

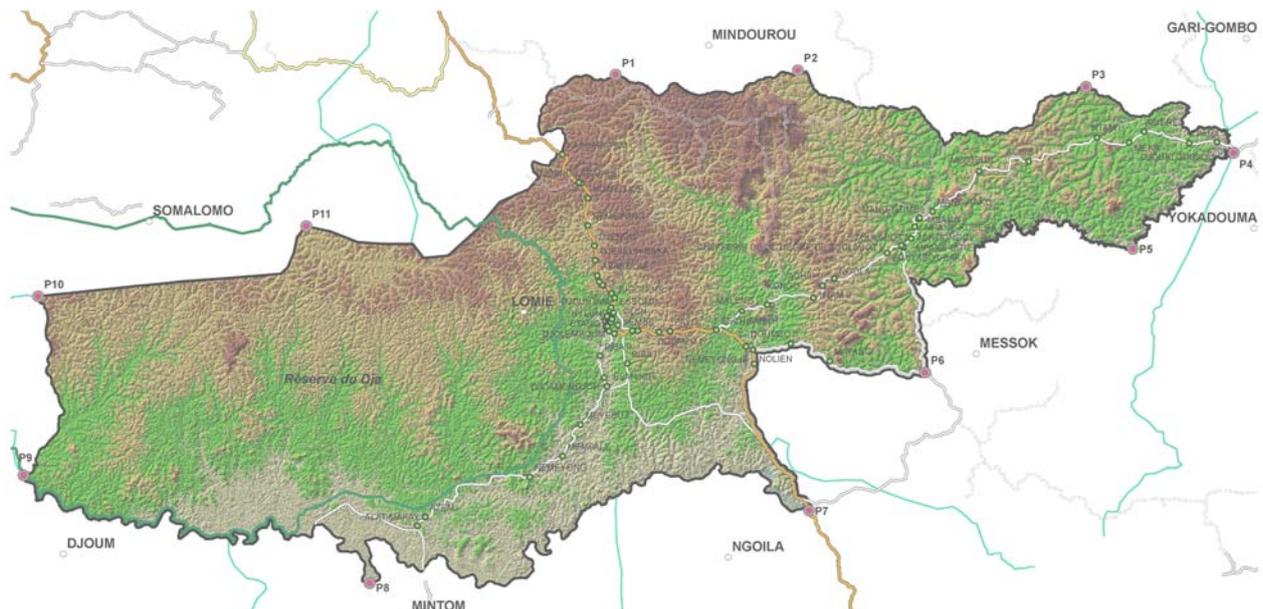


Elaboration des documents  
de planification urbaine  
et réalisation d'études  
techniques d'aménagement  
des communes de  
Messamena et Lomié (lot 1)  
dans le cadre  
du programme  
d'aménagement  
et de développement  
intégré de la boucle minière  
du Dja  
et de la zone frontalière  
adjacente (PADI-Dja)

## Mission 1

# Plan d'Occupation des Sols de Lomié

## Règlement d'urbanisme



## Table des matières

<b>TITRE I : Dispositions générales .....</b>	<b>4</b>
Article 1. Champ d’application .....	4
Article 2. Division du territoire en zones et en secteurs .....	5
 <b>TITRE II : Dispositions communes applicables à toutes les zones.....</b>	<b>9</b>
Article 1. Occupation des sols .....	9
Article 2. Les servitudes d’utilité publique .....	10
Article 3. La desserte .....	10
Article 4. Le stationnement .....	11
Article 5. La protection de l’environnement .....	11
Article 6. Le Domaine Public.....	12
Article 7. L’occupation du domaine public.....	13
Article 8. Dispositions particulières relatives aux pôles secondaires de la Commune .....	13
Article 9. Des opérations d’aménagement de détail et des opérations d’aménagement foncier	13
 <b>TITRE III : Dispositions applicables dans chacune des zones .....</b>	<b>14</b>
Chapitre 1 : Règles applicables aux zones urbaines « U ».....	14
SECTION I : NATURE DE L’OCCUPATION DES SOLS.....	15
Article 1. Types d’occupation des sols interdits .....	15
Article 2. Types d’occupation des sols autorisés.....	15
SECTION II : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS .....	16
Article 3. Accès et voirie .....	16
Article 4. Desserte par les réseaux .....	16
Article 5. Caractéristiques de l’unité foncière.....	17
Article 6. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies privées.	17
Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	17
Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété .....	18
Article 9. Emprise au sol .....	18
Article 10. Hauteur des constructions.....	18
Article 11. Aspect extérieur.....	19
Article 12. Stationnement des véhicules.....	20
Article 13. Espaces libres et plantations.....	20

SECTION III : POSSIBILITES D’OCCUPATION DU SOL.....	20
Article 14. Possibilités maximales d’occupation du sol.....	20
Chapitre 2 : Règles applicables aux zones à urbaniser « AU » .....	21
SECTION I : NATURE DE L’OCCUPATION DES SOLS.....	21
Article 1. Types d’occupation des sols interdits .....	21
Article 2. Types d’occupation des sols autorisés.....	21
SECTION II : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS .....	22
Article 3. Accès et voirie .....	22
Article 4. Desserte par les réseaux .....	22
Article 5. Caractéristiques de l’unité foncière.....	22
Article 6. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies privées. 22	
Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	23
Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété .....	23
Article 9. Emprise au sol .....	23
Article 10. Hauteur des constructions.....	23
Article 11. Aspect extérieur.....	24
Article 12. Stationnement des véhicules.....	24
Article 13. Espaces libres et plantations.....	24
SECTION III : POSSIBILITES D’OCCUPATION DU SOL.....	24
Article 14. Possibilités maximales d’occupation du sol.....	24
Chapitre 3 : Règles applicables aux zones naturelles « N » .....	25
SECTION I : NATURE DE L’OCCUPATION DES SOLS.....	25
Article 1. Types d’occupation des sols interdits .....	25
Article 2. Types d’occupation des sols autorisés.....	25
SECTION II : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS .....	26
Article 3. Accès et voirie .....	26
Article 4. Desserte par les réseaux .....	26
Article 5. Caractéristiques de l’unité foncière.....	26
Article 6. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies privées. 26	
Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	26
Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété .....	26
Article 9. Emprise au sol .....	27
Article 10. Hauteur des constructions.....	27
Article 11. Aspect extérieur.....	27
Article 12. Stationnement des véhicules.....	27

Article 13. Espaces libres et plantations.....	27
SECTION III : POSSIBILITE D’OCCUPATION DU SOL.....	27
Article 14. Possibilités maximales d’occupation du sol.....	27
Chapitre 4 : Règles applicables aux secteurs particuliers « SP » .....	28
SECTION I : NATURE DE L’OCCUPATION DES SOLS.....	29
Article 1. Types d’occupation des sols interdits .....	29
Article 2. Types d’occupation des sols autorisés.....	29
SECTION II : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS .....	29
Article 3. Accès et voirie .....	29
Article 4. Desserte par les réseaux .....	29
Article 5. Caractéristiques de l’unité foncière.....	30
Article 6. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies privées. 30	
Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	30
Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété .....	30
Article 9. Emprise au sol .....	30
Article 10. Hauteur des constructions.....	30
Article 11. Aspect extérieur.....	31
Article 12. Stationnement des véhicules.....	31
Article 13. Espaces libres et plantations.....	31
SECTION III : POSSIBILITES D’OCCUPATION DU SOL.....	31
Article 14. Possibilités maximales d’occupation du sol.....	31

## TITRE I : Dispositions générales

### Article 1. Champ d’application

Le présent règlement s’applique à l’ensemble du territoire couvert par le Plan d’Occupation des Sols de la Commune de Lomié tel que défini dans les documents graphiques du Plan d’Occupation des Sols.

- La superficie globale de la Commune de Lomié s’élève à : 792 079 Ha (soit 7 920,79 km<sup>2</sup>) ;
- La superficie globale du périmètre urbain de Lomié s’élève à : 1 889,6 Ha (soit 18,896 km<sup>2</sup>).

- **Portée du règlement :**

L’ensemble des dispositions du présent règlement s’appliquent aux personnes physiques comme aux personnes morales. Le Plan d’Occupation des Sols de la Commune de Lomié s’insère réglementairement dans le Schéma Régional d’Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) de la région Est et plus largement dans le cadre du Schéma National d’Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SNADDT).

#### Bases réglementaires :

Les dispositions prévues au présent règlement d’urbanisme sont régies par la législation en vigueur et particulièrement les textes ci-après énumérés :

- La loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l’urbanisme au Cameroun ainsi que par l’ensemble des textes qui l’ont complété ou modifié ;
- La loi n°96-12 du 05 août 1996 portant loi cadre relative à la gestion de l’environnement ainsi que l’ensemble des textes qui l’ont complétés ou modifiée ;
- La loi n°98/005 du 14 avril 1998 portant régime de l’eau ainsi que l’ensemble des textes qui l’ont complétés ou modifiée ;
- Le décret n°2001/165/PM du 08 mai 2001 précisant les modalités de protection des eaux de surface et des eaux souterraines contre la pollution ;
- Le décret n° 2011/2583/PM du 23 août 2011 portant réglementation des nuisances sonores et olfactives ;
- Le décret n° 2012/2809/PM du 26 septembre 2012 fixant les conditions de tri, de collecte, de transport, de récupération, de recyclage, de traitement et d’élimination finale des déchets ;
- La loi n° 94/01 du 20 janvier 1994 portant régime des forêts, de la faune et de la pêche ainsi que l’ensemble des textes qui l’ont complétée ou modifiée ;
- La loi n° 91-008 du 30 juillet 1991 portant protection du patrimoine culturel et naturel national ainsi que l’ensemble des textes qui l’ont complétée ou modifiée ;
- La loi n° 98-015 du 14 juillet 1998 relative aux établissements classés dangereux, insalubres ou incommodes ;
- Le décret n° 99-818-PM du 9 novembre 1999 fixant les modalités d’implantation et d’exploitation des établissements classés dangereux, insalubres ou incommodes ;
- L’arrêté n°01-97-MINMEE du 05 janvier 1998 fixant les modalités d’implantation des stations de distribution des produits pétroliers.

Pièces constitutives du POS :

Le Plan d’Occupation des Sols de Lomié est constitué des pièces réglementaires suivantes :

- Le rapport justificatif
- Le présent règlement d’urbanisme
- Les pièces graphiques (POS à l’échelle 1/10 000 ème et Plan d’organisation Communale aux échelles variables).

**Article 2. Division du territoire en zones et en secteurs**

Le territoire couvert par le POS est divisé en 4 familles de zones :

**2.1 - Les zones « U », il s’agit des zones urbaines qui sont subdivisées en secteurs :**

- ❖ Secteur « UA1 » : pôle administratif central
- ❖ Secteur « U1 » : affecté au secteur tertiaire avec un tissu urbain dense
- ❖ Secteur « U2 » : affecté à l’habitat planifié à densifier
- ❖ Secteur « U3 » : affecté à l’habitat mixte
- ❖ Secteur « U4 » : il s’agit d’une zone d’habitat spontané à réhabiliter
- ❖ Les zones « UI » dédiées aux activités industrielles
  - Secteur « UI1 » : secteur industriel existant
  - Secteur « UI2 » : secteur industriel à créer

**2.2 - Les zones « AU », il s’agit de zones à urbaniser, divisées en secteurs :**

- ❖ Secteur « 1AU » concerne des espaces destinés à une urbanisation immédiate
- ❖ Secteur « 2AU » concerne des espaces destinés à une urbanisation à long terme

**2.3 - Les zones « N », il s’agit des zones naturelles et forestières, divisées en sous-zones :**

- ❖ Secteur « Nf » concerne les espaces forestiers
- ❖ Secteur « Na » concerne les espaces à vocations agricoles
- ❖ Secteur « Nc » concerne les espaces verts à créer
- ❖ Secteur « ND » concerne les zones de sites à risques ou de nuisances

**2.4 - Les zones « SP », il s’agit de secteurs particuliers :**

- ❖ La zone naturelle protégée « Réserve du Dja » : **SP1**
- ❖ Le secteur de la « Plateforme d’échanges » : **SP2**
- ❖ Le secteur de la « Réserve foncière » : **SP3**

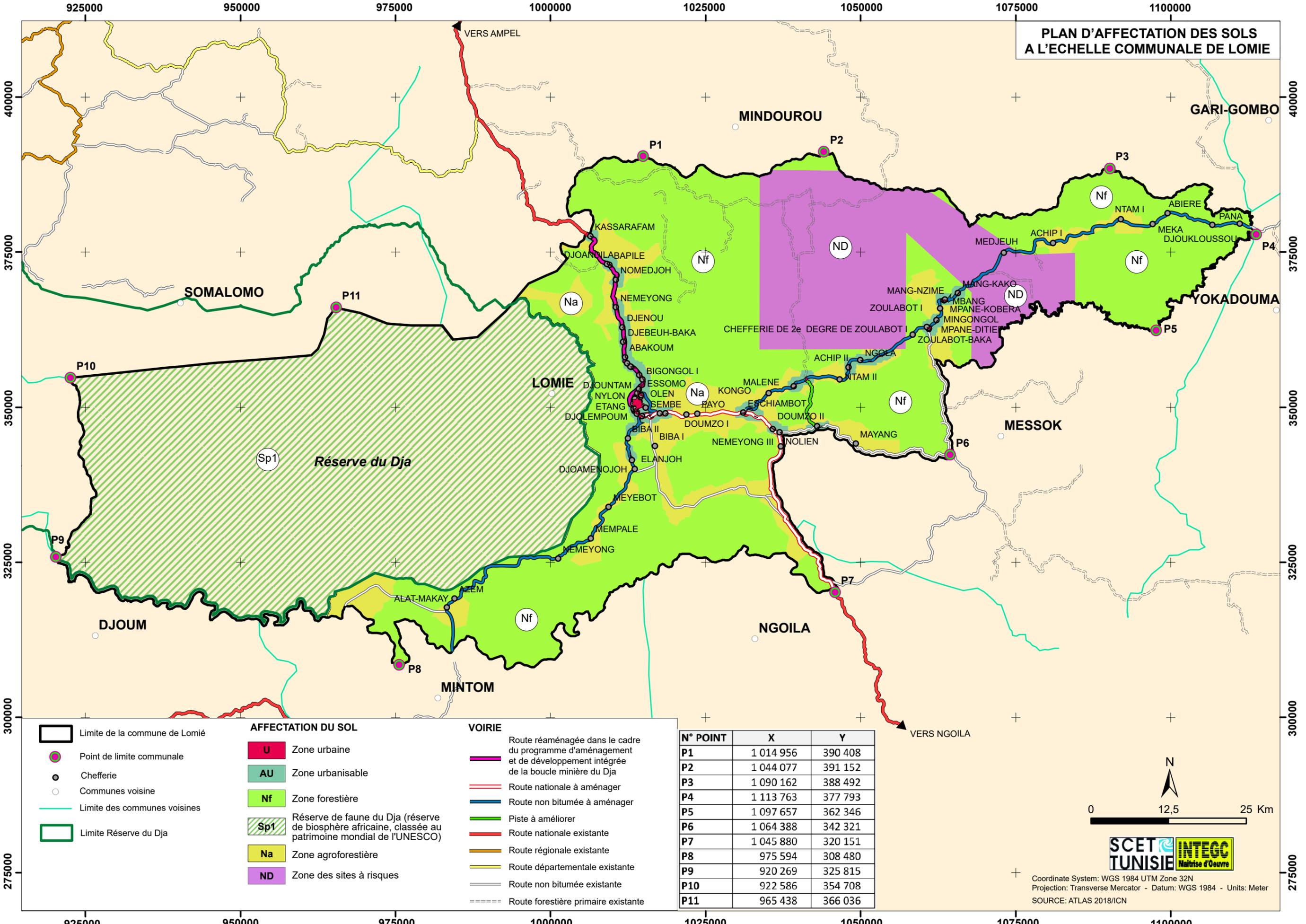
**Tableau des affectations des sols du POS de Lomié par type de zones :**

Affectation des sols	Superficie en Ha	Equiv. En Km <sup>2</sup>
Zones U	687	6,87
Zones AU	14 242	142,42
Zones N	454 610	4 546,1
Zones SP	322 540	3 225,4
<b>Total</b>	<b>792 079</b>	<b>7 920,79</b>

**Tableau des affectations des sols du POS relatives au périmètre urbain de Lomé par type de zones :**

<b>Affectation des sols</b>	<b>Superficie en Ha</b>	<b>Equiv. en Km<sup>2</sup></b>
<b>Zone U</b>	<b>431,9</b>	<b>4,319</b>
Secteur UA1 « Pôle administratif »	37,5	0,375
Secteur U1 « Secteur tertiaire, tissu urbain dense »	30	0,30
Secteur U2 « Habitat planifié à densifier »	42	0,42
Secteur U3 « Habitat mixte »	309,8	3,098
Secteur U4 « Secteur d’habitat spontané à densifier et à restructurer »	12,6	0,126
<b>Zone UI</b>	<b>252</b>	<b>2,52</b>
Secteur UI1 « Secteur industriel existant »	27	0,27
Secteur UI2 « Secteur industriel à créer »	225	2,25
<b>Zone AU</b>	<b>355,7</b>	<b>3,557</b>
Secteurs 1AU « espaces destinés à une urbanisation immédiate »	120	1,2
Secteurs 2AU « espaces destinés à une urbanisation à long terme »	235,7	2,357
<b>Zone N</b>	<b>694,8</b>	<b>6,948</b>
Secteur Na « espaces à vocation agricole »	364,4	3,644
Secteur Nc1 espaces verts aménagés à créer	40,7	0,407
Secteur Nc2 espaces verts aménagés à créer	10	0,1
Secteur ND « zones de sites à risques ou de nuisances », étang et servitudes	279,7	2,797
<b>Zone SP</b>	<b>63,7</b>	<b>0,637</b>
Secteur SP2 « Plateforme d’échanges »	26,7	0,267
Secteur SP3 « Réserve foncière – Zone d’aménagement différé »	37	0,37
<b>Total zoning</b>	<b>1 798,1</b>	<b>17,981</b>
<b>Voiries et servitudes de voiries</b>	<b>91,5</b>	<b>0,915</b>
<b>TOTAL PERIMETRE URBAIN DE LOMIE</b>	<b>1 889,6</b>	<b>18,896</b>

**PLAN D'AFFECTATION DES SOLS  
A L'ECHELLE COMMUNALE DE LOMIE**



- Limite de la commune de Lomié
- Point de limite communale
- Chefferie
- Communes voisine
- Limite des communes voisines
- Limite Réserve du Dja

- AFFECTATION DU SOL**
- U** Zone urbaine
  - AU** Zone urbanisable
  - Nf** Zone forestière
  - Sp1** Réserve de faune du Dja (réserve de biosphère africaine, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO)
  - Na** Zone agroforestière
  - ND** Zone des sites à risques

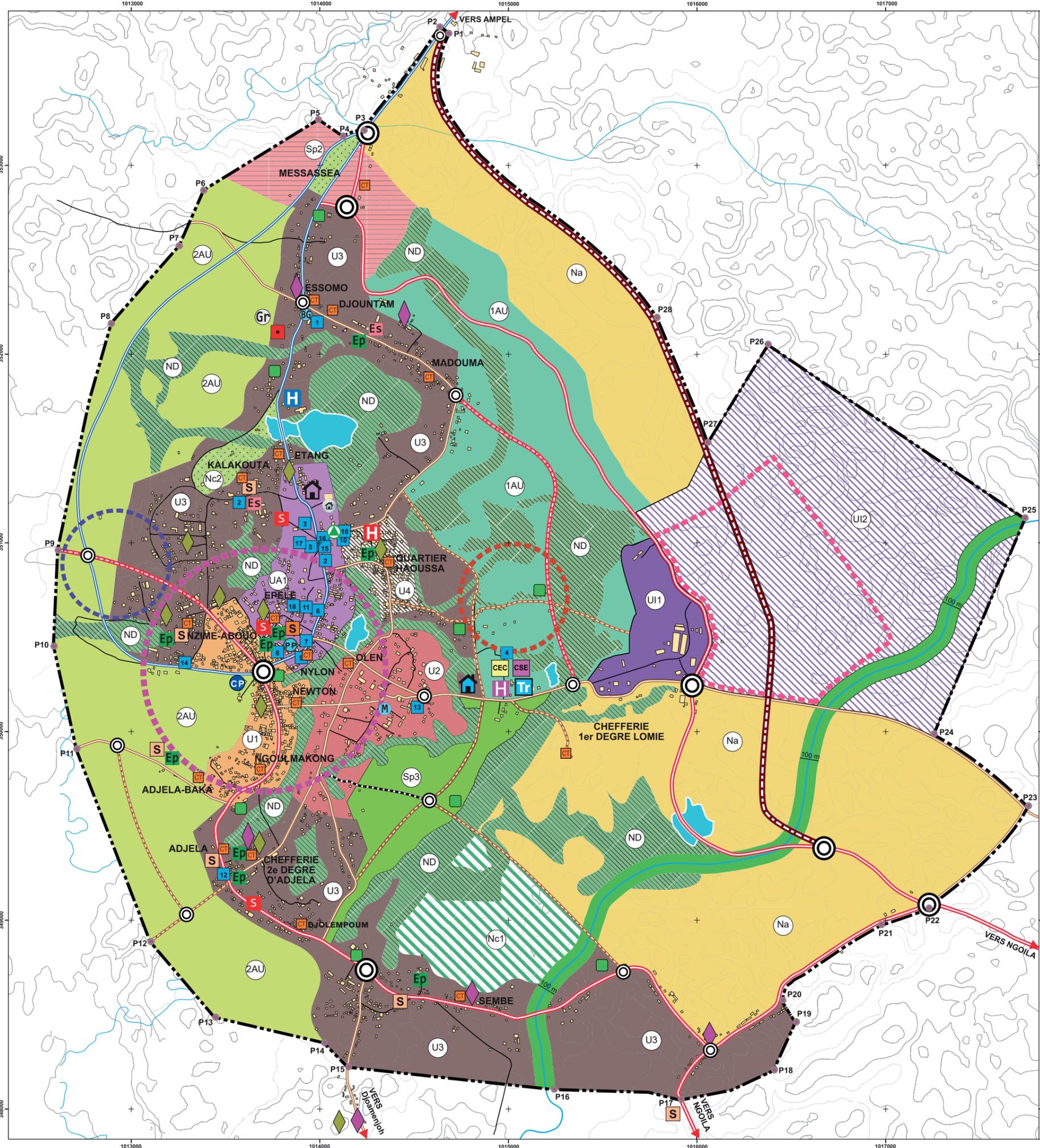
- VOIRIE**
- Route réaménagée dans le cadre du programme d'aménagement et de développement intégrée de la boucle minière du Dja
  - Route nationale à aménager
  - Route non bitumée à aménager
  - Piste à améliorer
  - Route nationale existante
  - Route régionale existante
  - Route départementale existante
  - Route non bitumée existante
  - Route forestière primaire existante

N° POINT	X	Y
P1	1 014 956	390 408
P2	1 044 077	391 152
P3	1 090 162	388 492
P4	1 113 763	377 793
P5	1 097 657	362 346
P6	1 064 388	342 321
P7	1 045 880	320 151
P8	975 594	308 480
P9	920 269	325 815
P10	922 586	354 708
P11	965 438	366 036



Coordinate System: WGS 1984 UTM Zone 32N  
Projection: Transverse Mercator - Datum: WGS 1984 - Units: Meter  
SOURCE: ATLAS 2018/ICN

# COMMUNE DE LOMIE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DU PERIMETRE URBAIN



### AFFECTATION DU SOL

- UA1** Pôle administratif central
- U1** Secteur tertiaire, tissu urbain dense
- U2** Habitat planifié à densifier
- U3** Habitat mixte
- U4** Zone à densifier
- UI1** Emprise actuelle de la scierie
- UI2** Zone d'extension industrielle
- Limite du CIBLO

### Zones urbaines

- 1AU** Secteur urbanisable immédiatement
- 2AU** Secteur urbanisable à long terme

### Zones à urbaniser

- Na** Zone naturelle à vocation agricole
- Nc** Parc urbain à créer
- Nc** Aménagement paysager
- ND** Bas fond: sites à risques - zone non aedificandi (ZNA)
- Etang

### Zones naturelles

- Sp2** Plate-forme d'échanges
- Sp3** Réserve foncière - Zone d'aménagement différé

### Secteurs particuliers

### CENTRALITES

- Centralité principale à renforcer
- Nouvelle centralité à créer
- Centralité d'équilibre

### EQUIPEMENTS EXISTANTS

#### Equipements administratifs

- Mairie
- Chefferie

- 1 Subdivision des routes de Lomie (MINTP)
- 2 Station météorologique
- 3 Sous-préfecture de Lomie
- 4 Site du nouveau siège de la mairie
- 5 Palais de justice (bâtiment colonial)
- 6 Palais de congrès d'EPELE
- 7 Inspection d'arrondissement de base
- 8 Local du FOMOD (Forêt Model de Dja et Mpomo)
- 9 Délégation d'arrondissement
- 10 Centre multimédia
- 11 Centre multifonctionnel des jeunes de Lomie
- 12 Centre multimédia communautaire
- 13 Centre international d'appui au développement durable
- 14 Centre d'exploitation télégraphique
- 15 CAMPOST
- 16 Bureau ELECAM
- 17 Bibliothèque rurale

#### Equipements sanitaires

- Hôpital de district
- Centre de santé

#### Equipements sécuritaires

- Brigade de gendarmerie
- Commissariat spécial
- Poste forestier
- Prison secondaire

#### Equipements culturels et culturels

- Musée, place des fêtes, foyer communautaire
- Eglise, mosquée

#### Equipements scolaires

- Ecole primaire
- Collège/lycée

#### Equipements sportifs

- Terrain de football
- Stade Municipal

### EQUIPEMENTS PROJETES

- Complexe de police
- Tribunal
- Centre d'état civil
- Centre social d'écoute
- Nouveau hôtel de ville
- Gare routière
- Marché tertiaire
- Foyer communautaire
- Centre d'hébergement environ 1ha
- Points de collecte déchets ménagers

### VOIRIE PROJETEE ET VOIRIE EXISTANTE A AMENAGER

- Voie de contournement à créer
- Voie primaire à créer
- Nouvelle boucle urbaine (Programme de la boucle minière du Dja «PADI-Dja»)
- Voie principale existante à aménager
- Voie secondaire à créer
- Voie existante à aménager en voie secondaire
- Voie secondaire à aménager
- Voie tertiaire existante
- Nœud d'échanges à aménager

Courbes de niveau  
 Cours d'eau  
 Rivière y/c servitude Emprise de 100 m  
 Périmètre urbain  
 Point limite

N° POINT	X	Y
1	347485	352638
2	347439	352672
3	347036	352130
4	346925	352098
5	346794	352187
6	346188	351818
7	346056	351525
8	345696	351118
9	345409	349924
10	345384	349420
11	345502	348878
12	345887	347858
13	346225	347457
14	346799	347321
15	346926	347192
16	348009	347069
17	348678	347010
18	349172	347164
19	349286	347417
20	349218	347529
21	349740	347924
22	349911	348012
23	350518	348548
24	350024	348930
25	350510	350098
26	349159	350998
27	348839	350473
28	348575	351133

Echelle : 1 / 10 000

## TITRE II : Dispositions communes applicables à toutes les zones

### Article 1. Occupation des sols

#### 1.1 - Types d'activités interdites

Sont interdits :

1. La construction dans les zones frappées de servitude non aedificandi au titre :

- du domaine public routier,
- du domaine public fluvial,
- des zones militaires,
- des zones aéroportuaires,
- des lignes électriques (lignes basse, moyenne et haute tension),
- du réseau d'alimentation en gaz (conduites),
- du réseau d'alimentation en eau potable,
- du réseau d'assainissement,
- du réseau de télécommunications,

à l'exception de celles nécessitées pour l'exploitation des infrastructures listées ci-dessus ;

2. La construction dans les terrains situés dans les zones inondables ou dans les zones d'écoulements superficiels des eaux pluviales ;

3. L'ouverture et l'exploitation de carrières à l'intérieur du périmètre urbain de Lomié ;

4. Les dépôts de gravois et produits de fouilles de construction, d'ordures ménagères ou industrielles.

De façon générale, tout dépôt de déchets solides et liquides en provenance domestique ou autre, de déchets divers, de matériaux de démolition ou de fouilles, ainsi que des carcasses de véhicules et engins est interdit en dehors des zones spécialement affectées à cet effet par les Autorités ;

5. Toutes les activités qui entraîneraient des nuisances et/ou pollutions sonores, olfactives ou visuelles ;

6. Sont impropres à l'habitat les terrains exposés à un risque industriel ou à des nuisances graves (pollutions industrielles, acoustiques etc.) et ceux de nature à porter atteinte à la santé publique ou aux valeurs culturelles locales.

7. Les parties en sous-sol des constructions ne peuvent en aucun cas être habitées ou utilisées pour des activités de production ou de services.

## 1.2. Type d’activités autorisées sous conditions

Sont autorisés dans les zones affectées à cet effet :

- Les constructions à usage d’habitation, de commerce et de bureaux ;
- Les unités hôtelières et les constructions à usage d’animation et de loisirs ;
- Les bâtiments administratifs ;
- Les équipements socio-collectifs publics et privés (éducation, culturels, santé, sport, culture) ;
- Les unités industrielles et d’activités économiques.

La construction en sous-sol est autorisée. Les parties en sous-sol de la construction ne peuvent en aucun cas être habitées ou utilisées pour des activités de production ou de service.

Les parcelles et les lots doivent être de forme simple et régulière permettant l’implantation des constructions. Les parcelles et les lots doivent être accessibles par une voie. Les fronts de parcelles et de lots doivent être de dimensions suffisantes pour permettre la construction.

### Article 2. Les servitudes d’utilité publique

Les servitudes, emplacements réservés et zones non aedificandi sont opposables aux demandes d’occupation du sol et sont délimitées dans les documents graphiques du POS pour ce qui concerne le périmètre urbain.

### Article 3. La desserte

#### 3.1 - Accès à la voie publique

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie. Les caractéristiques des accès aux constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de lutte contre l’incendie, de protection des piétons, d’enlèvement des ordures ménagères.

#### 3.2 - Ouverture d’une voie privée

L’ouverture d’une voie privée est autorisée à condition que ses caractéristiques techniques satisfassent aux exigences de sécurité et de services et qu’elle ne constitue pas une gêne, un danger ou une nuisance pour l’environnement et la circulation générale.

L’ouverture d’une voie privée peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières de tracé, de largeur ou de construction notamment :

- lorsque son raccordement peut constituer un danger pour la circulation ;
- lorsqu’elle est susceptible d’être empruntée par la circulation générale ;
- en vue d’une meilleure utilisation des terrains traversés ou avoisinants.

#### 3.3 - Voies réservées aux piétons

Les voies réservées aux piétons peuvent être éventuellement traversées par les voies ouvertes à la circulation automobile sous réserve que l’aménagement privilégie la circulation des piétons. Elles doivent être accessibles aux engins de nettoyage.

#### Article 4. Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules ainsi que le stationnement de desserte ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. A raison de 25 m<sup>2</sup> (2,5 m x 5 m + dégagement) par véhicule particulier.

- **Pour les constructions à usage d'habitation :** les dispositions techniques d'implantation des aires de stationnement et les éléments explicatifs justifiant du nombre de places de stationnement implantés dans la parcelle sont à présenter par le demandeur aux autorités chargées de l'instruction du dossier d'autorisation de bâtir.
- **Pour les unités hôtelières :** une place de stationnement par chambre est exigée.
- **Pour les équipements publics :** le nombre de places de stationnement nécessaire est défini par l'Autorité publique concernée.
- **Pour les constructions industrielles et les entrepôts :** les zones de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives et sur voirie doivent permettre le stationnement des véhicules légers ainsi que des véhicules lourds y compris toutes manœuvres. Les dispositions techniques d'implantation des aires de stationnement et les éléments explicatifs justifiant du nombre de places de stationnement implantés dans la parcelle sont à présenter par le demandeur aux autorités chargées de l'instruction du dossier d'autorisation de bâtir.
- **Pour les constructions à usage de commerce :** aucune exigence n'est imposée pour les locaux à usage commercial d'une superficie totale couverte (y compris terrasses abritées et espaces clientèle) inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>. Au-delà de ces dimensions, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> d'espace clientèle (y compris terrasses abritées).

La construction de parking souterrain est autorisée sur l'ensemble de la parcelle en respectant un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives de la parcelle et aux limites de parcelle sur voirie après application des servitudes de retrait sur voirie.

#### Article 5. La protection de l'environnement

Toute construction ou implantation d'activités est soumise au respect du cadre réglementaire en vigueur au Cameroun, et plus particulièrement :

- la loi n°96-12 du 05 août 1996 portant loi cadre relative à la gestion de l'environnement ainsi que l'ensemble des textes qui l'ont complétés ou modifiée ;
- La loi n°98/005 du 14 avril 1998 portant régime de l'eau ainsi que l'ensemble des textes qui l'ont complétés ou modifiée ;
- Le décret n°2001/165/PM du 08 mai 2001 précisant les modalités de protection des eaux de surface et des eaux souterraines contre la pollution ;
- Le décret n° 2011/2583/PM du 23 août 2011 portant réglementation des nuisances sonores et olfactives.
- La loi n° 94/01 du 20 janvier 1994 portant régime des forêts, de la faune et de la pêche ainsi que l'ensemble des textes qui l'ont complétée ou modifiée ;

En outre, les dispositions suivantes s’appliquent :

- **Plantations** : Il est fait obligation de préserver et d’entretenir les parcs urbains et espaces verts, les zones forestières et naturelles telles que délimitées par le POS. En outre, pour chaque lot constructible ainsi que le long des voies de circulation, il est fait obligation de préserver tant que faire se peut les essences forestières existantes et ce dans l’objectif d’une préservation maximale du couvert forestier existant et de la conservation de la diversité biologique de la région.
- **Gestion des déchets et ordures ménagères** : La gestion des déchets et des ordures ménagères (ramassage, transport, stockage et élimination) sera assurée conformément aux dispositions du POS relatives à l’implantation des différents points de collecte et de dépôts des déchets (points de collecte, décharges intermédiaires, décharge communale contrôlée).
- **Affichage publicitaire** : L’implantation de panneaux publicitaires doit satisfaire aux règles et normes en vigueur au Cameroun. Ils sont interdits dans les périmètres classés et dans toute zone à protéger.
- **Carrières** : l’ouverture de carrières est interdite à l’intérieur du périmètre urbain de la Commune de Lomié.
- **Dépôts d’explosifs** : l’ouverture de dépôts d’explosifs permanents est interdite sur l’ensemble du périmètre urbain de la Commune de Lomié et dans les zones d’habitat rural.

#### Article 6. Le Domaine Public

Les implantations des constructions et des aménagements divers se conformeront aux dispositions réglementaires en vigueur et en particulier l’ordonnance 74/2 du 06 juillet 1974 relative au Domaine Public Maritime et au Domaine Public Fluvial.

Par ailleurs toute construction est strictement interdite dans les emprises et servitudes :

- Du domaine public hydraulique
- Du domaine public routier
- Des lignes électriques de haute et moyenne tensions
- Des conduites d’adduction d’eau potable
- Des réseaux d’assainissement
- Des sites de décharges et des sites de dépôts des déchets

Écoulement des eaux : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

## Article 7. L’occupation du domaine public

- **Mobilier public ou privé installé sur la voie publique :** Toute occupation des voies, qu’elle soit publique ou privée, à partir du moment où elles sont ouvertes à la circulation, doit faire l’objet d’une autorisation de l’Administration, délivrée à titre précaire et révoquant et moyennant le versement d’une redevance d’usage.

Les dispositions du présent article concernent aussi les installations en surplomb de la voie publique telles que balcons, enseignes et galeries couvertes.

- **Permission de voirie :** Les échafaudages et les dépôts de matériaux sur la voie publique devront faire l’objet d’une permission de voirie. Les chantiers de construction seront entourés d’une palissade continue d’une hauteur minimale de 2 mètres. Un panneau de chantier sera installé sur la palissade et devra comporter les informations relatives à la nature de la construction, le nom ou la raison sociale du Maître d’Ouvrage, le nom et les coordonnées de l’entreprise en charge des travaux, le délai prévisionnel de la durée des travaux.

Les tranchées sur la voie publique seront exécutées sous le contrôle d’un agent de l’Administration.

## Article 8. Dispositions particulières relatives aux pôles secondaires de la Commune

Le POS de Lomié comporte 3 pôles secondaires qui sont les noyaux ruraux de Kongo, Zoulabot et Moangele Bosquet. Ces pôles secondaires pourront faire l’objet de plans de secteur sur les superficies maximales suivantes :

- Pôle secondaire de Kongo : 128 Ha (soit 1,28 Km<sup>2</sup>)
- Pôle secondaire de Zoulabot : 62 Ha (soit 0,62 km<sup>2</sup>)
- Pôle secondaire de Moangele Bosquet : 113 Ha (soit 1,13 km<sup>2</sup>)

Pour chacun des 3 pôles secondaires, le périmètre pouvant faire l’objet d’un Plan de Secteur est fourni au Plan d’organisation communale de Lomié (pièce graphique du POS).

## Article 9. Des opérations d’aménagement de détail et des opérations d’aménagement foncier

L’aménagement et l’ouverture à l’urbanisation de zones comprises dans le périmètre communal sont soumis à l’établissement, à l’approbation ou à la non objection des autorités publiques compétentes. Ces opérations d’aménagement de détail concernent les plans de secteurs, les opérations de restructuration et de rénovation urbaine, les lotissements, les ZAC, ceci conformément à la réglementation en vigueur.

## TITRE III : Dispositions applicables dans chacune des zones

### Chapitre 1 : Règles applicables aux zones urbaines « U »

- **Introduction : caractère, vocation et localisation**

Les terrains affectés aux zones urbaines sont inclus dans le périmètre urbain de Lomié. La RN19 constitue l’ossature principale autour de laquelle l’essentiel de la ville est organisé. Au plan fonctionnel, la ville de Lomié se structure en quartiers avec une forte densité du bâti le long de la route nationale n° 19 (RN19). Les zones « U » sont classées suivant 6 types d’occupation des sols se présentant comme suit :

- ❖ **Secteur « UA1 »** : correspond au pôle administratif central regroupant l’essentiel des services publics et des équipements de rayonnement communal.
- ❖ **Secteur « U1 »** : affecté au secteur tertiaire avec un tissu urbain dense  
Il s’agit du territoire correspondant à la centralité principale de Lomié avec une occupation assez dense des sols.
- ❖ **Secteur « U2 »** : affecté à l’habitat planifié à densifier. Cette zone est située au niveau du quartier Olen. D’importants espaces restent vierges et présentent d’importantes potentialités de densifications.
- ❖ **Secteur « U3 »** : affecté à l’habitat mixte se développant en couronne autour des quartiers centraux de Lomié. Les quartiers se développent en tache d’huile avec une faible densité à l’Est et à l’Ouest de la ville en laissant apparaître des reliques de forêts. Avec la croissance de la population urbaine, ces zones de constructions se développent assez rapidement.
- ❖ **Secteur « U4 »** : il s’agit d’un secteur d’habitat spontané à densifier et à restructurer situé dans le quartier Haoussa de la ville. L’opération de réhabilitation à planifier se justifie par l’élaboration d’un Plan de secteur situé dans la continuité de ce quartier qui doit profiter des actions d’aménagement du nouveau front d’urbanisation.

Pour ce qui concerne les secteurs U1 à U4, la mixité des fonctions urbaines (habitat, services, commerces) sera encouragée. Un plan d’embellissement de la zone centrale est nécessaire pour augmenter la valeur d’usage du sol (trame commerciale et habitat de standing).

- ❖ **Les zones « UI »** dédiées aux activités industrielles, elles-mêmes subdivisées en deux catégories :
  - Secteur « UI1 » : secteur industriel existant, il s’agit du site d’implantation d’une scierie ;
  - Secteur « UI2 » : secteur industriel à créer, il s’agit de permettre le développement d’activités d’industries de bois principalement. Par contre cette future zone d’activités n’a pas vocation à abriter des industries lourdes de par sa proximité avec les zones d’habitat et le centre urbain de Lomié. Le secteur UI2 pourra aussi accueillir des services et commerces annexes ainsi qu’une composante d’habitat et divers services administratifs. Ce secteur a pour vocation de devenir une zone d’activités et un pôle d’excellence de rayonnement communal.

## SECTION I : NATURE DE L’OCCUPATION DES SOLS

### Article 1. Types d’occupation des sols interdits

En zone U (secteurs UA1, U1, U2, U3 et U4), les établissements dangereux, exploitations de carrières et bâtiments industriels sont interdits.

En UI1 et UI2, les établissements dangereux, l’exploitation de carrières et les décharges sont interdits.

Et dans tous les cas, conformément au titre II « Dispositions communes applicables à toutes les zones » du présent règlement d’urbanisme.

### Article 2. Types d’occupation des sols autorisés

Les occupations du sol autorisées sont les constructions qui correspondent à la vocation dominante de la zone, et aux constructions compatibles avec celle-ci :

- ❖ **En UA1, U1, U2 et U3** : les équipements et constructions à usage public, les constructions à usage de commerce ainsi que les constructions à usage d’habitation sont autorisées. La mixité des fonctions est à encourager.
- ❖ **En U4** : s’agissant d’un quartier d’habitat, les constructions à usage d’habitat et de petits commerces sont autorisées. **Le secteur U4 est un secteur de restructuration urbaine tel que défini aux articles 53 à 58 de la loi n° 2004/003 du 21 avril 2004.**
- ❖ **En UI1 et UI2** : les constructions à usage industriel, d’artisanat, les équipements administratifs et de service sont autorisées. La construction de logement sera limitée aux besoins de fonctionnement des activités (logements de fonction, gardiennage etc.). La zone UI2 est soumise à l’établissement d’un Plan de Secteur qui détaillera les types d’occupation des sols autorisés. Les dispositions du Plan de Secteur seront dans tous les cas conformes au présent règlement d’urbanisme.

Et dans tous les cas, conformément à l’article 1 du titre II « Dispositions communes applicables à toutes les zones » du présent règlement d’urbanisme.

## SECTION II : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

### Article 3. Accès et voirie

Cet article précise les exigences de desserte en voirie pour la construction.

Zones	Emprise minimale de voirie de desserte pour la construction
UA 1 « Pôle administratif »	7 mètres pour les voies publiques (pouvant être ramenés à 5,5 m en fonction des difficultés de relief)
U1 « Secteur tertiaire, tissu urbain dense »	7 mètres pour les voies publiques (pouvant être ramenés à 5,5 m en fonction des difficultés de relief)
U2 « Habitat planifié à densifier »	7 mètres pour les voies publiques (pouvant être ramenés à 5,5 m en fonction des difficultés de relief)
U3 « Habitat mixte »	7 mètres pour les voies publiques (pouvant être ramenés à 5,5 m en fonction des difficultés de relief)
U4 « Secteur d’habitat spontané à densifier et à restructurer »	6 mètres pour les voies publiques (au regard des contraintes du site déjà fortement occupé et pouvant être ramenés à 5,5 m en fonction des difficultés de relief).
UI1 « Secteur industriel existant »	7 mètres pour les voies publiques (pouvant être ramenés à 5,5 m en fonction des difficultés de relief)
UI2 « Secteur industriel à créer »	7 mètres pour les voies publiques (pouvant être ramenés à 5,5 m en fonction des difficultés de relief)

### Article 4. Desserte par les réseaux

#### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d’eau potable lorsqu’il existe et les raccordements doivent être approuvés par les Autorités compétentes. En l’absence de réseau de distribution d’eau potable, l’accès à un point public d’eau potable (borne fontaine, forage) doit être assuré à une distance maximale de 500 m de la construction.

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d’assainissement lorsque celui-ci existe. Les raccordements doivent être approuvés par l’Autorité compétente. Tout déversement d’eaux usées est interdit sur la voie publique.

En l’absence de réseau d’assainissement public, toute construction devra être dotée d’un dispositif d’assainissement individuel ou raccordé à un système d’assainissement semi-collectif.

**Disposition particulière applicable au secteur UI2 :** les eaux usées issues des activités des unités industrielles devront, préalablement à tout rejet dans le réseau d’assainissement ou dans le milieu naturel récepteur, avoir été traitées par des procédés adéquats. Toutes les unités industrielles devront avoir obtenu les autorisations nécessaires auprès des Autorités compétentes préalablement à toute mise en service.

#### Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d’existence d’un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu’ils garantissent l’écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Réseau d’électricité

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d’alimentation en électricité lorsque celui-ci existe. Les raccordements doivent être approuvés par l’Autorité compétente.

Article 5. Caractéristiques de l’unité foncière

La surface minimale de l’unité foncière pour qu’elle soit constructible se présente comme suit :

Zones	Surface minimale de l’unité foncière
UA 1 « Pôle administratif »	200 m <sup>2</sup>
U1 « Secteur tertiaire, tissu urbain dense »	200 m <sup>2</sup>
U2 « Habitat planifié à densifier »	500 m <sup>2</sup>
U3 « Habitat mixte »	500 m <sup>2</sup>
U4 « Secteur d’habitat spontané à densifier et à restructurer »	80 m <sup>2</sup>
UI1 « Secteur industriel existant »	1 000 m <sup>2</sup>
UI2 « Secteur industriel à créer »	400 m <sup>2</sup>

Article 6. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies privées

Zones	Disposition applicable
UA1 « Pôle administratif »	Retrait minimum des constructions de 4 m.
U1 « Secteur tertiaire, tissu urbain dense »	Retrait minimum des constructions de 4 m.
U2 « Habitat planifié à densifier »	Retrait minimum des constructions de 4 m.
U3 « Habitat mixte »	Retrait minimum des constructions de 4 m.
U4 « Secteur d’habitat spontané à densifier et à restructurer »	Un retrait minimum de 4 m sera appliqué pour toute nouvelle construction.
UI1 « Secteur industriel existant »	Retrait minimum des constructions de 10 m.
UI2 « Secteur industriel à créer »	Retrait minimum des constructions de 10 m.

**Disposition particulière :** les équipements publics ne sont pas soumis à l’application de cet article.

Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zones	Disposition applicable
UA1 « Pôle administratif »	Mitoyenneté autorisée. En cas de non mitoyenneté, toute construction devra être implantée à une distance minimum des limites séparatives au moins égale au quart de sa hauteur sans être inférieure à 4 mètres.
U1 « Secteur tertiaire, tissu urbain dense »	Mitoyenneté autorisée. En cas de non mitoyenneté, toute construction devra être implantée à une distance minimum des limites séparatives au moins égale au quart de sa hauteur sans être inférieure à 4 mètres.
U2 « Habitat planifié à densifier »	Mitoyenneté autorisée. En cas de non mitoyenneté, toute construction devra être implantée à une distance minimum des limites séparatives au moins égale au quart de sa hauteur sans être inférieure à 4 mètres.
U3 « Habitat mixte »	Mitoyenneté autorisée. En cas de non mitoyenneté, toute construction devra être implantée à une distance minimum des limites séparatives au moins égale au quart de sa hauteur sans être inférieure à 4 mètres.

Zones	Disposition applicable
U4 « Secteur d'habitat spontané à densifier et à restructurer »	Mitoyenneté autorisée. En cas de non mitoyenneté, toute construction devra être implantée à une distance minimum des limites séparatives au moins égale au quart de sa hauteur sans être inférieure à 4 mètres.
UI1 « Secteur industriel existant »	Toute construction devra être implantée à une distance minimum des limites séparatives au moins égale à 8 mètres.
UI2 « Secteur industriel à créer »	Toute construction devra être implantée à une distance minimum des limites séparatives au moins égale à 8 mètres.

#### Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Deux constructions non contiguës, implantées sur un même lot doivent être à une distance l'une par rapport à l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4,00 m.

**Disposition particulière :** les équipements publics ne sont pas soumis à l'application de cet article.

#### Article 9. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (cumul de toutes les emprises au sol des constructions sur le lot y compris bâtiments annexes le cas échéant) est définie comme suit :

Zones	Emprise au sol
UA1 « Pôle administratif »	Ne pourra excéder 70 % de la parcelle.
U1 « Secteur tertiaire, tissu urbain dense »	Ne pourra être inférieure à 50 % et ne pourra excéder 70 % de la superficie totale de la parcelle.
U2 « Habitat planifié à densifier »	Ne pourra être inférieure à 50 % et ne pourra excéder 70 % de la superficie totale de la parcelle.
U3 « Habitat mixte »	Ne pourra être inférieure à 30 % et ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle.
U4 « Secteur d'habitat spontané à densifier et à restructurer »	Ne pourra être inférieure à 50 % et ne pourra excéder 80 % de la superficie totale de la parcelle.
UI1 « Secteur industriel existant »	Ne pourra excéder 50 % de la parcelle.
UI2 « Secteur industriel à créer »	Ne pourra excéder 50 % de la parcelle.

**Disposition particulière :** les équipements publics ne sont pas soumis à l'application de cet article.

#### Article 10. Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales des constructions sont définies pour chaque zone comme suit :

Zones	Hauteur maximale des constructions
UA 1 « Pôle administratif »	La hauteur des constructions sera limitée à un maximum d'un rez-de-chaussée et de 2 étages soit 13 m hors tout (au faîtage).
U1 « Secteur tertiaire, tissu urbain dense »	La hauteur des constructions sera limitée à un maximum d'un rez-de-chaussée et de 2 étages soit 13 m hors tout (au faîtage).
U2 « Habitat planifié à densifier »	La hauteur des constructions sera limitée à un maximum d'un rez-de-chaussée et de 1 étage soit 9 m hors tout (au faîtage).
U3 « Habitat mixte »	La hauteur des constructions sera limitée à un maximum d'un rez-de-chaussée et de 1 étage soit 9 m hors tout (au faîtage).
U4 « Secteur d'habitat spontané à densifier et à restructurer »	La hauteur des constructions sera limitée à un maximum d'un rez-de-chaussée et de 1 étage soit 9 m hors tout (au faîtage).

Zones	Hauteur maximale des constructions
UI1 « Secteur industriel existant »	Limitée à la plus grande hauteur des constructions existantes.
UI2 « Secteur industriel à créer »	La hauteur des constructions sera limitée à un maximum de 13 m hors tout (au faîtage).

**NB :** La hauteur totale des constructions est mesurée du niveau du sol naturel ramené au nivellement de la voirie et augmenté de 50 cm (garde maximale pour calage des voiries, vides sanitaires éventuels et protection de la construction contre les eaux de ruissèlement en saisons des pluies) jusqu’au faîtage de la construction, on considère une pente maximale de 35% (soit env. 20 degrés) pour les toitures en pente.

**Disposition particulière :** les équipements publics ne sont pas soumis à l’application de cet article.

**Article 11. Aspect extérieur**

Les dispositions applicables pour l’aspect extérieur des constructions de chaque zone sont définies comme suit :

Zones	Dispositions applicables
UA1 « Pôle administratif »	L’aspect extérieur de la construction est laissé à la libre expression de l’architecte et au choix du maître de l’ouvrage. Toutefois, le permis de bâtir peut être refusé ou n’être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants (en particulier dans le voisinage des bâtiments d’architecture remarquable) , aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives. Tout recours aux architectures « pastiches » est proscrit. Les murs rideaux sont interdits.
U1 « Secteur tertiaire, tissu urbain dense »	L’aspect extérieur de la construction est laissé à la libre expression de l’architecte et au choix du maître de l’ouvrage. Toutefois, le permis de bâtir peut être refusé ou n’être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants (en particulier dans le voisinage des bâtiments d’architecture remarquable), aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives. Tout recours aux architectures « pastiches » est proscrit. Les murs rideaux sont interdits.
U2 « Habitat planifié à densifier »	L’aspect extérieur de la construction est laissé à la libre expression de l’architecte et au choix du maître de l’ouvrage. Toutefois, le permis de bâtir peut être refusé ou n’être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants (en particulier dans le voisinage des bâtiments d’architecture remarquable), aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives. Tout recours aux architectures « pastiches » est proscrit. Les murs rideaux sont interdits.

Zones	Dispositions applicables
U3 « Habitat mixte »	L’aspect extérieur de la construction est laissé à la libre expression de l’architecte et au choix du maître de l’ouvrage. Toutefois, le permis de bâtir peut être refusé ou n’être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants (en particulier dans le voisinage des bâtiments d’architecture remarquable), aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives. Tout recours aux architectures « pastiches » est proscrit. Les murs rideaux sont interdits.
U4 « Secteur d’habitat spontané à densifier et à restructurer »	L’aspect extérieur des constructions est laissé à la libre expression de l’architecte. Mais d’une façon générale, l’utilisation de matériaux locaux sera privilégiée. Les murs rideaux sont interdits.
UI1 « Secteur industriel existant »	Pour toute nouvelle construction dans ce secteur : l’aspect extérieur des constructions est laissé à la libre expression de l’architecte. Mais d’une façon générale, l’utilisation de matériaux locaux sera privilégiée. Les murs rideaux sont interdits.
UI2 « Secteur industriel à créer »	L’aspect extérieur des constructions est laissé à la libre expression de l’architecte. Mais d’une façon générale, l’utilisation de matériaux locaux sera privilégiée. Les murs rideaux sont interdits.

**Disposition particulière :** les équipements publics ne sont pas soumis à l’application de cet article.

#### Article 12. Stationnement des véhicules

Conformément aux dispositions de l’article 4 du titre II « Prescriptions générales applicables à toutes les zones » du présent règlement d’urbanisme.

**Disposition particulière :** les équipements publics ne sont pas soumis à l’application de cet article.

#### Article 13. Espaces libres et plantations

Les espaces libres des parcelles doivent être aménagés et entretenus. Le dépôt de déchets de quelque nature que ce soit y est strictement interdit.

### SECTION III : POSSIBILITES D’OCCUPATION DU SOL

#### Article 14. Possibilités maximales d’occupation du sol

Zones	COS <sup>1</sup> maximum autorisé
UA1 « Pôle administratif »	1,8
U1 « Secteur tertiaire, tissu urbain dense »	1,8
U2 « Habitat planifié à densifier »	1,4
U3 « Habitat mixte »	1
U4 « Secteur d’habitat spontané à densifier et à restructurer »	1,4
UI1 « Secteur industriel existant »	0,7
UI2 « Secteur industriel à créer »	0,7

**Disposition particulière :** les équipements publics ne sont pas soumis à l’application de cet article.

<sup>1</sup> COS : le Coefficient d’Occupation des Sols est le rapport entre la surface totale de plancher construite et la surface de la parcelle. (Loi n°2004/003 du 21 avril 2004 - Art. 14).

## Chapitre 2 : Règles applicables aux zones à urbaniser « AU »

- **Introduction : caractère, vocation et localisation**

Les zones « AU » sont destinées à accueillir de l’habitat (individuel, semi-collectif et collectif) des équipements socio-collectifs, des activités économiques (commerces, services, animation et loisirs, zones d’activités et zones industrielles), des espaces verts et parcs urbains. De façon générale il s’agit d’espaces à caractère naturel inclus dans le périmètre urbain et destinés à être ouverts à l’urbanisation.

Les zones à urbaniser « AU » sont de deux types :

- ❖ **Les secteurs 1AU** concernent des espaces destinés à une urbanisation immédiate

Les secteurs 1AU pourront être aménagés et ouverts à l’urbanisation dans le cadre de plan(s) de secteur, de plans de lotissements, de ZAC et en tout état de cause conformément à la réglementation en vigueur.

La création de zones d’activités industrielles n’est pas autorisée dans les secteurs 1AU.

- ❖ **Les secteurs 2AU** concernent des espaces destinés à une urbanisation à long terme

Les secteurs 2AU sont soumis à élaboration de plan(s) de secteur. Ces espaces ne pourront être classés en zones urbanisables immédiatement (secteur 1AU) qu’après révision du présent Plan d’Occupation des Sols et après urbanisation effective des secteurs 1AU.

Ces secteurs constituent les réserves foncières du périmètre urbain de Lomié à moyen et long termes. Les règles applicables du présent règlement d’urbanisme au secteur UI2 conditionnent les futures zones d’activités industrielles qui pourraient être créées dans les secteurs 2AU.

### SECTION I : NATURE DE L’OCCUPATION DES SOLS

#### Article 1. Types d’occupation des sols interdits

Conformément aux dispositions des articles 1 et 2 du titre II « Prescriptions générales applicables à toutes les zones » du présent règlement d’urbanisme.

#### Article 2. Types d’occupation des sols autorisés

Conformément aux dispositions des articles 1 et 2 du titre II « Prescriptions générales applicables à toutes les zones » du présent règlement d’urbanisme.

## SECTION II : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

### Article 3. Accès et voirie

L’emprise minimale de voirie de desserte pour la construction est fixée à 7 mètres pour les voies publiques (pouvant être ramenés à 5,5 m en fonction des difficultés de relief).

### Article 4. Desserte par les réseaux

Conformément aux dispositions de l’article 5 du titre II « Prescriptions générales applicables à toutes les zones » du présent règlement d’urbanisme.

#### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d’eau potable lorsqu’il existe et les raccordements doivent être approuvés par les Autorités compétentes.

En l’absence de réseau de distribution d’eau potable, l’accès à un point public d’eau potable (borne fontaine, forage) doit être assuré à une distance maximale de 500 m de la construction.

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d’assainissement lorsque celui-ci existe. Les raccordements doivent être approuvés par l’Autorité compétente. Tout déversement d’eaux usées est interdit sur la voie publique.

En l’absence de réseau d’assainissement public, toute construction devra être dotée d’un dispositif d’assainissement individuel ou raccordé à un système d’assainissement semi-collectif.

#### Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d’existence d’un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu’ils garantissent l’écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

#### Réseau d’électricité

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d’alimentation en électricité lorsque celui-ci existe. Les raccordements doivent être approuvés par l’Autorité compétente.

### Article 5. Caractéristiques de l’unité foncière

La surface minimale de l’unité foncière pour qu’elle soit constructible sera définie par les prescriptions des plans de détail en fonction de la morphologie des tissus urbains projetés (tissus urbains denses, tissu urbain de type résidentiel etc.), et ce, comme suit :

- Pour les zones de tissu urbain dense (correspondant à des zones de type U1) : la surface minimale de l’unité foncière est fixée à 200 m<sup>2</sup>
- Pour les zones de tissu urbain mixte (correspondant à des zones de type U3) : la surface minimale de l’unité foncière est fixée à 500 m<sup>2</sup>

### Article 6. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies privées

Un retrait minimum des constructions de 4 m sera exigé.

Les équipements socio-collectifs publics ne sont pas soumis à l’application de cette règle.

**Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Zones	Disposition applicable
1AU destinées à une urbanisation immédiate	Mitoyenneté autorisée. En cas de non mitoyenneté, toute construction devra être implantée à une distance minimum des limites séparatives au moins égale au quart de sa hauteur sans être inférieure à 4 mètres.
2AU destinées à une urbanisation à long terme	Mitoyenneté autorisée. En cas de non mitoyenneté, toute construction devra être implantée à une distance minimum des limites séparatives au moins égale au quart de sa hauteur sans être inférieure à 4 mètres.

**Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété**

Deux constructions non contiguës, implantées sur un même lot doivent être à une distance l’une par rapport à l’autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4,00 m.

**Article 9. Emprise au sol**

L’emprise au sol maximale sera définie par les prescriptions des plans de détail en fonction de la morphologie des tissus urbains projetés (tissus urbains denses, tissu urbain de type résidentiel etc.), et ce, comme suit :

- Pour les zones de tissu urbain dense (correspondant à des zones de type U1) : l’emprise au sol ne pourra être inférieure à 50 % et ne pourra excéder 70 % de la superficie totale de la parcelle.
- Pour les zones de tissu urbain mixte (correspondant à des zones de type U3) : l’emprise au sol ne pourra être inférieure à 30 % et ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle.

**Article 10. Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions sera définie par les prescriptions des plans de détail en fonction de la morphologie des tissus urbains projetés (tissus urbains denses, tissu urbain de type résidentiel etc.), et ce, comme suit :

- Pour les zones de tissu urbain dense (correspondant à des zones de type U1) : La hauteur des constructions sera limitée à un maximum d’un rez-de-chaussée et de 2 étages soit 13 m hors tout (au faîtage).
- Pour les zones de tissu urbain mixte (correspondant à des zones de type U3) : La hauteur des constructions sera limitée à un maximum d’un rez-de-chaussée et de 1 étage soit 9 m hors tout (au faîtage).

La hauteur totale des constructions est mesurée du niveau du sol naturel ramené au nivellement de la voirie et augmenté de 50 cm (garde maximale pour calage des voiries, vides sanitaires éventuels et protection de la construction contre les eaux de ruissèlement en saisons des pluies) jusqu’au faîtage de la construction, on considère une pente maximale de 35 % (soit env. 20 degrés) pour les toitures en pente.

**Article 11. Aspect extérieur**

L’aspect extérieur de la construction est laissé à la libre expression de l’architecte. Toutefois, le permis de bâtir peut être refusé ou n’être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales (constructions pouvant porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels, monuments importants, ...). L’utilisation de matériaux locaux est recommandée. Les murs rideaux sont interdits.

**Article 12. Stationnement des véhicules**

Conformément aux dispositions de l’article 4 du titre II « Prescriptions générales applicables à toutes les zones » du présent règlement d’urbanisme.

**Article 13. Espaces libres et plantations**

Pour chaque lot constructible ainsi que le long des voies de circulation, il est fait obligation de préserver tant que faire se peut les essences forestières existantes et ce dans l’objectif d’une préservation maximale du couvert forestier existant et de la conservation de la diversité biologique de la région.

## **SECTION III : POSSIBILITES D’OCCUPATION DU SOL**

**Article 14. Possibilités maximales d’occupation du sol**

Les possibilités maximales d’occupation du sol seront définies par les prescriptions des plans de détail en fonction de la morphologie des tissus urbains projetés (tissus urbains denses, tissu urbain de type résidentiel etc.), et ce, comme suit :

- Pour les zones de tissu urbain dense (correspondant à des zones de type U1) : le COS maximum autorisé est fixé à 1,8 ;
- Pour les zones de tissu urbain mixte (correspondant à des zones de type U3) : le COS maximum autorisé est fixé à 1.

## Chapitre 3 : Règles applicables aux zones naturelles « N »

### • Introduction : caractère, vocation et localisation

Les zones « N » abritent des terrains agricoles, de petits villages, diverses activités agroindustrielles privées. Il s’agit de territoires partiellement équipés ou non équipés à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics et à l’exploitation agricole et aux activités rurales y sont autorisées. Les opérations d’aménagement de zones industrielles, de zones d’activités et de quartiers d’habitation (opérations immobilières, lotissements etc.) sont strictement interdites. Les zones N sont classées suivant les 4 types d’occupation des sols suivants :

- ❖ **Les secteurs « Nf »** concernent les espaces forestiers et sont situées dans le périmètre communal mais hors périmètre urbain de la Commune de Lomié.
- ❖ **Les secteurs « Na »** : concernent les espaces à vocation agricole. On retrouve ce type de zones dans le périmètre communal de Lomié avec l’implantation de noyaux d’habitat rural ainsi qu’en périphérie des zones bâties à l’intérieur du périmètre urbain de Lomié. Ces espaces ne sont pas urbanisables à l’exception des 3 pôles secondaires de Kongo, Zoulabot et Moangele Bosquet.
- ❖ **Les secteurs « Nc »** : concernent les espaces verts aménagés à créer : ils sont implantés à l’intérieur du périmètre urbain de Lomié et ne sont pas urbanisables à l’exception des équipements et infrastructures de loisir et d’animation socio-culturelle.
- ❖ **Les secteurs « ND »** : concernent les zones de sites à risques ou de nuisances : il s’agit de secteurs non urbanisables.

## SECTION I : NATURE DE L’OCCUPATION DES SOLS

### Article 1. Types d’occupation des sols interdits

Toute construction incompatible avec la vocation de la zone et en particulier : les zones industrielles, les activités non directement liées à la mise en valeur des espaces agricoles et à la protection des espaces forestiers et naturels à risques. Toute construction d’habitat non directement lié aux activités agricoles et rurales.

Les secteurs ND situés à l’intérieur du périmètre urbain de Lomié sont strictement interdits à la construction.

### Article 2. Types d’occupation des sols autorisés

Seules sont autorisées les constructions ou installations nécessaires :

- aux services publics et à l’exploitation agricole ainsi que les constructions d’habitat rural directement en relation avec les activités d’exploitation agricole et les activités rurales de façon générale,
- aux activités de loisirs et d’animation socio-culturelle.

## SECTION II : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

### Article 3. Accès et voirie

Conformément aux dispositions de l’article 3 du titre II « Prescriptions générales applicables à toutes les zones » du présent règlement d’urbanisme.

### Article 4. Desserte par les réseaux

#### Eau potable

Toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d’eau potable lorsqu’il existe et les raccordements doivent être approuvés par les Autorités compétentes. En l’absence de réseau de distribution d’eau potable, l’accès à un point public d’eau potable doit être assuré.

#### Eaux usées

Toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau d’assainissement lorsque celui-ci existe. Les raccordements doivent être approuvés par l’Autorité compétente. Tout déversement d’eaux usées est interdit sur la voie publique ou directement dans le milieu naturel récepteur. En l’absence de réseau d’assainissement public, toute construction devra être dotée d’un dispositif d’assainissement individuel ou raccordé à un système d’assainissement semi-collectif.

#### Réseau d’électricité

Toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau d’alimentation en électricité lorsque celui-ci existe. Les raccordements doivent être approuvés par l’Autorité compétente.

#### Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d’existence d’un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu’ils garantissent l’écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

### Article 5. Caractéristiques de l’unité foncière

Conformément aux dispositions de l’Article 1 - titre II « Prescriptions générales applicables à toutes les zones » du présent règlement d’urbanisme.

### Article 6. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies privées

Conformément aux dispositions de l’Article 6 - titre II « Prescriptions générales applicables à toutes les zones » du présent règlement d’urbanisme.

### Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

### Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Sans objet.

**Article 9. Emprise au sol**

Pour les secteurs « Na » : les constructions ou installations nécessaires aux services publics et à l’exploitation agricole ainsi que les constructions d’habitat rural directement en relation avec les activités d’exploitation agricole et les activités rurales de façon générale, l’emprise au sol globale maximale ne pourra dépasser 2 % de la totalité des zones Na du POS.

Pour les secteurs « NC » : les équipements et infrastructures de loisir et d’animation socio-culturelle, l’emprise au sol maximale ne pourra dépasser 5% de la superficie totale de chaque secteur (5% pour le secteur Nc1 et 5% pour le secteur Nc2).

**Article 10. Hauteur des constructions**

- Pour les constructions à usage d’habitation des secteurs Na : la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres ;
- Pour les constructions liées aux activités agroindustrielles des secteurs Na : la hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres ;
- Pour les équipements et infrastructures de loisir et d’animation socio-culturelle privés des secteurs NC : la hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres.

**NB :** La hauteur totale des constructions est mesurée du niveau du sol naturel ramené au nivellement de la voirie et augmenté de 50 cm (garde maximale pour calage des voiries, vides sanitaires éventuels et protection de la construction contre les eaux de ruissèlement en saisons des pluies) jusqu’au faîtage de la construction, on considère une pente maximale de 35% (soit env. 20 degrés) pour les toitures en pente.

**Disposition particulière :** les équipements publics ne sont pas soumis à l’application de cet article.

**Article 11. Aspect extérieur**

Sans objet

**Article 12. Stationnement des véhicules**

Sans objet

**Article 13. Espaces libres et plantations**

Sans objet

## **SECTION III : POSSIBILITE D’OCCUPATION DU SOL**

**Article 14. Possibilités maximales d’occupation du sol**

Sans objet

## Chapitre 4 : Règles applicables aux secteurs particuliers « SP »

- **Introduction : caractère, vocation et localisation**

Le POS de Lomié comprend 3 secteurs particuliers qui sont :

- ❖ **La réserve de faune du Dja, secteur « SP1 »** : la partie de la réserve du Dja sur le territoire communal de Lomié couvre une superficie d’environ 322 000 Ha :

La réserve de faune du Dja constitue une des réserves de biosphère africaine de l’UNESCO classée au patrimoine mondial et de Valeur universelle exceptionnelle (VUE).

**A ce titre, aucune activité non conforme aux normes, exigences et décisions de préservation de la réserve n’est autorisée.**

En particulier l’agriculture et la chasse commerciale y sont interdites. Seule la chasse traditionnelle est autorisée pour les populations pygmées.

- ❖ **La « Plateforme d’échanges », secteur « SP2 »** implanté dans le périmètre urbain de Lomié. Ce secteur devrait accueillir une plateforme d’échanges et d’activités économiques de premier ordre avec en particulier :
  - Une gare routière ;
  - Un espace pour les agences de voyage ;
  - Des espaces de stationnements pour véhicules légers, camions (grumiers etc.) et engins lourds ;
  - Des services divers liés aux transports : laveries, garages, centres d’entretien, station-service etc. ;
  - Des activités de petits commerces ;
  - Des équipements publics divers
  - Etc.

Le secteur « SP2 » est soumis à l’établissement d’un plan de secteur avant tout aménagement du site.

- ❖ **Le secteur de la « Réserve foncière – Zone d’aménagement différé », secteur « SP3 »** implanté dans le périmètre urbain de Lomié

Ce secteur constitue une zone d’aménagement différé qui ne pourra être classé comme zone à urbaniser qu’après épuisement de toutes les réserves foncières disponibles à l’intérieur du périmètre urbain de Lomié. Le secteur « SP3 » sera soumis à l’établissement d’un Plan de Secteur avant tout aménagement du site.

## SECTION I : NATURE DE L’OCCUPATION DES SOLS

### Article 1. Types d’occupation des sols interdits

Toute occupation non compatible avec la vocation de chaque zone est strictement interdite.

**Secteur SP1** : Conformément à l’article 1 du titre II « Dispositions communes applicables à toutes les zones ».

**Secteur SP2** : Conformément à l’article 1 du titre II « Dispositions communes applicables à toutes les zones ». Les constructions à usage d’habitation sont interdites dans le secteur à l’exception des logements à l’usage des employés (logements de fonction, gardiennage etc.) et rendus nécessaires pour le bon fonctionnement des activités implantées sur le secteur.

**Secteur SP3** : Conformément à l’article 1 du titre II « Dispositions communes applicables à toutes les zones ».

### Article 2. Types d’occupation des sols autorisés

**Secteur SP1** : sans objet

**Secteur SP2** : Conformément à l’article 1 du titre II « Dispositions communes applicables à toutes les zones ».

**Secteur SP3** : Conformément à l’article 1 du titre II « Dispositions communes applicables à toutes les zones ».

## SECTION II : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

### Article 3. Accès et voirie

**Secteur SP1** : sans objet

**Secteur SP2** : Conformément à l’article 3 du titre II « Dispositions communes applicables à toutes les zones » et aux dispositions du Plan de Secteur à établir.

**Secteur SP3** : Conformément à l’article 3 du titre II « Dispositions communes applicables à toutes les zones » et aux dispositions du Plan de Secteur à établir.

### Article 4. Desserte par les réseaux

**Secteur SP1** : sans objet

#### Secteurs SP2 et SP3 :

##### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d’eau potable lorsqu’il existe et les raccordements doivent être approuvés par les Autorités compétentes. En l’absence de réseau de distribution d’eau potable, l’accès à un point public d’eau potable (borne fontaine, forage) doit être assuré à une distance maximale de 500 m de la construction.

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d’assainissement lorsque celui-ci existe. Les raccordements doivent être approuvés par l’Autorité compétente. Tout déversement d’eaux usées est interdit sur la voie publique.

En l'absence de réseau d'assainissement public, toute construction devra être dotée d'un dispositif d'assainissement individuel ou raccordé à un système d'assainissement semi-collectif.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Réseau d'électricité

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'alimentation en électricité lorsque celui-ci existe. Les raccordements doivent être approuvés par l'Autorité compétente.

Article 5. Caractéristiques de l'unité foncière

**Secteur SP1** : sans objet

**Secteurs SP2 et SP3** : on se conformera (en fonction du type d'affectation des sols) aux dispositions applicables aux zones U, UI et N telles que définies au présent règlement d'urbanisme.

Article 6. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies privées

**Secteur SP1** : sans objet

**Secteurs SP2 et SP3** : on se conformera (en fonction du type d'affectation des sols) aux dispositions applicables aux zones U, UI et N telles que définies au présent règlement d'urbanisme.

Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Secteur SP1** : sans objet

**Secteurs SP2 et SP3** : on se conformera (en fonction du type d'affectation des sols) aux dispositions applicables aux zones U, UI et N telles que définies au présent règlement d'urbanisme.

Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

**Secteur SP1** : sans objet

**Secteurs SP2 et SP3** : on se conformera (en fonction du type d'affectation des sols) aux dispositions applicables aux zones U, UI et N telles que définies au présent règlement d'urbanisme.

Article 9. Emprise au sol

**Secteur SP1** : sans objet

**Secteurs SP2 et SP3** : on se conformera (en fonction du type d'affectation des sols) aux dispositions applicables aux zones U, UI et N telles que définies au présent règlement d'urbanisme.

Article 10. Hauteur des constructions

**Secteur SP1** : sans objet

**Secteurs SP2 et SP3** : on se conformera (en fonction du type d'affectation des sols) aux dispositions applicables aux zones U, UI et N telles que définies au présent règlement d'urbanisme.

Article 11. Aspect extérieur

**Secteur SP1** : sans objet

**Secteurs SP2 et SP3** : on se conformera (en fonction du type d’affectation des sols) aux dispositions applicables aux zones U, UI et N telles que définies au présent règlement d’urbanisme.

Article 12. Stationnement des véhicules

**Secteur SP1** : sans objet

**Secteur SP2** : Conformément aux dispositions de l’article 4 du titre II « Prescriptions générales applicables à toutes les zones » du présent règlement d’urbanisme.

**Secteur SP3** : Conformément aux dispositions de l’article 4 du titre II « Prescriptions générales applicables à toutes les zones » du présent règlement d’urbanisme.

Article 13. Espaces libres et plantations

**Secteur SP1** : sans objet

**Secteurs SP2 et SP3** : on se conformera (en fonction du type d’affectation des sols) aux dispositions applicables aux zones U, UI et N telles que définies au présent règlement d’urbanisme.

### **SECTION III : POSSIBILITES D’OCCUPATION DU SOL**

Article 14. Possibilités maximales d’occupation du sol

Secteur SP1 : sans objet

**Secteurs SP2 et SP3** : on se conformera (en fonction du type d’affectation des sols) aux dispositions applicables aux zones U, UI et N telles que définies au présent règlement d’urbanisme.