectées suivant les instructions du service d'hygiène.

Toutes les précautions nécessaires seront prises pour éviter la stagnation des eaux pendant les travaux et pour combler après l'achèvement des travaux toutes les dépressions creusées.

Dans les immeubles bâtis et leurs dépendances, cours et terrasses, jardins et dans les terrains non bâtis, les dépressions et dénivellations du sol seront régularisées ou comblées, les cours seront remblayées au moins à hauteur de la voie publique et munies de rigoles cimentées et toutes les précautions nécessaires seront prises pour assurer l'écoulement des eaux sans stagnation, jusqu'au caniveau ou au collecteur le plus voisin.

Article 20

Salubrité des terrains

Il est interdit de construire sur des terrains marécageux ou bas, fréquemment inondables ou dont l'assainissement n'est pas satisfaisant, ainsi que sur ceux instables ou menacés d'érosions, d'éboulements ou de glissements.

Ces terrains, pour pouvoir être utilisés, devront avoir été au préalable stabilisés, consolidés ou assainis.

Article 21

Incidences des plans d'aménagement sur les propriétés

Le opérations prévues aux plans d'aménagement, tracés, zonages, emprises ou règlements, frappent les terrains particuliers ou domaniaux de servitudes dans les conditions prévues aux articles 10 et 13 de l'ordonnance n° 45-1423 en date du 28 juin 1945, relative à l'urbanisme.

CHAPITRE II

RÈGLES GÉNÉRALES CONCERNANT LES TERRAINS A BATIR

Article 22

Formes et dimensions

Les parcelles de terrain devront, pour être admises à recevoir une construction, satisfaire aux conditions énumérées ci-après :

— Etre attenantes sur une longueur d'au moins sept (7) mètres à une voie publique ou privée;

— Etre de forme et dimensions convenables pour qu'il soit possible d'y inscrire, après retranchement des marges d'isolement ou de reculement pouvant être réglementairement prévues aux plans d'aménagement, un quadrilatère d'une superficie de soixante-dix mètres carrés (70 m²) au moins et dont la plus petite des largeurs moyennes mesurée au moins sept (7) mètres;

— Ne pas comporter de lignes séparatives de fonds faisant moins de dix mètres de longueur (10 m.) à partir de l'alignement et un angle d'une ouverture inférieure à soixante degré (60°) avec ce dernier;

— Avoir, après déduction de la marge de reculement, s'il en est prévu une au plan d'aménagement, une superficie d'au moins cent cinquante mètres carrés (150 m²).

Article 23

Morcellements

Sous réserve des dispositions de l'article 24 ci-après, les morcellements volontaires des terrains à bâtir ou déjà bâtis doivent être réalisées de telle manière que chaque parcelle ou construction satisfasse, après morcellement, aux dispositions du présent règlement d'aménagement.

Article 24

Lotissements

Constituent un lotissement l'opération et le résultat de l'opération ayant pour objet ou ayant eu pour effet la division volontaire d'une ou plusieurs propriétés foncières par ventes ou locations simultanées ou successives, consenties en vue de l'habitation ou d'usages commerciaux ou industriels.

Indépendamment des dispositions du décret n° 55-636 du 20 mai 1955, la création de tout lotissement sera soumise aux règles ci-après :

L'autorisation préalable sera donnée formellement par le commissariat à l'urbanisme et à l'habitat, ou à défaut par le service ayant reçu de ce dernier délégation de compétence, sur le vu d'un dossier comprenant :

a) Un plan de situation à l'échelle de 1/10.000e ou de 1/20.000e.

b) Le plan de lotissement établi à l'échelle du plan cadastral sur lequel seront figurés les lots de terrains, le tracé des rues à ouvrir ou leur raccordement avec les voies publiques. S'il existe un plan régional d'aménagement, il devra être tenu compte des opérations qui y sont prévues;

c) Un programme des travaux nécessaires à la mise en état de la viabilité des rues, à l'adduction d'eau potable, à l'évacuation des eaux pluviales et des eaux et matières usées, à l'éclairage, etc.

Toutes précisions utiles devront être fournies au moyen de plans et devis descriptifs des ouvrages projetés.

d) Un cahier des charges réglementant l'usage du sol et de la construction des bâtiments.

Aucune construction ne pourra être édifiée avant l'approbation du projet de lotissement.

Aucune vente de parcelle ne pourra avoir lieu avant exécution des travaux d'aménagement autorisés ou imposés.

En cas d'inobservation des dispositions du présent article, la nullité des actes de vente ou de location concernant les terrains ou constructions compris dans un lotissement peut être prononcée par l'autorité judiciaire compétente, à la requête de l'acquéreur, du locataire ou du chef de la circonscription administrative, aux frais et dommages du vendeur ou du bailleur et ce, sans préjudice des réparations civiles, s'il y a lieu. Toutefois, les ventes et locations de parcelles, pour lesquelles le permis de construire a été accordé, ne peuvent être annulées de ce chef.

Article 25

Largeur des voies

Aucune voie privée carrossable ne peut être autorisée si la largeur entre limites de parcelles n'est pas d'au moins 10 mètres.

Les voies privées, ouvertes ou en impasse, non carrossables, d'une largeur minimum de 4 mètres, pourront être tolérées, à condition toutefois que celles-ci n'aient pas une longueur excédant 60 mètres à partir d'une voie carrossable et, lorsqu'elles seront en impasse, de comporter à leurs extrémités un espace de manœuvre suffisant.

Article 26

Clôtures

Sauf règles particulières à certaines zones ou emprises, les terrains doivent, en principe, être clos à l'alignement.

Lorsque l'établissement de clôtures à l'alignement n'est pas exigé, un dispositif agréé par l'administration matérialisera la limite des parcelles riveraines de la voie.

Lorsque les constructions sont édifiées en retrait de l'alignement, que ce soit par convenance du propriétaire ou en exécution d'une prescription réglementaire, la partie de terrain demeurant libre sera, si elle n'est pas close, revêtue, soit en mêmes matériaux que le trottoir, s'il en existe un, soit en matériaux durs (dallage, chape ou carrelage) ou aménagée en jardin. Elle devra être obligatoirement parfaitement entretenue. Les frais d'établissement du revêtement ou du jardin, ainsi que ceux d'entretien, incomberont au propriétaire du terrain.

Dans certains cas, et pour des raisons d'esthétique, l'administration pourra exiger la construction à l'alignement théorique ou à l'alignement des immeubles voisins, si ceux-ci sont construits en retrait et ce pour former un ensemble homogène dans les zones à ordre continu.

Sauf règles particulières à certaines voies, les clôtures seront constituées, soit par des haies d'arbustes d'essences non susceptibles de favoriser l'abri ou le cheminement à couvert des rongeurs, soit par un mur bahut d'une hauteur de quatre vingts centimètres (0 m. 80) au maximum, surmonté d'une partie ajourée en métal ou en béton.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder deux mètres (2 m.).

Les règlements locaux d'aménagement pourront, pour certaines voies, prescrire l'uniformité des dimensions, voire de type des clôtures.

Ils pourront notamment, dans le cas de clôtures en haies vives prescrire l'adoption d'une même essence de plantes dans toute la longueur d'une ou de plusieurs voies ou places.

Les clôtures sur alignement constituées par une haie vive seront obligatoirement implantées à cinquante centimètres (0 m. 50) en retrait de l'alignement.

Les clôtures permanentes devront, comme toute autre construction, faire l'objet d'un permis de construire.

La démolition de clôtures pleines existantes pourra être exigée pour des raisons d'esthétique ou de préservation de sites, vues ou paysages.

Les terrains non bâtis, situés en bordure des artères ayant fait l'objet d'arrêtés de voirie, approuvés de la ville, devront comporter des clôtures d'une hauteur minimum de un mètre cinquante centimètres (1 m., 50) et construites en matériaux durs, pleins ou ajourés : maçonnerie, béton briques, agglomérés, tuiles, etc. ou métalliques.

L'emploi de tout autre moyen de clôture, en particulier des tapades *dites* « girondins », ou plus simplement des tapades constituées par des matériaux quelconques, est formellement prohibé.

Toute clôture devra comporter un portillon permettant l'accès du terrain aux agents du service d'hygiène qui sont chargés d'effectuer la visite des terrains non bâtis.

CHAPITRE III

RÈGLES GÉNÉRALES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Article 27

Marge de reculement en bordure des voies publiques

Indépendamment des indications particulières portées aux articles suivants, les plans d'aménagement locaux peuvent exiger, le long de certaines voies publiques ou privées, le respect de marges de reculement par rapport à l'alignement.

Dans ce cas, les constructions profitent pour le calcul du prospect, dont il sera parlé aux articles 28, 29 et 30 suivants de la largeur de reculement exigé par le règlement.

Tous les immeubles ou clôtures implantés à l'angle de ceux des voies publiques devront présenter obligatoirement au rez-de-chaussée un pan coupé de cinq mètres (5 m.) de longueur minimum.

Article 28

Marge d'isolement au long des lignes séparatives des fonds

Dans les secteurs où aucune disposition restrictive n'est imposée quant à l'implantation à donner aux constructions, celles-ci pourront être établies, soit à toucher la limite séparative des fonds, soit en ménageant une marge d'isolement par rapport à cette limite.

La largeur de cette marge ne pourra en aucun cas être inférieure à 2 m., 50.

Article 29

Prospect

Le prospect P en un point d'un périmètre de construction est la mesure de l'horizontale normale au périmètre en ce point jusqu'à sa rencontre avec la limite opposée où des constructions sont ou peuvent être édifiées.

En aucun cas cette distance P ne pourra être inférieure :

1° Sur rue ou ruelle à 10 mètres;
2° Sur cour à 5 mètres.

Le prospect d'une façade est mesuré perpendiculairement à celle-ci dans son axe lorsque cette façade n'excède pas vingt mètres (20 m.) de longueur.

Lorsqu'une façade mesure plus de vingt mètres (20 m.) de longueur, elle est fictivement divisée en partant de son milieu en sections de 20 mètres dans l'axe desquelles les prospects élémentaires sont mesurés.

Article 30

Hauteur des constructions

Sauf prescriptions édictées par les règlements d'aménagement ou par des servitudes d'ordonnance architecturale, la hauteur maximum des façades des constructions est déterminée conformément aux articles 31 et 32 suivants.

Article 31

Hauteur de la façade sur rue

La hauteur de la façade sur rue est définie :

1° Par une ligne verticale élevée à l'alignement de la voie publique ou à la limite de servitude, s'il y a lieu, coupée par une ligne oblique inclinée à 45° sur l'horizontale, naissant à l'alignement opposé au niveau du trottoir pris au droit de la verticale dans l'axe de la façade intéressée.

soit : H = L
ou : H = P

2° Au-dessus de cette hauteur autorisée à l'alignement des étages en retrait pourront être construits, s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une oblique de pente 2/1 et attachée au sommet de cette hauteur.

Cette prescription s'applique à l'édification de tout bâtiment de service sur terrasse (réservoirs, cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs. etc...);

3° Lorsqu'une construction sera édifiée volontairement en retrait de l'alignement, la largeur de voie à considérer pour l'application du gabarit sera la largeur effective de la voie publique.

Article 32

Hauteur de la façade sur cour

La hauteur de la façade sur cour est définie :

1° Par une ligne verticale de hauteur H = 2 L + h.

L : représente la distance libre séparant la façade considérée de la ligne séparative de fonds. Cette distance ne pourra être inférieure à cinq mètres.

h : mesure prise du niveau du sol de la cour au niveau réel du plancher du premier étage;

2° Au-dessus de la hauteur prévue H des étages en retrait pourront être construits s'ils s'inscrivent dans un gabarit déterminé par une oblique de pente 2/1 partant du sommet de cette hauteur.

Article 33

Immeubles situés à l'angle de deux voies

a) Tout bâtiment construit à l'angle de deux rues d'inégale largeur peut être élevé du côté de la rue la plus étroite, jusqu'à la hauteur permise pour la plus large sur une longueur de façade en retour égale à une fois la largeur de la rue la plus étroite.

Cette longueur de façade sera mesurée à partir du point d'intersection de l'alignement du pan coupé avec l'alignement de la voie la plus étroite;

b) Par dérogation pour les immeubles d'angle, la hauteur h, définie à l'article 32, pourra être considérée comme étant égale à six mètres.

Article 34

Contiguïté

Une construction est dite en contiguïté lorsqu'elle est édifiée « à toucher » une ligne séparative de fonds.

Dans les secteurs où la construction en contiguïté est admise, et à fortiori lorsque celle-ci est obligatoire, la longueur des immeubles construits ou à construire mesurée le long de la limite séparative des fonds ne devra pas excéder quinze mètres.

Il ne pourra être construit en contiguïté sans solution de continuité un bâtiment ou un groupe de bâtiments le long d'une limite séparative de fonds.

Le prospect entre ces bâtiments ne sera pas inférieur à la demi-somme de leur hauteur et, d'autre part, la règle du demi-prospect devra être respectée perpendiculairement à la solution de continuité.

Article 35

Aspect extérieur des constructions

Les façades latérales ou postérieures, aveugles ou non, les pignons ou parties de pignon apparents devront être traités avec soin et en harmonie avec les façades principales.

Les matériaux ne présentant pas un parement fini convenable, tels que les parpaings ordinaires ou les briques creuses, ne pourront être laissés apparents en façade, quelle que soit la nature de celle-ci (principale, postérieure ou latérale).

L'utilisation de matériaux de réemploi ou récupération (douelles de barriques, bidons développés, tôles usagées, etc.) est formellement interdite quelle que soit la nature de la construction et le lieu de son édification.

CHAPITRE IV

Saillies sur les voies publiques ou privées

Article 36

Saillies des constructions non frappées de servitude de portiques

a) Pour les rues dont l'emprise est inférieure à 10 m., aucune saillie n'est autorisée;

b) Pour les rues dont l'emprise est égale ou supérieure à 10 mètres, les saillies devront s'inscrire dans le gabarit figuré au croquis n° 5;

c) Dans les rues de 20 mètres et plus, l'encadrement des portes d'entrée pourra, dans un but uniquement décoratif, faire saillie sur l'alignement de 0 m. 20;

d) Aux étages les saillies au voisinage de la limite des propriétés devront en outre s'inscrire en plan dans le gabarit figuré au croquis n° 6;

e) Sont interdites les portes, jalousies, persiennes qui s'ouvrent directement à l'extérieur, à une hauteur inférieure à 3 mètres au-dessus du sol de la voie publique.

Article 37

Conduits de fumee et W. C. en saillie sur les façades

L'installation des tuyaux de chutes de W.C. sur les façades sur rue est interdite; il en est de même des conduits de fumée ou de ventillation, à moins qu'il en soit titré un parti décoratif dont l'administration reste seule juge.

Article 38

Saillies des immeubles en retrait de l'alignement

Les dispositions des articles 36 et 37, concernant les saillies, sont applicables aux façades bâties en retrait de l'alignement à la limite d'une servitude de recul.

Article 39

Antennes de T.S.F.

Les propriétaires d'immeubles comportant plusieurs logements devront obligatoirement prévoir un dispositif spécial permettant l'accrochage des antennes de T.S.F. Les supports visibles de la rue sont interdits. Les descentes d'antennes sont interdites le long des façades sur rue.

Article 40

Etendoirs

Les étendoirs destinés au séchage du linge, installés sur les terrasses, ne devront pas être visibles de la rue.

CHAPITRE V

Saillies des objets ne faisant pas partie des constructions

Articles 41

Enseignes

Nul ne pourra placer une enseigne sans l'autorisation de l'administration. A cet effet, le pétitionnaire adressera une demande sur papier timbré à l'autorité qui est chargée de la délivrance des permis de construire. Cette demande sera visée par le propriétaire de l'immeuble sur lequel devra être placée l'enseigne.

Article 42

Enseignes placées perpendiculairement à la façade des maisons

Les enseignes placées perpendiculairement à la façade des immeubles devront être parfaitement fixées et leur point le plus bas se trouver à une hauteur minimum de 3 m, 50 au-dessus du trottoir; leur débordement sur alignement ne sera pas supérieur à 1/10e de la largeur d'emprise de la rue avec maximum de 2 mètres.

Article 43

Auvents et marquises à rez-de-chaussée

Les auvents et marquises à rez-de-chaussée protégeant les boutiques ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 3 mètres au-dessus du point haut du trottoir, support compris. Leurs saillies ne pourront, en aucun cas, excéder 3 mètres. La distance entre ces saillies et l'aplomb de l'arête du trottoir ne pourra jamais être inférieure à 0 m, 50.

Leur hauteur ne pourra excéder 1 mètre supports non compris. Ils seront disposés de façon à ne masquer ni les appareils d'éclairage public, ni les plaques indicatrices de toutes sortes.

La couverture des marquises vitrées sera munie des dispositions nécessaires pour protéger le passant contre la chute des verres.

L'administration se réserve le droit d'exiger la réfection ou le remplacement de ces ouvrages lorsque leur mauvais état peut nuire à la sécurité publique ou à l'esthétique.

Article 44

Bannes et stores à rez-de-chaussée

Le maximum de saillie des bannes et stores à rez-de-chaussée est de 3 mètres.

La distance entre la saillie des bannes et stores à rez-de-chaussée et l'aplomb de l'arête du trottoir ne doit pas être inférieure à 0 m, 50.

Les lambrequins, branches, supports, coulisseaux, joncs, en un mot toutes parties accessoires de banne devront être arrêtées à 2 m, 50 au moins au-dessus du trottoir.

Les bannes doivent être essentiellement mobiles et ne peuvent en aucun cas être établies à demeure. En outre, elles doivent être disposées de façon à ne masquer ni les appareils d'éclairage public, ni les plaques indicatrices des noms des voies publiques.

Article 45

Affichage — Publicité

L'apposition d'affiches, panneaux, réclames, affiches sur écrans, affiches sur portatif spécial et, d'une manière générale, toutes affiches quelle qu'en soit la nature, en tous caractères imprimés, peintes ou constituées au moyen de tout autre procédé, ne sera autorisée que sur les palissades clôturant provisoirement des terrains non construits ou des chantiers délimités et pour lesquels une autorisation préalable aura été obtenue de l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire.

La demande d'autorisation, établie sur papier timbré, devra énoncer :

1° Les nom, prénoms et domicile du demandeur;

2° La profession, si c'est un particulier ou un entrepreneur d'affichage;

3° La désignation précise de l'emplacement de la palissade ou de l'emplacement sur lequel l'établissement d'un cadre est sollicité.

4° La surface d'affichage en mètres et décimètres carrés;

5° Une pièce signée du propriétaire de la palissade ou de l'immeuble sur lequel doit être établi le cadre et attestant qu'il l'autorise.

Les affichages, panneaux de publicité ou enseignes autorisés devront être maintenus en parfait état d'entretien. L'infraction à cette règle sera sanctionnée par la suppression d'autorisation dans le délai d'un mois à compter de la notification faite au pétitionnaire d'avoir à pourvoir à la remise en état des installations publicitaires.

Article 46

Supports de conduits d'énergie électrique

Les propriétaires de constructions édifiées en bordure d'une voie publique ne pourront s'opposer à la fixation sur leur immeuble des consoles nécessaires au transport de l'énergie électrique, conformément aux dispositions du cahier des charges de la concession.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS INTÉRIEURES DES CONSTRUCTIONS

Article 47

Caves

Les caves ne pourront servir à l'habitation, ni de jour ni de nuit. Elles seront ventilées par des soupiraux ou baies d'aération de 0 m, 12 de hauteur minimum, placés sur toutes les façades, ayant une surface totale au moins égale au vingtième de leur superficie ou sur des couloirs par des orifices d'une surface égale au quinzième de la surface des locaux.

Dans tous les cas, les baies d'éclairage ou de ventilation des locaux en sous-sol devront être garanties contre l'accès des moustiques et des rats.

Le sol et les parois devront être rendus imperméables.

L'écoulement des eaux devra être assuré et toutes les précautions prises en vue d'empêcher leur stagnation.

La hauteur libre sous solive ne devra pas être inférieure à 2 m, 10. Toutes les portes ou trappes de communication directe entre les caves et les pièces d'habitation sont interdites.

Article 48

Pièces en sous-sol

Les pièces en sous-sol destinées à l'usage de buanderie, cuisine, des maisons d'habitation particulières, etc... doivent émerger au-dessus du sol du tiers au moins de leur hauteur, être suffisamment ventilées et éclairées, conformément aux prescriptions de l'article 53, et défendues contre l'humidité.

La hauteur minimum du plancher au plafond ne devra pas être inférieure à 2 m, 50.

Les sous-sols destinés aux locaux commerciaux ou techniques seront éclairés et ventilés par des châssis dont la surface totale minimum sera le douzième de la surface du sous-sol.

Les sous-sols destinés aux cuisines de restaurants ou d'hôtels devront être largement éclairés et ventilés par des châssis dont la surface totale sera le dixième de la surface de ces cuisines. Les châssis ne pourront s'ouvrir dans les galeries couvrant les trottoirs des voies à portiques.

Article 49

Isolement des rez-de-chaussée

Dans toute construction à usage d'habitation, bureau, atelier, etc... le sol du rez-de-chaussée devra être séparé des caves ou terre-pleins par une couche isolante de quinze centimètres minimum en contre haut du point le plus élevé du sol autour de l'immeuble, à l'exception du sol des magasins, boutiques qui pourra être à cinq centimètres au-dessus du trottoir.

S'il n'existe pas de cave, le rez-de-chaussée sera séparé du sol par un massif de maçonnerie ou de sable recouvert d'une fonne en béton de ciment d'au moins six centimètres, ou mortier de ciment de deux centimètres de maçonnerie et située au moins à quinze centimètres de maçonnerie du sol défini comme plus haut.

L'usage des planchers en bois, surélevés directement au-dessus du sol est interdit.

Article 50

Hauteur des étages

1° Pour les locaux à usage d'habitation, la hauteur minimum des étages entre le plancher et le plafond est de :

— 3 mètres au rez-de-chaussée;

— 2 m, 80 aux étages.

2° Pour les cuisines, salles d'eau, la hauteur minimum est de 2 m, 50 au rez-de-chaussée et aux étages;

3° Pour les buandaries, garages et dépendances installés au rez-de-chaussée ou soubassement de plein pied, la hauteur minimum est de 2 m, 20;

4° Pour les boutiques et magasins à rez-de-chaussée, la hauteur minimum est de 3 m, 50.

SURFACE MINIMUM DES LOCAUX - SURFACE D'AÉRATION

Article 51

Boutiques

Les boutiques auront une surface minimum de 12 mètres carrés. Les boutiques dans lesquelles seront vendus et conservés des produits alimentaires tels que poissons frais, volailles, gibier, fromages, boucherie, charcuterie, etc... ainsi que les drogueries, doivent être disposées de telle sorte que l'air y soit constamment renouvelé.

A cet effet, s'il n'y a pas d'ouverture du côté opposé à la façade, elles seront munies d'une conduite de ventilation d'au moins 4 décimètres carrés de section, s'ouvrant dans la partie du plafond la plus éloignée de la devanture et s'élevant jusqu'au-dessus de la partie la plus élevée de la construction.

Les murs et le sol seront revêtus de matériaux imperméables et imputrescibles. Le sol sera disposé de manière à permettre les fréquents lavages et à diriger les eaux de lavage vers un orifice muni d'un siphon de cours conduisant les eaux par une canalisation souterraines à l'égoût.

En aucun cas ces boutiques ne peuvent servir à l'habitation.

Elles ne doivent renfermer ni soupentes, ni cabinets d'aisance.

Les arrières-boutiques doivent présenter les mêmes caractéristiques que les pièces habitables, en ce qui concerne la surface et l'éclairage, faute de quoi l'interdiction de les utiliser autrement que comme entrepôts ou réserves, est absolue.

Il est interdit d'installer dans les dépendances des villas ou dans les locaux à usage de garages de ces constructions, des épiceries, des boucheries, charcuteries ou tout autre commerce.

Article 52

Soupente ou mezzanine

Quant une boutique sera recoupée dans sa hauteur par un plancher intermédiaire formant ainsi une dépendance utilisable pour le commerce cette dépendance ne sera pas comptée comme étage dans l'ensemble de l'immeuble, si elle satisfait aux conditions suivantes :

1° Elle devra être seulement accessible de l'intérieur de la boutique;

2° Elle n'occupera comme surface que la moitié au maximum de la superficie de la boutique;

3° Elle devra avoir au minimum 2 m, 25 de hauteur sous plafond et ne pas être utilisée comme habitation.

Les soupentes ne sont autorisées que pour les boutiques ayant au minimum 5 m, 25 de hauteur sous plafond.

Article 53

Locaux d'habitation

Tout local d'habitation permanente doit avoir au minimum 12 m2 de surface et comprendre au moins une fenêtre s'ouvrant directement à l'air libre et dont le débouché ne peut jamais être inférieur au 1/6e de la surface de la chambre.

Les pièces dites salles communes ou de séjour auront 15 m2 de surface minimum.

Les appartements de trois pièces minimum peuvent exceptionnellement comporter une pièce de 9 m² de surface minimun.

Les cuisines doivent avoir une surface de 6 m2 au minimum et être éclairées et aérées par une ouverture d'une superficie égale ou supérieure au 1/6e de la surface du plancher avec minimum 1 m2 s'ouvrant directement à l'air libre. Le sol des cuisines sera en matériaux imperméables; elles seront pourvues d'un conduit d'évacuation de fumée et munies de hotte avec un conduit indépendant de ventilation d'une surface minimum de 4 dm2, d'un évier siphoné, d'un robinet d'eau potable. Les parois au-dessus de l'évier seront revêtues de matériaux imperméables sur une hauteur d'au moins 45 centimètres.

Dans les appartements constitués par une seule pièce et dits studios ou garçonnières, la cuisine pourra avoir 4 m2 de surface minimum et une ouverture au moins égale à 1 m2 minimum.

Les cuisines destinées aux hôtels ou restaurants auront une surface minimum de 18 mètres carrés.

La plus petite dimension des pièces habitables ne pourra être inférieure à la hauteur.

Les alcôves ne peuvent être fermées entièrement.

Les pièces à usage de débarras ne pourront avoir une largeur supérieure à 1 m. 75 et inférieure à 1 m. 20.

Article 54

Salles d'eau

Les salles d'eau auront une surface d'au moins 4 m2 et seront éclairées et aérées par une ouverture d'au moins 80 dm2 s'ouvrant directement à l'air libre. Le sol sera en matériaux imperméables, les murs et plafonds seront peints avec une peinture résistant aux buées.

Les salles d'eau éclairées en second jour seront munies de cheminées ou gaines d'aération conformément aux dispositions de l'article 65 suivant. Si l'eau est chauffée par un appareil à combustion, celui-ci sera relié directement à un conduit de fumée d'au moins 2 dm2.

Article 55

W. C.

Tout cabinet d'aisance doit être installé dans un local aéré et éclairé directement par une ouverture d'au moins 30 dm2 en contact direct avec l'air extérieur.

La porte d'entrée ne peut s'ouvrir ni dans une cuisine, ni dans aucune pièce d'habitation. Les cuvettes des water-closets et urinoirs doivent être en parfait état d'imperméabilité et raccordées au tuyau de descente par un siphon hydraulique formant une oclusion permanente.

Les conduites des W. C. doivent être imperméables, leur diamètre intérieur ne peut être inférieur à 94 milimètres.

Le tuyau de chute des W.C. doit être muni d'un tuyau de ventilation étanche de 5 cm. au moins de diamètre inférieur, prolongé juqu'à un mètre au dessus du point le plus élevé du bâtiment et des bâtiments voisins, et suffisamment éloigné des réservoirs d'eau potable.

Le tuyau de ventilation sera recouvert à son orifice supérieur d'un grillage métallique inoxydable, à mailles assez fines pour interdire le passage aux mouches et aux moustiques. Les chutes desservant des cabinets seront entièrement distinctes des descentes pour les eaux ménagères.

Exceptionnellement, dans les appartement constitués par une seule pièce, dits garçonnières, le W.C. pourra être installé dans la salle d'eau, à la condition que cette dernière soit éclairée en jour direct.

Article 56

Chambres sous toitures, combles

Tout local d'habitation sous toitures doit comporter une isolation thermique. Les combles seront ventilés par des châtières, lucarnes ou œils de bœuf, d'une superficie totale au moins égale au cinquantième (1/50e) de la surface couverte.

Article 57

Dimension des cours

Les cours intérieures sur lesquelles s'ouvrent des pièces pouvant servir à l'habitation, soit de jour, soit de nuit, auront une superficie minimum de 30 m2.

Article 58

Constructions économiques

Dérogation est faite aux prescriptions énoncées ci-dessus pour les constructions économiques situées dans les secteurs du plan d'aménagement de la ville de Saint-Louis, affectés à ces constructions.

1° La hauteur sous plafond ne pourra être inférieure à 2 m. 80 pour les pièces d'habitation, à 2 m. 50 pour les cuisines et salles d'eau;

2° La salle de séjour devra avoir 12 m2 de surface minimum;

3° Les chambres 9 m2 de surface minimum;

4° La cuisine 4 m2 de surface minimum;

5° La salle d'eau 2 m2 de surface minimum;

6° Chaque pièce doit être éclairée et aérée au moins par une fenêtre s'ouvrant directement à l'air libre et dont la surface ne peut être inférieure au 1/6e de la surface du plancher.

Article 59

Escaliers

Les escaliers qui desservent plus de deux étages doivent être éclairés et ventilés au moyen de fenêtres s'ouvrant directement à l'air libre. Ils peuvent être éclairés soit en second jour sous galeries convenablement ventilées aux deux derniers étages, ou par le haut au moyen de lanterneaux assurant une ventilation efficace.

Aucune pièce d'habitation ne peut prendre jour sur un escalier. L'emmarchement d'escalier principal d'un immeuble ne peut être inférieur à 1 mètre pour les immeubles à plus de 2 étages, et celui d'escalier des services à 0 m. 70.

Dans le cas d'immeubles desservis uniquement par des ascenseurs et monte-charge le ou les escaliers de service ou de secours obligatoires auront un emmarchement minimum de 1 mètre.

En règle générale, la largeur d'un escalier doit être fonction du nombre de personnes à évacuer dans le moindre temps en cas de sinistre.

Le revêtement intérieur doit être établi de manière à pouvoir être maintenu en état constant de propreté.

Tous les couloirs ou escaliers donnant accès aux caves, soit du rez-de-chaussée, soit du sous-sol, doivent être munis de portes maintenues fermées.

Article 60

Ascenseurs

Les immeubles comportant plus de 4 étages devront comporter obligatoirement un ascenseur par groupe d'escaliers principaux.

L'installation devra être conforme aux prescriptions des normes AFNOR surtout en ce qui concerne la protection des usagers, tant que des normes spécifiques sénégalaises n'auront pas édictées des prescription contraires.

Article 61

Cheminées

Aucun conduit de fumée, échappement de vapeur ou de gaz ne peut déboucher sur la voie publique ou à quelque niveau que ce soit dans les cours. Ils devront dépasser d'au moins 1 mètre la partie la plus élevée du bâtiment.

Pour le cas où l'évacuation des fumées porterait une gêne aux occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins, un dispositif spécial doit être mis en place pour supprimer ces inconvénients (fumivore).

Article 62

Forme des conduits de fumée

Les conduits de fumée ne doivent avoir aucune communication entre eux; ils seront constituée par des éléments de ciment, briques, terre cuite parfaitement étanches.

Les cheminées doivent être construites de manière à éviter les dangers d'incendie et à pe mettre les ramonages.

On ne peut adosser ni manteau de cheminée, ni tuyau de cheminée contre des cloisons dans lesquelles il entre du bois. Tout conduit de fumée doit avoir au moins une section de 4 dm2.

La direction des tuyaux ne doit jamais former avec la verticale un angle de plus de trente degrés. Il est interdit d'incorporer des conduits ou des foyers de fumée dans les murs en mœllons ayant moins de 0 m. 40 d'épaisseur.

Les cheminées de cuisines et de tous les locaux destinés à l'exercice de professions dans lesquelles on fait usage du feu doivent être pourvues de hottes ou de manteaux.

Article 63

Cheminée de boulangerie

Les tuyaux des cheminées de boulangerie auront au moins, en section horizontale, une surface de 30 dm2. Ils s'élèveront de 2 mètres au moins au-dessus du faite le plus élevé, compris dans le périmètre de 10 mètres de rayon. Ils seront munis dans la partie inférieure d'une soupape ou d'un registre en tôle destiné à intercepter le passage de l'air en cas d'incendie. Ils seront isolés au minimum de 0 m. 15 de toutes parois des immeubles voisins. En cas de nuisance pour le voisinage, le service d'hygiène pourra intervenir.

Article 64

Cheminées d'usines

Ces cheminées devront s'élever à 10 mètres au moins au-dessus des toitures voisines et dans un rayon de 100 mètres.

Article 65

Gaines d'aération

Les gaines d'aération prévues à l'article 54 auront une section minimum de 0,80×1,00. Elles seront visitables et revêtues intérieurement en matériaux lavables. En outre, elles comporteront obligatoirement un appel d'air dans leur point bas. Seuls les W.C., cabinets de toilette ou salles de bains pourront s'y aérer par un dispositif de ventilation permanente et directe.

Article 66

Gaines pour conduites téléphoniques

Les immeubles comportant plus d'un étage au-dessus du rez-de-chaussée devront obligatoirement comporter, à l'usage exclusif du service des P. T.T., une gaine de 0 m. 30 de large sur 0 m. 15 de profondeur, pour les colonnes montantes téléphoniques. Cette gaine sera accessible à tous les étages par des panneaux démontables.

A défaut de gaine, les architectes ou propriétaires devront faire poser sur toute la hauteur de la construction un tuyau d'acier ou d'éternit de section variable suivant l'importance de l'immeuble, interrompu à tous les étages sur une hauteur suffisante pour permettre la pose d'organes de coupures et la construction de lignes individuelles. Dans le cas d'immeubles très importants, il sera nécessaire de prévoir plusieurs gaines.

Article 67

Ecoulement des eaux de pluies, de lavage ou d'arrosage

Sous réserve de l'application de l'article 681 du code civil toutes les parties des constructions habitées ou non, les toitures, les terrasses, cheneaux, gouttières, cours et passages, dépendance, etc... doivent présenter des dispositions de nature à assurer l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales ou des eaux d'infiltration.

Il est interdit de laisser couler sur la voie publique les eaux pluviables des terrases ou toitures.

Les eaux pluviales seront recueillies par des gouttières ou cheneaux, de dimensions suffisantes, et conduites jusqu'au sol par des tuyaux qui devront être étanches et toujours en bon état, raccordés soit au branchement d'eaux pluviales, s'il en existe, soit aux niveaux couverts (transversaux au trottoir) d'un type agréé par le service de la voirie.

Les chutes devront être visitables et comporter à chaque changement de direction au sol des tampons de visite hermétiques avec chambre à sable. Dans tous les cas, l'écoulement direct sur rue, soit des terrasses, toitures, balcons et vérandas, soit des gargouilles des terrasses, des balcons ou vérandas est interdit.

Les eaux de lavage des pièces, vérandas et terrasses, ainsi que celles d'arrosage des fleurs situées en bordure, ne pourront être évacuées sur la voie publique et seront considérées comme des eaux ménagères.

CHAPITRE VII

VOIRIE, PERMISSION DE VOIRIE, VOIES PRIVÉES, OCCUPATION TEMPORAIRE

Article 68

Permission de voirie

Toute demande de nivellement et d'alignement ou d'occupation temporaire du domaine public, ayant pour objet d'établir des constructions le long des voies de communication comprises dans le domaine public, de modifier les façades de celles qui existent, d'établir un mur de clôture, de faire ou de supprimer une plantation régulière ou déformer une emprise quelconque sur le sol des voies publiques ou de leurs dépendances, devra être faite conformément aux articles 27 et 28 de l'arrêté général n° 3767 T.P. du 13 décembre 1939.

Elle doit comporter toutes les indications prescrites à l'article 8, alinéas 1, 2 et 3, pour les demandes d'autorisation de construire. Elle doit, en outre obligatoirement, mentionner les saillies de toute nature sur la voie publique que le bâtiment doit comporter, l'indication de la durée des travaux et, s'il y a lieu, le désir du pétionnaire d'occuper temporairement une partie de la voie publique pour y déposer des matériaux de construction ou y constituer une annexe de son chantier.

Article 69

Lotissement des voies privées

Toutes les constructions situées en bordure de voies, même privées, à l'intérieur d'un lotissement sont soumises à la formalité de la demande d'alignement.

Article 70

Classement des voies privées

Toute voie privée ouverte à la circulation publique est soumise aux réglements généraux de police et de voirie, même si elle n'est pas classée dans le domaine public.

Ne pourront faire l'objet d'une demande de classement dans le domaine public que les voies privées dont le tracé aura été approuvé par l'administration et l'aménagement (chaussées, trottoirs, égoûts, éclairage, etc...) exécuté dans les conditions fixées par celle-ci.

Article 71

Fermeture des voies privées

L'administration peut exiger que les voies privées soient closes à leurs extrémités, par des barrières ou des grilles fermées la nuit et munies d'écriteaux apparents portant mention « voie privée ».

Article 72

Travaux permis dans les immeubles frappés d'alignement

Les travaux interdits dans les immeubles frappés d'alignement sont indiqués à l'article 23 de l'arrêté n° 3767 du 13 décembre 1939.

Pourront être autorisés dans les parties retranchables, frappées de servitudes, de reculement et suivant les conditions prévues aux articles 73 et 76 ci-après, les travaux n'ayant pas pour effet de consolider ces immeubles et d'en augmenter la durée.

Ces travaux doivent faire l'objet d'une demande en autorisation de construire, conformément aux dispositions de l'article 8 ci-dessus.

L'administration pourra prescrire la démolition des ouvrages qui auraient été exécutés dans le but de consolider les parties des immeubles en saillie sur l'alignement.

Les travaux à l'intérieur des immeubles sont exécutés sous la responsabilité du propriétaire contre lequel il sera exercé des poursuites, s'il est reconnu que les travaux exécutés sont confortatifs des parties en saillie.

Article 73

Liaison des immeubles

Le raccordement des constructions nouvelles autorisées conformément aux réglements en vigueur, avec des bâtiments ou murs en saillie, ne peut être effectué qu'au moyen de clôtures provisoires répondant aux conditions ci-après :

Les épaisseurs ne peuvent dépasser, en y comprenant les enduits :

— Pour les clôtures en briques : 12 centimètres;

— Pour les clôtures en bois, avec remplissage de gravois et mortier argilé : 16 centimètres;

— Pour les clôtures en moëllons, hourdés au mortier de chaux : 24 centimètres;

— Pour les clôtures en moëllons au mortier de terre : 40 centimètres.

Toute liaison entre les nouvelles et anciennes maçonneries pouvant avoir effet de conforter celles-ci, est formellement interdite.

Article 74

Ouverture de baies

La pose et le renouvellement d'un portail, l'ouverture de baies dans une construction frappée d'alignement, ne sont autorisés que si les murs sont en bon état et ne présentent ni surplomb ni crevasse profondes.

Les reprises de maçonneries ne devront pas avoir plus de 24 centimètres de large.

La construction des baies pourra être autorisée dans les façades en bon état, à condition que les maçonneries exécutées aient au minimum 15 centimètres d'épaisseur, sans addition d'aucun montant ni support en fer ou bois, et que leur parement extérieur affleure au nu du mur.

Article 75

Crépis et peintures

Les crépis et peintures, etc. pourront être autorisés à condition que ces travaux n'aient pas pour but de masquer des ouvrages exécutés dans un but confortatif.

Article 76

Saillie menaçant ruine

Si un bâtiment en saillie menace ruine, il sera fait application du décret du 15 mai 1936, promulgué par arrêté général du 11 juin 1936.

Article 77

Portes charretières

Sur les routes bordées d'arbres, les portes charretières seront autant que possible, placées au milieu de l'intervalle entre deux arbres consécutifs. Il sera placé de chaque côté du passage des bornes en pierres dures ou des chasse-roues en fonte.

Lorsqu'il existera, vis-à-vis des portes charretières, un trottoir ou une contre-allée réservée à la circulation des piétons il y sera établi, suivant le profil en travers normal, une chaussée bétonnée ou pavée de 3 mètres de largeur.

La bordure du trottoir, lorsqu'il en existera, sera baissée dans l'emplacement du passage, sur une longueur de 3 mètres, de manière à conserver 5 centimètres de hauteur au-dessus du caniveau. La bordure de raccordement entre la partie baissée et le reste du trottoir aura un mètre de longueur de chaque côté.

Les travaux mentionnés au présent article sont à la charge du propriétaire riverain. Ils seront exécutés par des entrepreneurs agréés par l'administration et sous réserve des préavis donnés par le pétitionnaire au service des travaux publics.

L'administration sera d'ailleurs en droit d'exécuter elle-même les travaux intéressant une partie de la voie publique ou de les faire exécuter par des entrepreneurs de son choix.

Dans ce cas, le propriétaire sera tenu de rembourser à l'administration les dépenses qui en résulteront, dans les conditions déterminées par l'arrêté d'autorisation.

Article 78

Trottoirs

La nature des matériaux à employer pour la constuction des trottoirs sera fixée par l'arrêté spécial qui autorisera ces ouvrages.

Les bordures, ainsi que les dessins des trottoirs, seront établis suivant les points de hauteur et les alignements qui seront fixés au pétitionnaire.

Les extrémités du trottoir devront se raccorder avec le trottoir voisin, avec le revers de manière à ne former aucune saillie.

Ces ouvrages seront exécutés sous le contrôle de l'administration, après préavis donné au service des travaux publics.

Article 79

Bornes d'immeubles en saillie

Partout où un trottoir sera construit, le propriétaire sera tenu d'enlever les bornes qui se trouveront en saillie sur les façades des constructions.

Article 80

Escaliers ou entrées en saillie sur la voie publique

Il est interdit de construire ou de remplacer, ou réparer les marches, perrons, entrées de caves qui se trouvent en saillie sur la voie publique.

Il pourra être fait exception à cette règle pour ceux de ces ouvrages qui seraient la conséquence de changement apportés au niveau des routes.

Article 81

Acqueducs sur la voie publique

Les particuliers peuvent être autorisés à établir sur le sol des routes des acquedus ou conduites pour l'écoulement ou la distribution des eaux, conformément aux dispositions spéciales qui seront indiquées dans l'arrêté d'autorisation et sous les conditions énumérées ci-dessous :

— Ces conduites seront placées à 0 mètre 60 au moins de profondeur;

— Le plan et le profil en long de leur tracé, leur disposition, les matériaux dont elles sont constituées, devront être acceptés par le service des travaux publics;

— Les travaux seront exécutés par les entrepreneurs agréés par l'administration et sous réserve de préavis donné par le pétitionnaire.

Article 82

Libre écoulement des eaux sur la voie publique

Aucune construction permanente ou provisoire ne devra avoir pour effet d'empêcher l'écoulement des eaux dans les fossés et caniveaux de la route.

Les dispositions et dimensions des acqueducs destinés à établir une communication entre la route et les propriétés riveraines sont fixées par l'arrêté qui autorise ces ouvrages.

Ils doivent toujours être établis de manière à ne pas déformer le profil normal de la route.

Article 83

Exécution des ouvrages sur la voie publique

Les ouvrages établis sur le sol de la voie publique, qui intéressent la viabilité, notamment ceux mentionnés dans les articles 77, 78, 81 et 82 seront exécutés sous le contrôle de l'administration par des entrepreneurs agréés par le service des travaux publics et conformément aux prescriptions des articles 83 et 87.

Le permissionnaire sera tenu, 5 jours au moins avant tout commencement des travaux, d'en aviser par écrit le service chargé de la voirie, qui pourra désigner ceux de ces travaux qui ne devront être exécutés qu'en présence d'un agent de son service : ampliation de cet avis sera adressé au service d'hygiène.

Ces ouvrages seront entretenus en bon état et conformes aux conditions de l'autorisation, faute de quoi cette autorisation serait révoquée indépendamment de toutes autres mesures qui pourraient être prises contre le permissionnaire.

Les permissions concernant les ouvrages mentionnés ci-dessus sont de pure tolérance et peuvent être toujours modifiées ou révoquées, en tout ou partie, lorsque l'administration le juge utile à l'intérêt public.

En ce cas, le permissionnaire est tenu de se conformer aux prescriptions qui lui sont données, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité.

Sauf règles particulières à certains lotissements, aucune construction à usage d'habitation permanente ne pourra être autorisée si la parcelle devant la recevoir n'a pas une superficie d'au moins 500 mètres carrés.

Le pourcentage de surface couverte par le bâtiment d'habitation par rapport à la superficie de la parcelle ne devra pas excéder :

— 35 % pour les constructions comprenant un étage sur rez-de-chaussée;

— 50 % pour les constructions à rez-de-chaussée surélevé seulement.

Les dépendances telles que garages, conciergeries, chambres de boy, cellier, dépôts, laveries, buanderies, séchoirs et water-closet des domestiques devront être incorporés au bâtiment principal d'habitation.

L'implantation des constructions sera, en principe, discontinue.

Cependant, deux habitations appartenant au même propriétaire ou avec accord des propriétaires, pourront être construites « à toucher ». Cette faculté ne peut être étendue à plus de deux habitations.

La hauteur des façades prises à l'aplomb de l'égout du toit ou de la terrasse ne devra pas excéder :

— 6 mètres pour les constructions à rez-de-chaussée;

— 9 mètres pour les constructions à étages sur rez-de-chaussée.

Aucune partie de la toiture ne pourra dépasser un plan horizontal situé à une hauteur de :

— 8,50 mètres pour les constructions à rez-de-chaussée;

— 12 mètres pour les constructions à étage sur rez-de-chaussée,

par rapport au niveau du terrain à l'emplacement de la construction.

Le niveau du sol intérieur des pièces d'habitation de jour ou de nuit devra être situé à une hauteur d'au moins 50 cm. par rapport au niveau haut du trottoir au droit de la construction.

Toute liberté est laissée aux constructeurs en ce qui concerne l'aspect et le style des habitations, sous seule réserve que ceux-ci soient en harmonie avec le paysage.

Les plans d'aménagement pourront prévoir des règlements variables à chaque lotissement, voire la création de sous secteurs particuliers.

Article 93

Secteur D

(Habitations individuelles ou collectives en grandes propriétés)

Ces secturs sont en principe exclusivement affectés à l'habitation individuelle ou collective des familles.

Exception faite des ateliers d'artistes, aucun atelier artisanal ou de quelque nature que ce soit, ne pourra être autorisé.

De petits centres commerciaux indispensables pour le ravitaillement des habitants de ces secteurs pourront être exceptionnellement autorisés, en des emplacements judicieusement déterminés, par les plans particuliers locaux d'aménagement.

Sauf règles particulières à certains lotissements, aucune construction à usage d'habitation permanente ne pourra être autorisée si la parcelle devant la recevoir n'a pas une superficie d'environ 1.000 mètres carrés. Cette limite pourra être augmentée pour certains secteurs particuliers.

Les bâtiments d'habitation pourront avoir quatre étages sur rez-de-chaussée surélevé d'au moins 0 m. 80.

Dans certains secteurs en bordure du fleuve, les règlements particuliers d'aménagement pourront réduire cette possibilité à un seul étage.

Les bâtiments de service et annexes, tels que garages, conciergeries, chambres de boys, celliers, laveries, buanderies, séchoirs, dépôts et water-closet de domestiques, devront être incorporés au bâtiment principal d'habitation.

L'implantation des constructions sera discontinue.

La hauteur des façades ne devra pas excéder 18,50 mètres, mesure prise à l'égout du toit ou de la terrasse.

Aucune partie de la toiture ne pourra dépasser un plan horizontal situé à une hauteur de 20,50 mètres par rapport au niveau moyen du terrain à l'emplacement de la construction.

Le niveau du sol intérieur des pièces d'habitation de jour ou de nuit devra être situé à une hauteur d'au moins 0,80 mètre par rapport au point le plus haut du sol extérieur à l'aplomb des façades du bâtiment.

Toute liberté est laissée aux constructeurs en ce qui concerne l'aspect ou le style des habitations, sous seule réserve que ceux-ci soient en harmonie avec le paysage.

Article 94

Secteur E

(Habitations individuelles ou habitations collectives mixtes)

Ce secteur est affecté à l'habitation individuelle ou collective des familles et, éventuellement, aux installations commerciales (magasins de gros, demi-gros ou détail) et aux petites activités artisanales ne présentant pas un caractère industriel.

Le principe directeur pour l'implantation de constructions dans le secteur E est le suivant :

— ou les constructions sont continues et, dans ce cas, aucune limitation de longueurs cumulées des façades n'est imposée;

— ou les constructions sont discontinues et, dans ce cas, par dérogation à la règle générale du prospect énoncée à l'article 29 précédent, la distance séparant leurs façades latérales devra être en principe au moins égale à la moyenne des hauteurs de façades de ces constructions, sans toutefois pouvoir être inférieure à 10 mètres.

Deux cas sont à envisager :

a) Aucune construction à caractère définitif n'existe sur la parcelle limitrophe :

Sauf accord particulier entre propriétaires, le constructeur peut implanter le bâtiment projeté à son gré, soit en contiguité, soit à une distance de ligne séparative des fonds, au moins égale à la moitié de la hauteur dudit bâtiment.

b) Il existe une construction édifiée en contiguité sur la parcelle limitrophe.

Le constructeur doit alors implanter le bâtiment projeté, soit également en contiguité, soit à une distance de la ligne séparative des fonds au moins égale à la hauteur de sa propre construction, avec minimum de 5 mètres.

Le niveau du sol intérieur des pièces d'habitation de jour ou de nuit devra être situé à une hauteur d'au moins 50 centimètres par rapport au niveau haut du trottoir au droit de la construction.

Les locaux d'habitation de nuit (chambres) ne pourront être autorisés en rez-de-chaussée que s'ils peuvent, en toutes saisons, être isolés au moins deux heures par jour.

La hauteur des façades sera déterminée en fonction des prospects et conformément aux dispositions des articles 30 à 33 précédents.

A. — *Règles particulières aux habitations individuelles.*

Les superficies minima de terrain, exigées pour les habitations individuelles, selon que ces dernières sont isolées ou attenantes par l'une de leurs faces latérales ou postérieures, sont les suivantes :

— Habitations individuelles isolées : 500 mètres carrés;

— Habitations individuelles attenantes par l'une de leurs faces latérales et postérieures : 300 mètres carrés.

B. — *Règles particulières aux habitations collectives mixtes.*

Le rez-de-chaussée sera de préférence affecté à des locaux commerciaux et garages. Hormis les logements de gardiens ou concierges, aucun local d'habitation de nuit ne pourra être disposé au rez-de-chaussée.

Le niveau du sol intérieur des locaux commerciaux devra être situé à une hauteur d'au moins 0 m. 05 par rapport au niveau haut du trottoir, au droit de la construction et dans l'axe de la porte d'entrée.

Aucun pourcentage de surface ouverte par rapport à la superficie de la parcelle n'est imposé, sous réserve que chaque immeuble comporte obligatoirement, soit au rez-de-chaussée, soit au sous-sol des espaces suffisants pour garer un nombre de voitures égal à 60 % environ du nombre de logements.

La hauteur des façades sera déterminée en fonction des prospects et conformément aux dispositions des articles 30 à 33 précédents.

Les règlements particuliers et locaux d'aménagement pourront :

1° Fixer des limites inférieures et supérieures des hauteurs de bâtiments à construire en bordure de certaines rues et avenues;

2° Interdire la construction ou l'établissement d'entrepôts en bordure de certaines voies;

3° Créer, dans certaines parties du secteur situées au long de la route Saint-Louis-Dakar, du quai Hérisse, des boulevards Front-de-Mer et Front-de-Fleuve, du boulevard circulaire dans l'île de Saint-Louis, des servitudes de *non altus tollendi* ou de *non aedificandi*, destinées au maintien de certaines vues panoramiques.

CHAPITRE II

Zone industrielle

Article 95

Secteurs des industries libres ou portuaires

Ces secteurs sont constitués par les parties du territoire dans lesquelles doit être maintenu ou développé le groupement des établissements industriels ou des dépôts, en particulier ceux dont le voisinage ne gêne pas l'habitation.

Article 96

Secteurs des industries classées et réglementées

Réservé au stockage et éventuellement au traitement des hydrocarbures sous réserve des dispositions applicables aux établissements dangereux, incommodes ou insalubres.

Règlements particuliers de construction

Hormis les usines ou ateliers proprement dits, ne sont en principe considérés comme installations industrielles que les docks et entrepôts de matières ou produits provenant d'une industrie installée dans le secteur ou devant être l'objet d'un traitement par une de ces industrie.

Le plan d'aménagement déterminera des sous-secteurs ou îlots dans lesquels des entrepôts ne répondant pas à la définition ci-dessus pourront néanmoins être installés.

Hormis les locaux d'habitation strictement indispensables au personnel dont la présence permanente ne peut être évitée, aucune habitation ne pourra être autorisée dans ce secteur.

Exception sera toutefois faite à cette règle pour les réfectoires, vestiaires et locaux de propreté ou d'hygiène à l'usage du personnel employé par les installations industrielles.

Les règlements locaux d'aménagement relatifs à ces secteurs devront avoir pour objet de faciliter l'exploitation et le développement des industries, sous seule réserve de mesure d'hygiène, de salubrité et d'ordre.

Toutefois les constructions à claire-voie, telles que les hangars sur poteau sans remplissage, les charpentes d'élévateurs, etc. ainsi que les constructions même pleines, mais dont la plus grande dimension horizontale n'excéderait pas le dixième de la hauteur, telles que les cheminées d'usine, même édifiées en bordure de voie publique, ne seront pas assujetties à la règle du prospect.

Vis-à-vis des parcelles limitrophes ou sur sa propre parcelle, le constructeur devra s'efforcer de satisfaire cependant à ces règles dans les conditions prescriptes précédemment pour le secteur.

Le service chargé de la délivrance du permis de construire sera habilité pour examiner et proposer l'autorisation de la solution qui, suivant les circonstances de lieu et de faits, lui paraîtra, compte tenu des nécessités de l'exploitation, le mieux satisfaire à l'hygiène et à la salubrité publique.

Par mesure de sécurité, notamment en vue de restreindre le risque de propagation des incendies, une marge d'isolement de 5 mètres minimum sera respectée au long des limites séparatives des fonds.

Sur les parties de terrains ainsi laissées non couvertes, aucun stockage de matières inflammables ou matériaux combustibles (dépôts de bois d'emballages notamment) ne pourra être autorisé ni même toléré à titre provisoire.

Dans le but de restreindre au maximum les possibilités de reproduction et de pullulation des moustiques, tout dépôt de matériaux ou d'objets susceptibles de permettre les stagnations d'eau devra être couverts.

L'emprise des voies ferrées de dessertes principales intérieures au secteur est fixée à 2 m. 50 de part et d'autre de l'axe, soit 5 mètres.

De chaque côté de cette emprise, les propriétés riveraines sont frappées de servitude *non aedificandi* sur une profondeur de 5 mètres. Des embranchements particuliers pourront être prévus dans les deux zones *non aedificandi*. Leur exécution n'entraînera pas de modification dans les limites de ces zones.

Les servitudes relatives à l'établissement et à l'exploitation des voies ferrées communes d'embranchement sont celles prescrites par les règlements du réseau Dakar-Saint-Louis.

Il est toutefois précisé que les rayons des courbes des voies ferrées de desserte seront :

— Supérieurs à 125 mètres pour les voies susceptibles d'être empruntées par les locomotives;

— Au moins égaux à 100 mètres pour les voies intérieures dans lesquelles les manœuvres seront faites par les soins des industries (très exceptionnellement, dans ce dernier cas, la limite inférieure de 75 mètres pourra être admise si les circonstances particulières l'imposent).

Article 97

Règles particulières aux secteurs affectés aux industries classées réglementées

(incommodes, insalubres ou dangereuses)

Les constructions édifiées dans ces secteurs devront, selon les industries auxquelles elles seront destinées, satisfaire aux règles particulières édictées par la législation en vigueur en ce qui concerne les industries.

L'ouverture des stations-service et des postes distributeurs d'essence demeure soumise aux règles édictées par la législation en vigueur concernant ces installations.

Les travaux de cet ordre qui pourraient avoir été clandestinement exécutés postérieurement à la parution du présent règlement général d'aménagement ne pourront, en aucun cas, *donner lieu à indemnisation en cas d'expropriation.*

CHAPITRE III

Zones réservées

Article 98

Secteurs non aedificandi

Dans ces secteurs, toutes constructions nouvelles, de quelque nature qu'elles soient, sont formellement interdites.

Les constructions existant sur ces terrains sont frappées de l'interdiction d'y faire des travaux de modification, transformation ou amélioration.

Les travaux de cet ordre, qui pourraient avoir été clandestinement exécutés, postérieurement à la parution du présent règlement général d'aménagement ne pourront en aucun cas entrer en ligne de compte pour le calcul éventuel de l'indemnité d'expropriation.

Sont également interdits les travaux de reprise en sous-œuvre, pose de tirants, ancrages ou autres dispositifs ayant pour objet de maintenir la verticalité et la solidité des murs, séparations dans la masse des murs porteurs de planchers ou surchargés, adjonction de poutres, poteaux ou poitrails pour suppléer à la vétusté d'un mur, renforcement de poutres ou poteaux menaçant ruine, enduits au mortier hydraulique de maçonnerie n'en étant précédemment point revêtues, abaissement d'une construction ou d'un mur, etc.

La liste ci-dessus n'est pas limitative et l'administration appréciera, dans chaque cas, le caractère confortatif des travaux projetés ou exécutés sans autorisation, ainsi que leur répercussion sur la durée de l'existence de la construction.

En principe, sous la seule réserve d'approbation par l'administration, les plantations ainsi que les clôtures constituées par une haie seront autorisés dans ces secteurs.

Les règlements et plans d'aménagement pourront cependant, aux fins soit de conservation du caractère de certains sites, soit de respect de servitude de dégagement, prévoir des restrictions à ce principe, voire réserver des périmètres dans lesquels aucune plantation ne serait admise.

Les terrains compris dans ces secteurs, qu'ils soient plantés ou non, devront être aménagés et entretenus en parfait état de propreté.

Toutes dispositions devront notamment être prévues pour qu'aucune stagnation d'eaux résiduelles ou de pluies ne puisse se produire.

Hormis les emplacements de décharges publiques, aucun dépôt de quelque nature que ce soit, ne pourra être autorisé dans ces secteurs.

Quelle que soit la nature de l'occupation d'un terrain, propriété, concession, location ou sous-location, l'occupant réel sera responsable au regard de l'administration de son entretien et du respect des dispositions édictées par le présent règlement d'aménagement.

Les dérogations à cet article, susceptibles d'être accordées par application de l'article 105, ne devront en aucun cas avoir pour objet ou conséquence de modifier le caractère de ces secteurs.

CHAPITRE IV

Emprises

Article 99

Régime des terrains compris dans les emprises à affectation déterminée

Les terrains ou portions de terrains compris à l'intérieur des emprises sont, tant que l'administration civile ou militaire affectataire n'en aura pas pris possession, frappés de servitude de *non aedificandi.*

Les constructions qui pourraient exister sur ces terrains sont assujetties aux prescriptions indiquées au paragraphe 1er de l'article 98 précédent en ce qui concerne les natures des travaux interdits.

Les terrains compris dans les emprises, qui demeureraient inutilisés par les services affectataires dans un délai de dix années après l'approbation du plan directeur d'aménagement devront être, soit désaffectés, soit payés par l'Etat à leurs propriétaires.

Le service chargé de l'application des plans et des règlements locaux d'aménagement pourra, chaque fois que la bonne exploitation de l'emprise n'y fera pas obstacle, ordonner que les terrains désormais libres soient aménagés en jardins ou plantés.

Ceux servant de dépôts de matériel ou de matériaux devront avoir un aspect ordonné.

Article 100

Modifications apportées par les plans locaux ou règlements locaux d'aménagement au plan directeur régional et programme général d'aménagement régional

Au cas où, à l'étude, certaines dispositions du plan directeur régional du programme général d'aménagement régional s'avéreraient comme ne donnant pas parfaite satisfaction, celles-ci pourront être révisées et adaptées.

Les modifications qui seraient ainsi proposées devront toutefois, selon qu'il s'agit du plan directeur régional ou du présent règlement général d'aménagement régional, respecter le parti adopté dans le dit plan, ainsi que l'esprit et les principes fondamentaux ressortant du règlement général d'aménagement.

Les modifications sortant de ce cadre, qu'il se révélerait nécessaire d'apporter au plan directeur régional ou au règlement général d'aménagement, devront, pour être valablement applicables, être introduites suivant la procédure indiquée par le décret n° 46-1496 en date du 18 juin 1946, fixant les modalités d'établissement d'approbation et de mise en vigueur des projets d'urbanisme.

TITRE IV

CHAPITRE PREMIER

Article 101

Mesures de sauvegarde

Par application de l'article 8 de l'ordonnance n° 45-1423 en date du 28 juin 1945, relative à l'urbanisme, des mesures de sauvegarde sont ouvertes à compter de la date *du présent décret et jusqu'à l'approbation des plans locaux d'aménagement dont l'établissement est prévu.*

Article 102

Application des règlements aux collectivités et services publics et militaires

Les règles, principes et dispositions prévus par le présent programme d'aménagement, les plans et règlements d'aménagement, les plans d'alignement et nivellement et les règles d'hygiène et de police des constructions, sont applicables aux constructions ou aménagements projetés par les collectivités et services publics civils ou militaires, comme aux particuliers.

Et ceux-ci devront, en particulier, respecter les réglementations relatives au permis de construire et au permis d'habiter et se conformer aux prescriptions du service chargé de l'application des plans et règlements locaux d'aménagement.

Cette astreinte pourra toutefois, dans certains cas particuliers, notamment celui de constructions édifiées dans les limites d'une emprise, faire l'objet de dérogations accordées en application de l'article 105 suivant du présent programme d'aménagement.

Article 103

Etablissement des plans d'alignement et de nivellement

Les plans d'aménagement pourront être complétés et précisés notamment au point de vue alignement, servitudes de reculement et nivellement par des plans d'alignement et de nivellement.

Toutes les voies et principalement : boulevard du Front-de-Mer, boulevard du Front-du-Fleuve sur la Langue de Barbarie, le boulevard circulaire de l'Ile de Saint-Louis, l'avenue du Général de Gaulle, l'avenue « Dispensaire », la route Saint-Louis-Dakar jusqu'à la sortie de la zone industrielle, devront être dotées de plans d'alignement et de nivellement.

Le ministre chargé de l'urbanisme pourra, par voie d'arrêté, étendre cette obligation à toute voie comprise dans le périmètre du présent règlement.

Provisoirement, dans l'attente de l'établissement des plans d'alignement et de nivellement, afin de ne pas différer la délivrance aux usagers des alignements et nivellements réglementaires, des études sommaires particulières seront faites au droit des immeubles objets d'une pétition.

L'administration disposera d'un délai de trois mois pour fournir ces éléments.

Article 104

Réalisation des opérations d'urbanisme prévues par le plan ou règlement d'aménagement

Toutes facilités seront accordées en vue de la formation dans les formes légales d'associations syndicales de propriétaires, ayant pour but l'exécution ou le financement de travaux devant concourir à la réalisation des plans ou règlements locaux d'aménagement (assainissement, remembrement, création de parcs et de jardins, etc.).

Les associations syndicales de propriétaires, dont la formation est prévue au paragraphe précédent, pourront inclure dans leurs buts la recherche de plus-values devant résulter de l'opération d'urbanisme.

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme devra alors délimiter un périmètre de plus-value.

CHAPITRE II

DÉROGATIONS

Article 105

Dérogations

Outre celles prévues dans certains articles, des dérogations aux règles, principes ou dispositions du présent règlement pourront être accordées lorsqu'il s'agira d'édifices de caractère exceptionnel ou d'intérêt public.

Ces dérogations seront accordées par le ministre chargé de l'urbanisme.

Article 106

Le ministre des travaux publics, de l'habitat et de l'urbanisme, le ministre de la santé et le gouverneur de la Région du Fleuve sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au *Journal officiel*.

Fait à Dakar, le 28 juin 1961.

MAMADOU DIA.

Par le Président du Conseil :

Le ministre des travaux publics, de l'habitat et de l'urbanisme,
ALIOUNE BADARA M'BENGUE.

Le ministre de la santé et des affaires sociales,
AMADOU BABACAR SAR.

RUFISQUE — Imprimerie officielle — Dépôt légal n° 588