



**République du  
Cameroun**

MINISTRE DE L'HABITAT  
ET DU  
DEVELOPPEMENT URBAIN

# **Plan de Secteur du Noyau Central de la ville de Yaoundé**

## **REGLEMENT**

AUGEA AFRIQUE

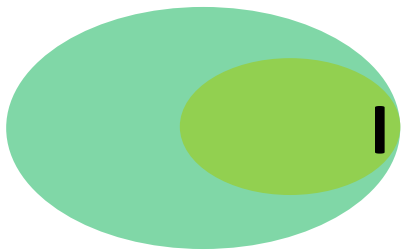
BP 16355 Yaoundé  
Tél : 22 09 95 53  
Email : [augea.afrique@yahoo.fr](mailto:augea.afrique@yahoo.fr)

Mai 2015

# SOMMAIRE

---

<b><i>I - Documents écrits du règlement.....</i></b>	<b>2</b>
CHAPITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	3
CHAPITRE II - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES URBAINES A DOMINANCE ADMINISTRATIVE .....	20
CHAPITRE III. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES URBAINES A DOMINANCE COMMERCIALE .....	33
CHAPITRE IV. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES HOSPITALIÈRES .....	47
CHAPITRE V. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES MILITAIRES .....	59
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES URBAINES A DOMINANCE RESIDENTIELLE .....	60
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES URBAINES A DOMINANCE TERTIAIRE SUPERIEURE .....	73
CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES URBAINES A USAGE MIXTE .....	86
CHAPITRE IX. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES NATURELLES .....	99
<b><i>II - Tableau synthétique des règles d'urbanisme par îlot.....</i></b>	<b>107</b>
<b><i>III - annexes graphiques.....</i></b>	<b>129</b>
ANNEXE 1 : CARTE DES ILOTS.....	130
ANNEXE 2 : PLAN DE CIRCULATION .....	131
ANNEXE 3 : PLAN DE ZONAGE.....	132
ANNEXE 4: VOLUMETRIE.....	133
ANNEXE5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	136
ANNEXE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	136
ANNEXE 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	137
ANNEXE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES .....	138



# I - DOCUMENTS ECRITS DU REGLEMENT

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

### Article 1 - Fondement juridique du règlement

Selon la Loi N°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun :

1) Le Plan de Secteur est un document qui, pour une partie d'agglomération, précise de façon détaillée l'organisation et les modalités techniques d'occupation du sol, les équipements et les emplacements réservés, et les caractéristiques techniques et financières des différents travaux d'infrastructures.

2) Le règlement du Plan de Secteur édicte, de manière détaillée, les prescriptions relatives aux servitudes, à la localisation, à la desserte, à l'implantation et à l'aspect des constructions dans le secteur concerné.

### Article 2 - Effets du règlement

Les dispositions du règlement et les servitudes d'utilité publique s'imposent :

- aux titulaires de titres fonciers et d'autres droits réels immobilisés, pour l'usage de leur terrain ;
- à l'État et aux collectivités territoriales décentralisées, lors de la conclusion des baux, des concessions et des ventes sur leur domaine privé ;
- aux titulaires d'autorisation d'occupation du domaine public ;
- aux occupants du domaine national ;
- aux aménageurs fonciers.

Selon la Loi N° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun, aucune construction provisoire ou définitive, aucune modification extérieure d'un bâtiment existant, aucune installation matérialisée de façon permanente ou temporaire par l'occupation d'une emprise de quelques dimensions que ce soit sur une parcelle du périmètre urbain d'une commune, ne peut être édifiée sans autorisation préalable de la mairie compétente, sous peine des sanctions. Ainsi, toute construction ne respectant pas les prescriptions édictées par le présent règlement devra s'y conformer sous peine de s'exposer à des mesures de destruction conduites par la Communauté Urbaine de Yaoundé.

Le respect de la réglementation définie par le Plan de Secteur est ainsi obligatoire pour l'obtention auprès de l'Autorité compétente des actes administratifs relatifs à l'utilisation du sol et à la construction :

- certificat d'urbanisme ;
- autorisation de lotir ;
- permis d'implanter ;

- permis de construire ;
- permis d'aménager ;
- permis de démolir ;
- certificat de conformité.

### **Article 3 - Structure du règlement du Plan de Secteur**

Le règlement du Plan de Secteur comprend :

1) des documents écrits :

- les dispositions générales applicables au territoire couvert par le Plan de Secteur, qui établissent la division en zones du territoire couvert par le Plan de Secteur et énoncent les différents principes et les règles générales mis en œuvre dans les documents réglementaires ;
- les dispositions spécifiques qui énoncent les règles propres à chaque zone du Plan de Secteur, organisées pour chacune en 14 articles.

2) des documents graphiques :

- la carte de délimitation du Noyau Central ;
- la carte des ilots ;
- le plan de zonage, délimitant les différentes zones ;
- la volumétrie précisant le COS par îlot ;
- le plan de circulation et de voirie.

### **Article 4 - Champ d'application territorial du Plan de Secteur**

Le présent règlement s'applique à la totalité du secteur dénommé Noyau Central tel que défini en annexes graphiques.

### **Article 5 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations**

**5.1** - Les règles du Plan de Secteur se substituent aux règles générales d'urbanisme et de construction faisant l'objet des articles 9 à 24 (inclus) de la loi n°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun. Toutefois, demeurent applicables au territoire de la commune, les prescriptions suivantes :

1) Sont inconstructibles, sauf dispositions spécifiques contraires, les terrains exposés à un risque naturel (inondation, érosion, éboulement, séisme, etc.), les parties du domaine public classées comme telles et les aires écologiquement protégées telles que définies par la législation relative à la gestion de l'environnement. La planche de localisation des zones exposées à un risque naturel figure en annexes graphiques du présent règlement. Dans le périmètre d'étude du Noyau Central de la ville de

Yaoundé, les zones exposées à un risque naturel, et notamment à un risque d'inondation, sont les suivantes :

- la vallée du Djoungolo ;
- la vallée de la Mingoa ;
- le lac municipal et ses abords ;
- la rivière Abiergue et ses abords ;
- la rivière Ekozoa et ses abords ;
- la rivière Mingoa et ses abords.

2) Tout propriétaire d'un bâtiment existant non conforme aux dispositions du présent règlement est tenu d'y conformer ce dernier en cas de modifications effectuées sur celui-ci.

3) Aucune construction provisoire ou définitive, aucune modification extérieure d'un bâtiment existant, aucune installation matérialisée de façon permanente ou temporaire par l'occupation d'une emprise de quelques dimensions que ce soit sur une parcelle du périmètre urbain d'une commune, ne peut être édifiée sans autorisation préalable de l'autorité compétente.

**5.2** - Se superposent aux règles propres du Plan de Secteur les orientations du Plan d'Occupation des Sols qui doivent trouver une traduction dans le Plan de Secteur en vue de tenir compte de la nécessaire cohérence de l'ensemble de l'agglomération.

**5.3** - Les règles du Plan de Secteur se substituent aux règles de tout document d'urbanisme antérieur applicable au même territoire.

## **Article 6 - Division du territoire en zones**

**6.1**- Le territoire couvert par la Plan de Secteur est divisé en :

- zones urbaines à dominance administrative ;
- zones urbaines à dominance commerciale ;
- zones urbaines à dominance résidentielle ;
- zones urbaines à dominance tertiaire supérieure ;
- zones urbaines à usage mixte ;
- zones hospitalières ;
- zones militaires ;
- zones à restructurer faisant l'objet d'études d'urbanisme détaillées complémentaires à venir ;
- zones naturelles ;

Ces différents éléments sont délimités sur le plan de zonage à travers un code de couleur. Leur destination est définie dans le présent règlement.

**6.2** - Les zones urbaines correspondent à des ilots déjà urbanisés et des ilots où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**6.3** - Les zones à restructurer en priorité correspondent aux sous-secteurs qui présentent un potentiel de mutabilité important et qui doivent faire l'objet d'un traitement urbanistique, architectural et paysager marqué en vue de traduire la volonté de conférer une centralité et une identité forte au Noyau Central. Il s'agit des sous-secteurs suivants :

- les abords du Boulevard du 20 mai ;
- le Lac Municipal et de ses abords ;
- la Vallée du Djoungolo et ses abords;
- la Gare et de ses abords ;
- les abords du Marché Central ;
- la Vallée de la Mingoa et ses abords
- Le quartier du lac
- Le quartier Mvog Ada (en partie)
- Le quartier Briqueterie (en partie)
- Le quartier Elig Essono (en partie)

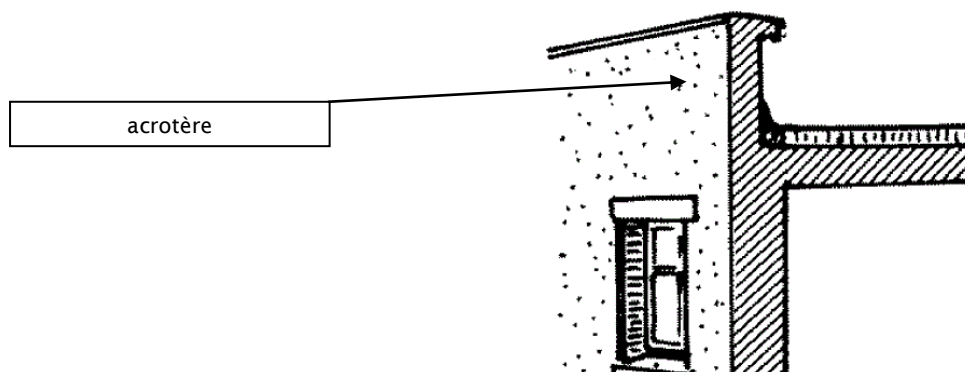
**6.4** - Les zones naturelles correspondent à des ilots du secteur, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, symbolique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

**6.5** - Les emplacements réservés sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (gare multimodale, parking, voie, installation d'intérêt général, espaces verts, espaces publics, etc.). La localisation et la destination des emplacements réservés figurent en annexes graphiques du présent règlement.

## Article 7 - Définitions

### 7.1 - Acrotère :

L'acrotère est la saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.



### 7.2 - Accès :

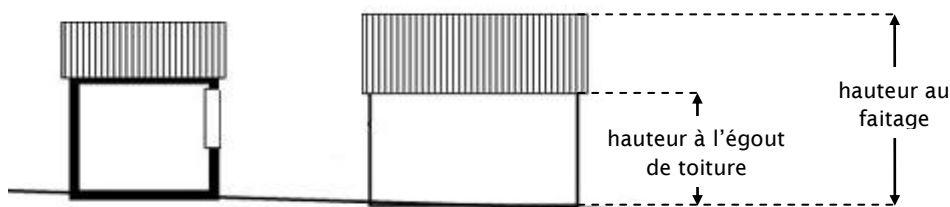
L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. L'accès aux voies ou places publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé. Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès aux voies.

### 7.3 - Contiguïté :

Des constructions ou terrains sont contigus lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche ou un angle de construction, ne constituent pas des constructions contiguës.

### 7.4 - Égout de toiture :

L'égout de toiture est la partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur. L'égout de toiture est à mesuré au niveau bas de chaque pan de toiture.



### 7.5 - Emprises publiques et voies :

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quelque soit le mode d'utilisation : piéton, deux roues, véhicules automobiles particulier, transports de voyageurs et de marchandises, etc. à l'exclusion des espaces verts, des voies ferrées et voies fluviales ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

### 7.6 - Espaces libres :

Surface de terrain non occupée par les constructions comprenant, le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 60 cm au-dessus du sol existant.

### 7.7 - Espaces verts :

Espaces libres plantés, à l'exclusion des aires de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès. Sont comptabilisées dans les espaces verts, les toitures et terrasses végétalisées. Ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts, les structures alvéolées remplies de terre, pouvant être engazonnées.

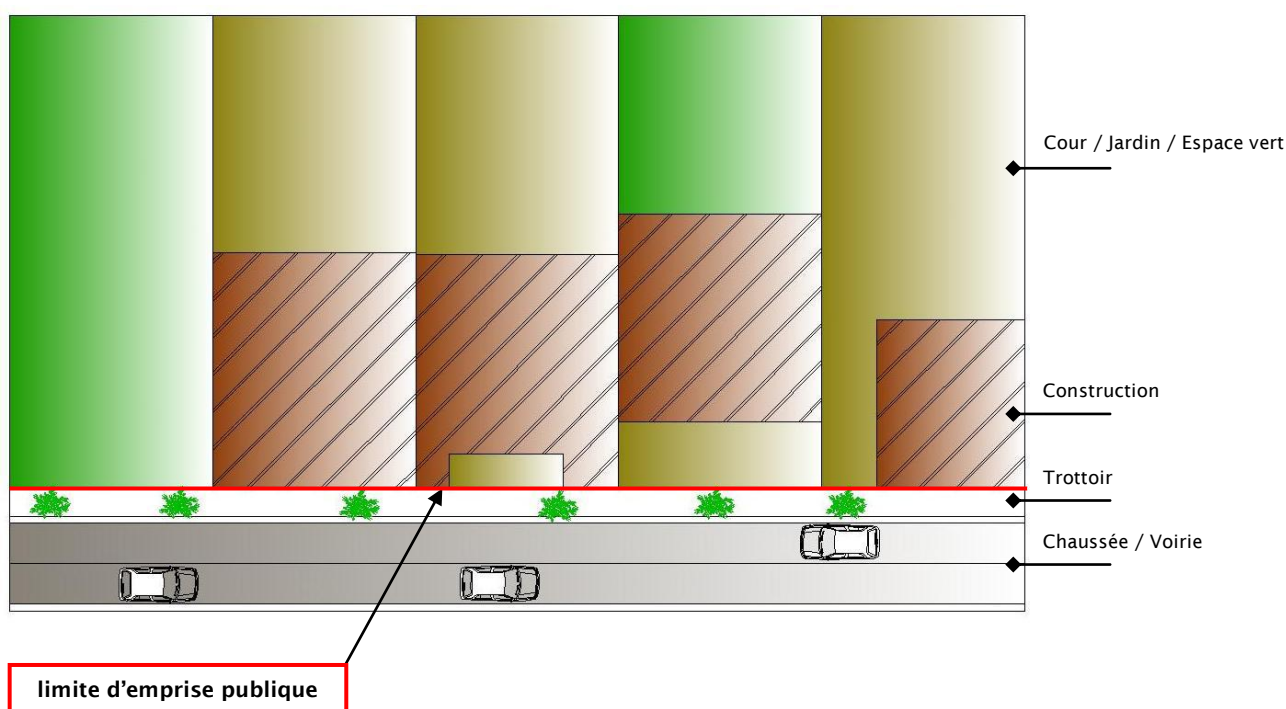


### 7.8 - Façade :

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, corniches...). Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue. Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

### 7.9 - Limite d'emprise publique et de voie :

La limite d'emprise publique et de voie est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée ou un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.



### 7.10 - Limite séparative :

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

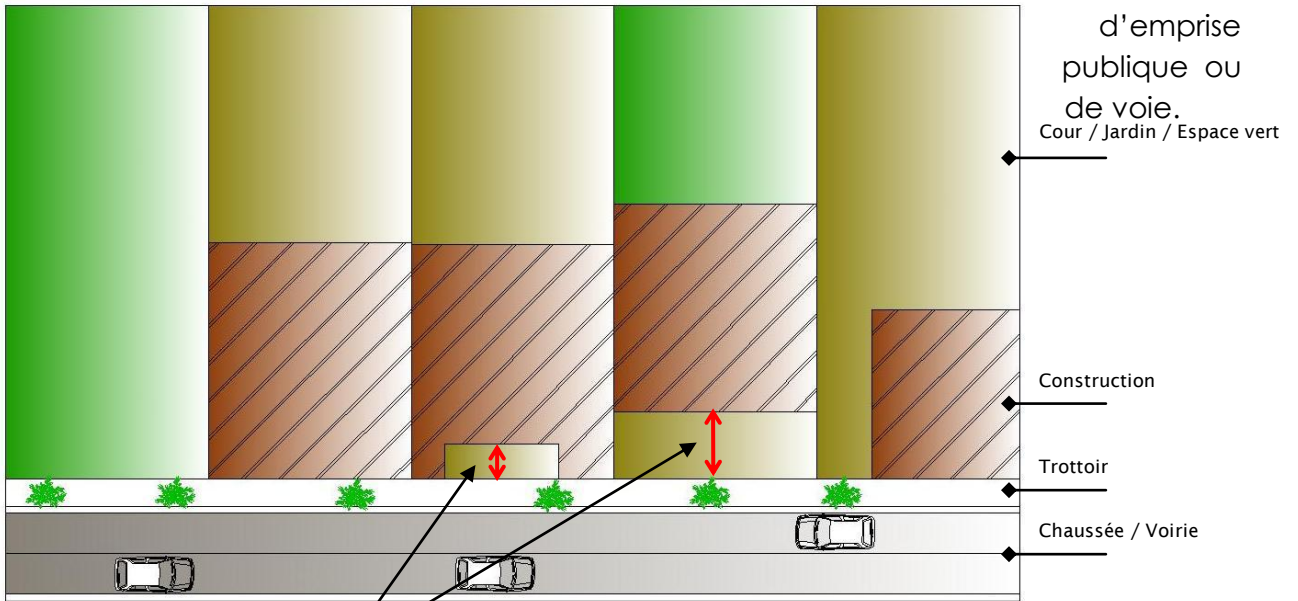
La limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une de ses extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit en ligne droite à aucune

limite

d'emprise  
publique ou  
de voie.

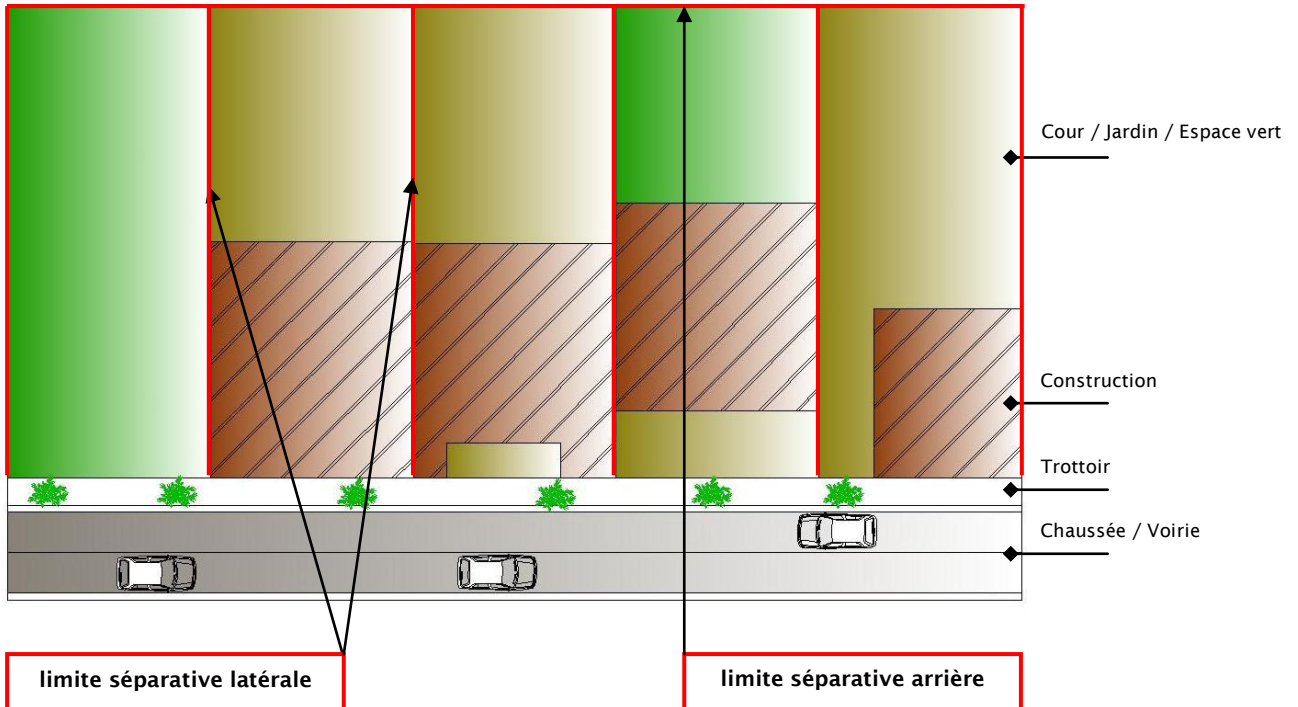
Cour / Jardin / Espace vert



**recul (par rapport aux limites d'emprise publique)**

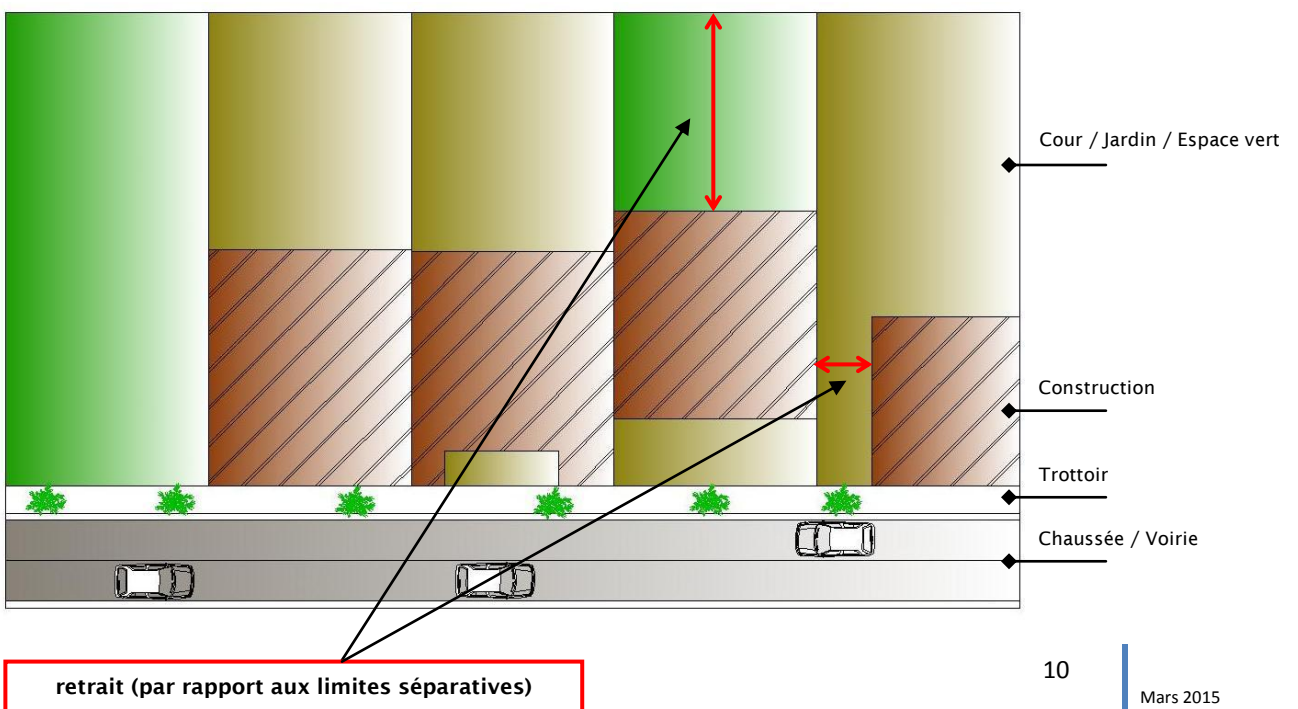
### 7.11 - Recul :

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé.



### 7.12 - Retrait :

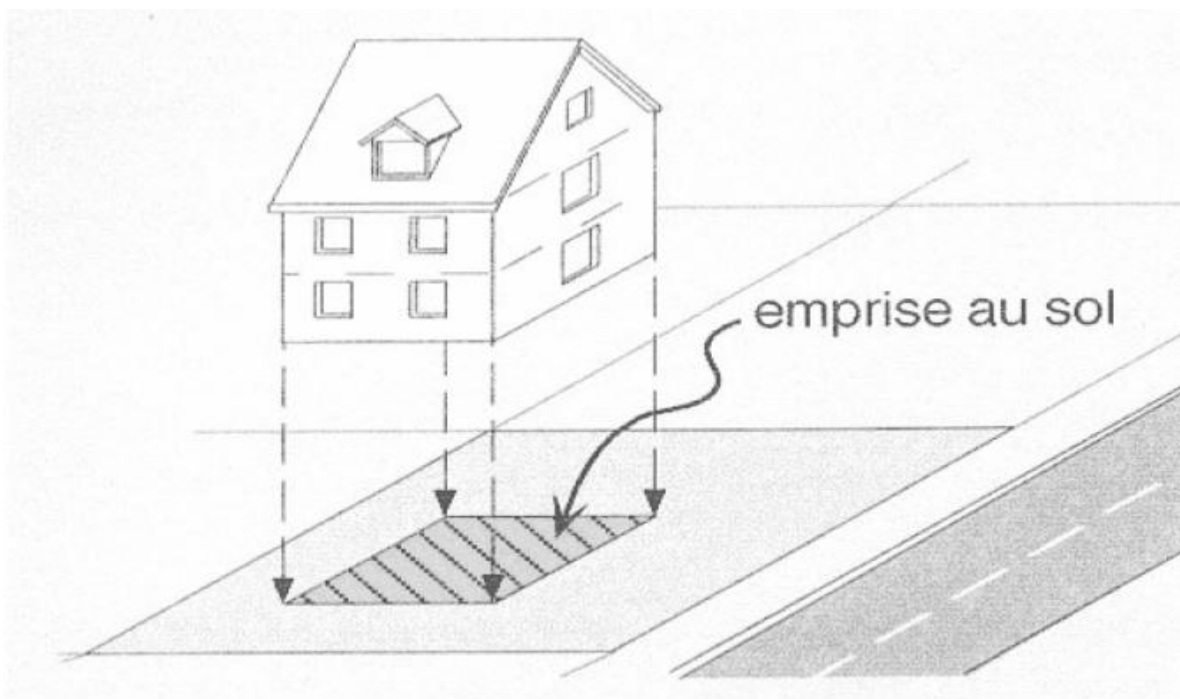
Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.



### 7.13 – Emprise au sol :

L'emprise au sol d'un bâtiment est la projection verticale de toute construction couverte, même partiellement y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents. Toutefois, ne sont pas comprises :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute,
- les bâtiments enterrés ne comptent pas lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.



L'emprise au sol des constructions est déterminée par le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) qui est le rapport de la surface de la projection verticale du bâtiment sur la superficie de la parcelle.

#### **7.14 – Hauteur des constructions**

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale à ne pas dépasser mesurée entre l'acrotère ou l'égout de toiture et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

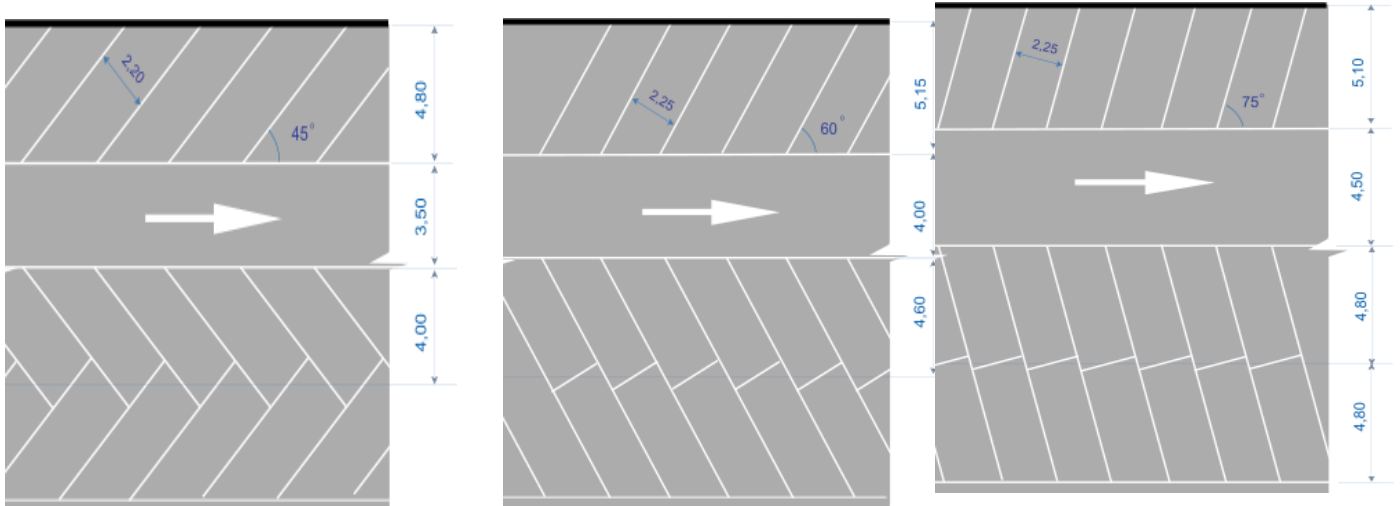
La hauteur minimale est la différence d'altitude minimale à respecter mesurée entre l'acrotère ou l'égout de toiture et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Les coefficients d'occupation des sols permettent d'ajuster les hauteurs maximales du bâti.

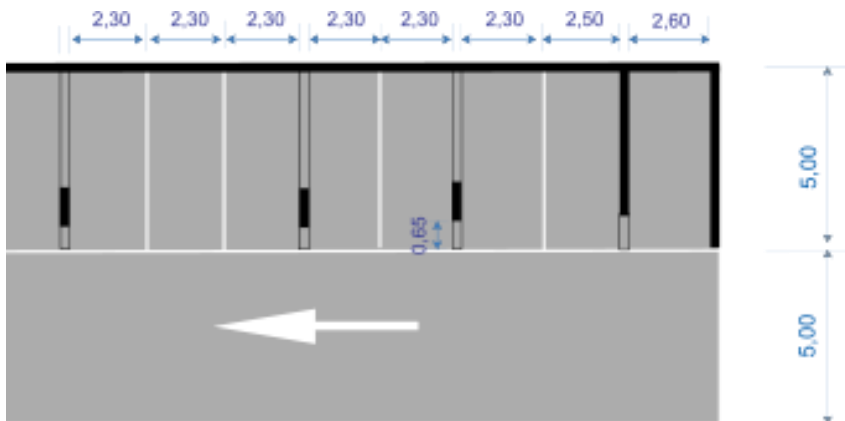
### 7.15 – Dimensions et configuration de stationnement

Le dimensionnement des places de parkings devra respecter les configurations qui suivent :

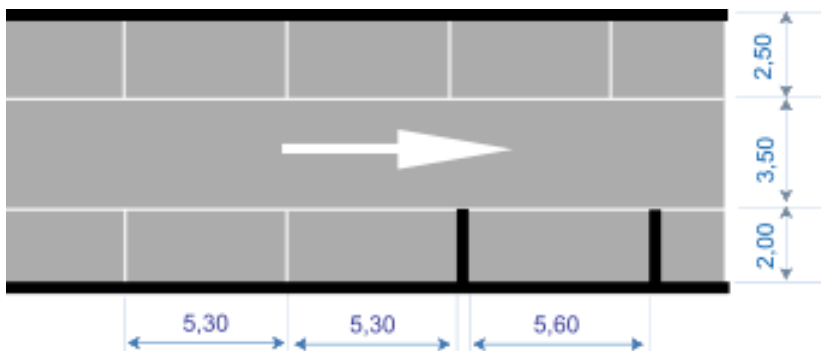
- Stationnement en épi à 45°, à 60° et à 75°



- Stationnement transversal (en bataille) à 90°



- Stationnement longitudinal



### 7.16 – Volumétrie des ilots

L'occupation des sols maximale (constructibilité) est déterminée à travers le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) qui est le rapport entre la surface totale de plancher construite (surface de plancher hors œuvre nette exprimée en mètres carrés) et la surface de la parcelle.

### 7.17 - Terrain d'assiette du projet :

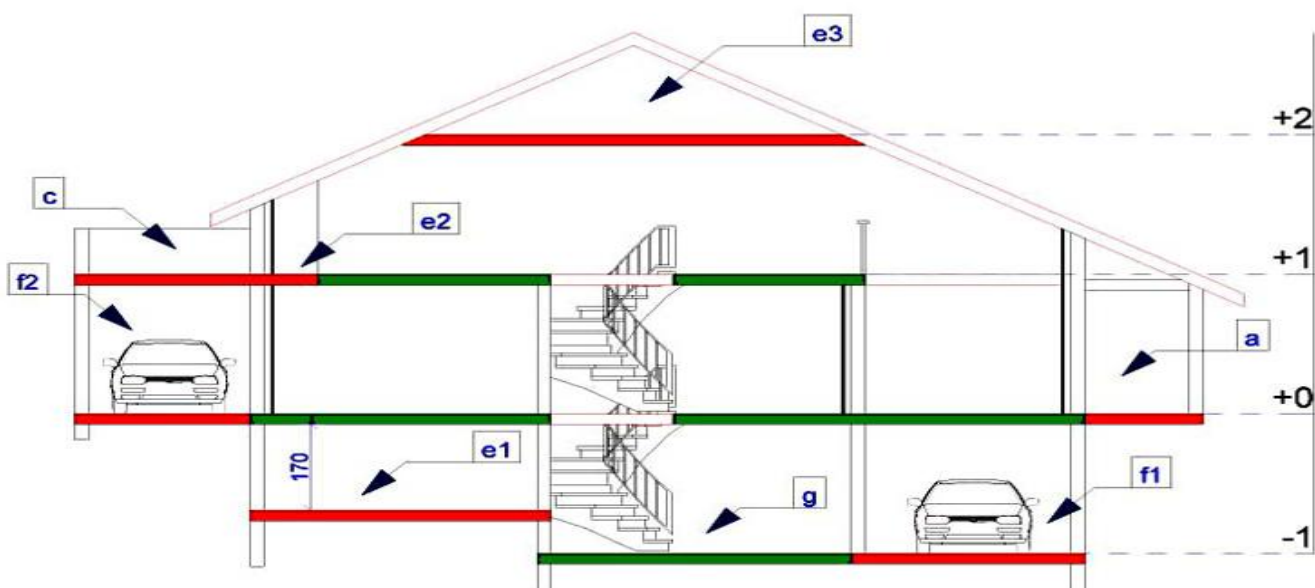
Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

### 7.18 - Surface de plancher Hors Œuvre Brute et Surface de plancher Hors Œuvre Nette :

La Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) d'une construction est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (y compris l'épaisseur des murs et des cloisons).

La Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) d'une construction, telle que définie par le schéma figurant ci-après, est égale à la Surface Hors Œuvre Brute de cette construction après déduction :

- des parties des combles d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre ;
- les sous-sols d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre ;
- les caves en sous-sol si elles ne possèdent aucune ouverture sur l'extérieur ;
- les balcons, loggias, les surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- les parties du bâtiment affectées au stationnement des véhicules.



On l'obtient par déduction de la surface hors oeuvre brute des surfaces :  
 - soit non closes, soit dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1m80,  
 soit destinées aux stationnements.

Niv. -1 :

Déduire les locaux dont la hauteur est inférieure à 1m80. (e1)  
 Déduire les locaux destinés au stationnement. (f1)  
 La déduction de locaux pouvant être utilisés pour l'habitation (Billard, Labo photo, ...) n'est pas admise par la jurisprudence. (g)

Niv. +0 :

Déduire les locaux destinés au stationnement. (f2)  
 Déduire les surfaces non closes. (a)

Niv. +1 :

Déduire les locaux dont la hauteur est inférieure à 1m80. (e2)  
 Déduire les surfaces non closes. (c)

Niv. +2 :

Déduire les locaux dont la hauteur est inférieure à 1m80. (e3)

## Article 8 - Servitudes d'utilité publique

Se superposent aux règles propres du Plan de Secteur les servitudes d'utilité publique suivantes :

- les servitudes de recul pour espace vert ;
- les servitudes de portique ;
- les servitudes relatives à la protection du patrimoine et des monuments ;
- les servitudes non aedificandi.



## 8.1 - Servitudes de recul pour espace vert

Sur certains ilots, la construction n'est pas autorisée en limite de clôture sur rue. Il est imposé un recul pour les limites de constructions. Au-delà de ce recul, les constructions sont libres des formes d'aménagement, compte tenu des diverses règles définies par les différents articles.

La partie de terrain libre résultant de ces reculs participeront à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. À ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...). Une bande de plantations, d'une largeur de 1 mètre et calculée à partir de la limite d'emprise publique, devra notamment être aménagée.

**Sont concernés particulièrement les ilots 2, 3a 3b 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 19, 20a, 20b, 21a, 21b, 22, 23, 24, 27a, 28, 29, 30a, 30b, 30c, 31, 32, 33a, 33b, 34, 35, 36a, 36b, 37, 39a, 39c, 40a, 40b, 40d, 40e, 42, 43b, 44, 45, 46, 47, 49a, 49b, 49c, 50, 57b, 58a, 59, 60, 62, 63, 64, 65, 67, 68, 69, 70b, 71, 72, 74, 77a, 77b, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 88, 90a, 91, 91b, 92, 94, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 107, 108, 109, 110, 112, 115, 117, 118, 119, 120, 121, 132, 133, 134, 135.**

## 8.2 - Servitudes de portique

Sur certains ilots, les futures constructions devront respecter l'aménagement de portiques aux niveaux des limites parcellaires donnant sur la voie publique en rez-de-chaussée. Ces portiques permettent de créer des allées ou coursives abritées au-devant des constructions.

La finalité recherchée à travers les servitudes de portique est d'affirmer une continuité entre les façades et d'éviter une trop grande disparité dans les lignes de façades notamment lorsque les constructions sont établies sur un terrain relativement en pente.

Les nouveaux portiques à implanter s'inscriront dans la volumétrie des portiques existants au voisinage.

**Sont concernés les ilots 16a, 17a, 18a, 25a, 49b, 49c, 50, 51, 52a, 52b, 54, 55, 56, 57a, 57b, 59, 70a, 70b.**

### 8.3 - Servitudes relatives à la protection du patrimoine et des monuments

Dans un rayon de 100 mètres autour des édifices identifiés comme monuments, les autorisations de travaux, les demandes de permis de démolir et de permis de construire, les demandes de transformation ou de modification localisés sont assujetties systématiquement à l'avis et l'autorisation d'une commission spécifique regroupant les autorités locales ainsi que les autorités en charge du patrimoine, des affaires culturelles et de l'environnement. La commission pourra être élargie à des personnes ressources pour l'appuyer dans l'exécution de ses fonctions.

**Sont concernés les ilots 20a, 20b, 35, 36a, 43b, 44, 49c 55, 56, 57a, 57b, 59, 60, 65, 66, 67, 68, 69, 71, 72, 73, 74, 76, 77a, 77c, 77d, 78, 81, 82, 83, 136,137.**

### 8.4 - Servitudes non aedificandi

En raison des risques sanitaires que fait courir un cimetière, une servitude non aedificandi s'étendant sur un rayon de 35 mètres autour de la limite du cimetière est instaurée.

En raison des risques d'inondations que font courir les cours d'eau, une servitude non aedificandi est instaurée conformément aux tracés des zones inondables.

Au sein de ces périmètres, aucune construction nouvelle ne sera autorisée à l'exception des aires de stationnement et des constructions légères d'entretien ou de loisirs. Toutefois, sont autorisées les extensions des constructions existantes à condition que le premier plancher soit situé au minimum à 0.30 m au-dessus des plus hautes eaux connues, que l'extension soit située dans l'ombre hydraulique de la construction existante et que les matériaux utilisés soient hydrophobes. La servitude interdit également de creuser des puits.

**Sont concernés les ilots 39d, 40c, 71, 72, 73, 122, 125, 126, 127, 128, 129, 131a, 131b, 132.**

### Article 9 – Sous-secteurs à enjeux à restructurer prioritairement - Prescriptions particulières

Conformément à la volonté de transformer qualitativement l'image du Noyau Central et de lui conférer un rôle de vitrine économiquement attractive et symboliquement forte, certains sous-secteurs feront l'objet d'un traitement urbanistique, architectural et paysager spécifique. Ces sous-secteurs ont été identifiés selon leur mutabilité, leur positionnement stratégique et leur place dans le fonctionnement urbain du centre-ville et plus largement au niveau de l'agglomération de Yaoundé. Actuellement constituée d'un tissu urbain au bâti

dégradé et à restructurer ces sous-secteurs accueilleront la majorité des projets qui participeront à l'atteinte des objectifs du plan de secteur du Noyau Central de Yaoundé.

Il s'agit des sous-secteurs suivants :

- les abords du Boulevard du 20 mai (dominance tertiaire supérieure) ;
- le Lac Municipal et de ses abords (dominance récréative) ;
- la Vallée du Djoungolo et ses abords (dominance résidentielle) ;
- la Gare et de ses abords (usage mixte) ;
- les abords du Marché Central (usage mixte) ;
- la Vallée de la Mingoa et ses abords (usage mixte).
- Le quartier du lac
- Le quartier Ngoa Ekele (en partie)
- Le quartier Mvog Ada (en partie)
- Le quartier Briqueterie (en partie)
- Le quartier Elig Essono (en partie)

L'aménagement de ces sous-secteurs s'effectuant sur des terrains dont la mutabilité est importante, il doit permettre d'inscrire dans le paysage urbain du Noyau Central les ambitions du plan de secteur et du schéma directeur Yaoundé 2025, visant à conférer au centre-ville un rôle de vitrine au plan international et un modèle de développement urbain moderne au plan national. C'est pourquoi l'urbanisation de ces sous-secteurs fera l'objet d'une attention particulière à travers la conduite d'études d'urbanisme détaillées complémentaires. D'ores et déjà ces tissus sont traités à travers des graphiques de constructibilité et des plans masse indicatifs qui indiquent le parti d'aménagement souhaitable.

## **Article 10 - Installations et travaux divers**

**10.1** - Certaines installations et travaux divers devant occuper ou utiliser du terrain durant plus de trois mois sont soumis à autorisation préalable. Il s'agit :

- des parcs d'attraction et des aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- des aires de stationnement ouvertes au public et des dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- des affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carré, et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

**10.2** - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent Plan de Secteur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

**Article 11 - Adaptions mineures**

Les adaptations mineures acceptables, dérogeant à l'application stricte des articles 1 à 14 du présent règlement de zones, feront l'objet d'un avis motivé de la collectivité publique locale chargée de la délivrance du permis de construire. Le Préfet peut en saisir la commission permanente locale du permis de construire.

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES URBAINES A DOMINANCE ADMINISTRATIVE

### CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES URBAINES A DOMINANCE ADMINISTRATIVE

Les zones à dominance administrative regroupent **essentiellement des bâtiments administratifs**. Elle couvre essentiellement la majorité du territoire dénommé **colline administrative**. Elle a pour principale vocation d'accueillir les équipements administratifs.

Pour autant sera autorisée l'implantation des bâtiments à usage administratif, commercial, culturel, des activités tertiaires à condition qu'ils puissent cohabiter avec les équipements administratifs.

**Sont particulièrement concernés par ce tissu les ilots 12, 20a, 21a, 23, 35, 36a, 42, 43a, 43b, 44, 45, 60, 61, 62, 63, 76, 77b, 77c, 77d, 79, 80, 81, 135, 136, 137.** Le tableau synthétique des règles présenté plus loin indique la liste exhaustive des ilots concernés.

### RAPPEL DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Les ilots 20a, 21a, 23, 35, 36a, 42, 43b, 44, 45, 60, 62, 63, 76, 77d, 77c, 79, 80, 81, 136, 137 sont impactés par des servitudes (se référer au chapitre des dispositions générales).**

**Les ilots 77d, 80, 81 sont impactés par des prescriptions particulières (se référer au chapitre des dispositions générales).**

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### **Article 11- Occupations ou utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent chapitre.

#### **Article 12 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis :

- les équipements et les bâtiments à destination administrative ;
- les occupations et utilisations du sol à usage d'activités ou de services liées aux activités administratives et de formation professionnelle ou technique ;

- les constructions à usage d'habitation et de commerces de proximité à condition d'être compatibles avec les activités administratives, c'est-à-dire n'engendrant pas de nuisances sonores, de pollutions diverses et n'entraînant pas un trafic important de poids lourds ;
  - les aires de stationnement ;
  - les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard des dispositions du présent chapitre ;
  - la reconstruction d'un bâtiment sinistré sous réserve que le projet n'aggrave pas la non-conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard des dispositions du présent chapitre ;
- 
- les occupations et utilisations du sol, indispensables au fonctionnement du réseau de transport en commun en en voies réservées et en site propre ;
  - les locaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux des bâtiments ou d'opérations d'aménagements ainsi que antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes, etc.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 13 - Accès et voirie**

**13.1** - Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

#### **13.2** - Accès :

1) Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir au moins un accès privatif à une voie, positionné et aménagé pour les véhicules, le plus perpendiculairement possible à la voie, de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour les usagers de ces voies ou accès, en prenant en compte la nature et l'intensité du trafic sur ces voies ou accès.

2) Un seul accès de véhicule est admis par unité foncière, le plus éloigné possible des carrefours, excepté si la spécificité des besoins ou l'importance de l'opération, et l'éloignement des carrefours justifient un nombre d'accès supérieur.

3) Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies supportant les trafics les moins importants ou les moins contraignants peut être exigé.

4) Les différents propriétaires de parcelles qui constituent un îlot auront la possibilité de créer un seul accès pour l'ensemble de l'îlot avec aménagement d'une vaste cour commune. Cet accès fera partie d'un contrat de Copropriété.

5) Les propriétaires de deux parcelles continues sont encouragés à réaliser une voie privée donnant accès à leurs parcelles respectives. Cette voie aura au minimum 4 mètres de large et ne recevra aucune servitude de construction ou d'occupation temporaire. La hauteur de passage libre sera de 3,50 mètres minimum. L'aire de sortie devra faire l'objet de l'apposition d'un panneau d'interdiction de stationner conformément aux règles de signalisation en vigueur.

6) Le propriétaire, dont les fonds sont enclavés ou ne disposent pas de voies d'écoulement des eaux pluviales, est fondé à réclamer et à obtenir un passage sur les fonds voisins, particulièrement ceux situés en aval.

7) Toute construction doit permettre à ses occupants d'évacuer rapidement les lieux ou de recevoir aisément des secours extérieurs.

8) En tout état de cause, toute parcelle à bâtir doit permettre l'intervention des services de secours et de voirie (pompiers, assainissement, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

9) Les constructions et installations à usage d'équipement public ou privé d'intérêt général ainsi que les espaces publics devront prévoir les différents aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (personnes handicapées, déficients visuels, déficients auditifs, etc.).

### **13.3 - Voirie :**

1) Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité possible.

2) La partie terminale des voies en impasse doit être traitée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

3) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité peut être exigée.

4) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des

voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

5) Sauf contraintes techniques liées au fonctionnement du réseau de transport en commun en voies réservées et en site propre, la largeur des trottoirs devra correspondre à 2 mètres minimum.

6) La voirie devra comporter un mobilier urbain permettant d'améliorer et d'encourager les cheminements piétons.

## **Article 14 - Desserte par les réseaux**

**14.1** - Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées l'implique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

### **14.2** - Réseau d'alimentation en eau potable :

1) Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

2) Toute construction doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes raccordé au réseau public.

### **14.3** - Réseaux d'assainissement :

1) Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être conformes au dernier plan d'assainissement de la ville de Yaoundé. Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques actuelles ou prévues. À défaut de réseau public, le dispositif d'assainissement autonome devra tenir compte du zonage d'assainissement.

2) Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être infiltrées sur la parcelle, éventuellement après stockage provisoire. Si l'infiltration est techniquement impossible, elles seront stockées provisoirement sur la parcelle. Le volume à stocker est de 60 litres par mètre carré d'emprise au sol (projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment). Le débit maximal de rejet dans le réseau public d'assainissement pluvial (fossé ou canalisation) ou dans l'exutoire naturel sera de 0,05 litre par minute et par m<sup>2</sup> d'emprise au sol.



3) Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

#### **14.4 - Collecte des déchets urbains :**

1) Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

2) Les aires de présentation des déchets doivent être prévues de préférence en façade sur rue, et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

#### **14.5 - Réseaux divers :**

1) Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être installées en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations et prescriptions en vigueur.

2) Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de

vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale, doivent être intégrés aux constructions.

3) En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### **Article 15 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

### **Article 16 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (cf annexe 5)**

**16.1** - Toute construction doit être implantée à l'alignement de fait ou de droit des voies, ou à la limite d'emplacement réservé pour voie de communications, ou à la limite de recul exigée ou admise.

**16.2** – Toutefois, toute construction peut être implantée en recul, à condition de présenter des ailes en retour revenant à l'alignement sur chaque limite séparative latérale ou de respecter un recul des limites d'emprise publique au moins égale à 5 mètres.

**Article 17 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives  
(cf annexe 6)**

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des deux limites séparatives latérales.

Toutefois, si la trame urbaine de la séquence de la rue le justifie, des retraits sont imposés. Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur ( $d \geq H/2$ ), mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $d \geq 3$  mètres).

**Article 18 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (cf annexe 8)**

**18.1** - Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairément, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc.

**18.2** - La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (calculée à l'acrotère ou à l'égout de toiture) de la construction la plus haute ( $d \geq H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres ( $d \geq 4$  mètres). Pour le calcul de la distance séparant les constructions, il convient de prendre en compte les éléments en saillie tels que balcons et oriels.

**Article 19 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est déterminée par le coefficient d'emprise au sol qui est le rapport de la surface de la projection verticale du bâtiment sur la superficie de la parcelle. Ce coefficient est fixé à 0,6.

## Article 20 – Volumétrie des ilots

**20.1** – L'occupation du sol dans chaque ilot (volumétrie) est réglée par le coefficient d'occupation du sol (SOL) : rapport entre la SHON et la surface d'emprise au sol maximale autorisée. Les COS varient de 0,1 (zone verte, parc et jardin public) à 12.

**20.2** - Les bâtiments existants dont la volumétrie est en deçà des prescriptions pourront faire l'objet d'une densification par surélévation, si les conditions techniques sont réunies pour accueillir de nouveaux étages.

Si les conditions techniques ne permettent d'accueillir de nouveaux étages :

- des mesures d'agrément (amélioration des conditions d'accès au crédit, facilitation des démarches d'obtention du permis de construire) permettront aux propriétaires des bâtiments déclarés en bon état, conformément à la carte de la qualité des bâtiments jointe en annexes graphiques, de surélever leur bâtiment via une reprise sous œuvre, afin de respecter la hauteur minimale ;
- les bâtiments déclarés vétustes ou en état moyen, conformément à la carte du diagnostic jointe en annexes graphiques, seront détruit afin de reconstruire des bâtiments respectant la hauteur minimale.

**20.3** - Toutefois, certaines constructions pourront faire l'objet d'une dérogation concernant leur hauteur (révision de la hauteur minimale ou maximale), délivrée par la Communauté Urbaine de Yaoundé si leur destination l'exige et/ou si elles répondent à des objectifs d'intérêt général pour la zone.

## Article 21 - Aspect extérieur des constructions

**21.1**- L'innovation et la qualité architecturales guideront le renouvellement de la ville sur elle-même.

**21.2** - Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains et à l'ambiance générale de l'espace collectif du centre-ville.

Tout bâtiment devra être conçu en dur et présenter des coloris extérieurs s'intégrant harmonieusement avec le bâti existant des ses environs. En tout état de cause les couleurs sombres devront être évitées.

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes (rythme, proportions, matériaux, couleurs...) doit s'harmoniser avec le caractère du quartier

dans lequel il est situé et de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit. Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords. Les modifications (surélévations, extensions, ...) de constructions existantes doivent être en harmonie avec elles (volume, rythme, proportions, matériaux, couleurs, ...).

**21.3** - Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

**21.4** - Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain. L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble. Les bâtiments et les espaces extérieurs (dessertes, stationnement, aires de manœuvre et de stockage, espaces verts, etc.) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain.

**21.5** - Les constructions et installations à usage d'équipement public ou privé d'intérêt général devront faire l'objet d'une composition architecturale de qualité, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine. Elles seront élaborées dans un souci d'intégration dans l'espace environnant. Leur conception intégrera une démarche de développement durable, fera référence à l'architecture traditionnelle camerounaise et/ou aura une résonance africaine.

**21.6** - Façades et pignons :

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades (matériaux locaux de préférence). Si les pignons des constructions nouvelles sont destinés à rester apparents, ils doivent faire l'objet d'un traitement de qualité assimilé à celui d'une façade, en particulier dans leur partie supérieure. Dans le cas d'un immeuble édifié en contiguïté d'un mur-pignon existant, il y a lieu de rechercher des dispositifs visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut.

Afin de conforter la qualité du paysage urbain dans lequel la construction nouvelle vient s'insérer, sa transition volumétrique et architecturale nécessite de prendre en considération les caractéristiques marquantes des bâtiments voisins (hauteur des rez-de-chaussée si elle est importante, traitement des soubassements, rythmes de composition, échelle des éléments de composition, ...) si ces derniers sont destinés à perdurer

Les accès destinés aux véhicules doivent avoir l'impact le plus faible possible et comporter une fermeture en façade (sauf impossibilité liée à des impératifs techniques ou des impératifs de sécurité).

#### **21.7 - Couvertures :**

Les bâtiments seront prioritairement équipés de toitures terrasses qui doivent être conçues pour permettre l'évacuation des eaux de pluie, via un système de gouttières.

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes, ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

La couverture des constructions, traitée en toiture à pente(s) ou en toiture-terrasse, doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des constructions voisines si ces dernières sont destinées à perdurer

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières, ...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions satisferont aux exigences de composition hiérarchisée des façades.

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.

#### **21.8 - Constructions d'angle :**

Lorsque qu'un immeuble est implanté à l'angle de deux voies, et en limite du terrain bordant ces voies, un traitement architectural spécifique de l'angle construit peut apporter une contribution expressive à l'identité urbaine, en harmonie éventuelle avec les autres angles du carrefour.

#### **21.9 - Clôtures :**

Les clôtures situées en bordure des voies devront avoir une hauteur maximale de 2 mètres. L'utilisation de clôture opaque ou pleine est autorisée sur une hauteur maximale de 1 mètre à partir du sol naturel. Elles pourront être constituées d'un muret dont la hauteur n'excèdera pas 1 mètre.

Les clôtures doivent être conçues en évitant la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes. Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc. doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à les dissimuler.

#### **21.10 - Devantures :**

Les façades commerciales participent largement à l'animation de l'espace public. Il est important qu'elles s'intègrent de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti de la ville et à son patrimoine. Elles doivent donc s'inscrire dans la composition architecturale des façades, sans masquer ou recouvrir (même partiellement) des baies, des porches, des consoles de balcons, etc. et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Les devantures se développant sur plusieurs niveaux peuvent être autorisées à condition que l'immeuble ait été conçu dans cette perspective.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de l'environnement bâti.

#### **21.11 - Économie d'énergie et énergies renouvelables :**

Le dimensionnement et l'orientation des ouvertures devront s'opérer à travers une logique d'atténuation des apports thermiques et solaires. Des dispositifs d'énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple) peuvent être intégrés à la construction à condition de s'inscrire dans une harmonie des formes, couleurs et aspects par rapport à la construction.

**21.12 -** L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, etc. doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions, et être le moins visible possible depuis l'espace public.

**21.13 -** Les espaces de stockage des poubelles devront être prévus au sein de la parcelle et faire l'objet d'un traitement spécifique (haies végétalisées, muret) qui les rendent invisibles depuis la voie publique.

**21.14 -** les bâtiments actuels ne respectant pas les précédentes dispositions devront s'y conformer.

### **Article 22 - Stationnement**

**22.1 -** Les surfaces de stationnement réservées aux automobiles à prévoir au sein d'une parcelle sont calculées de la manière suivante:

Types de construction	Stationnement des véhicules
<b>Logement</b>	1 place pour les logements < 100 m <sup>2</sup>
	2 places pour les logements ≥ 100 m <sup>2</sup>
<b>Établissement scolaire</b>	1 place par classe plus 1 place pour 2 emplois administratifs
<b>Hôtels</b>	1 place par chambre
<b>Restaurants</b>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de salle de restauration
<b>Commerces</b>	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
<b>Construction à usage de bureaux ou d'artisanat (hors locaux de stockage)</b>	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette
<b>Établissements hospitaliers, cliniques</b>	1 place pour deux lits

**22.2** - Les besoins en parkings des constructions ne pourront être entièrement satisfaits par un stationnement sur rue. Ces besoins devront être largement couverts en assurant un stationnement aisé à l'intérieur des parcelles. Les surfaces de parkings rendues disponibles par les marges de recul imposées à chaque parcelle, seront prises en compte dans les surfaces de parking imposées à celles-ci.

**22.3** - Les entreprises qui ne respectent actuellement pas le nombre de places imposées par le présent règlement devront obligatoirement acquérir les places manquantes au sein des parkings présents dans le Noyau Central afin de les mettre à la disposition des employés. Les visiteurs stationneront en priorité sur les places disponibles devant l'entreprise.

**22.4** - Dans le cas de la construction d'un nouveau bâtiment ou de l'extension d'un bâtiment existant sur une parcelle trop restreinte pour aménager le nombre de places imposées en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette, l'entreprise devra acquérir les places nécessaires dans un des parkings présents dans le Noyau Central.

**22.5** - Chaque parcelle sur laquelle sera construit un bâtiment accueillant un commerce, des bureaux, des services ou habitation, devra prévoir un lieu pour stationner les deux roues, à raison d'une place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de bureaux ou surface de vente pour les commerces.

**22.6** - Les surfaces à usage de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent comporter, sauf celles situées sur dalle, au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m<sup>2</sup>.

**22.7** - Les places de stationnement seront réalisées prioritairement en pavés autobloquants.

## Article 23 - Espaces libres et plantations

**23.1** - Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

**23.2** - Les espaces libres devront couvrir au moins 30% de la superficie du terrain d'assiette. Les espaces plantés devront avoir une surface au moins égale à 20% des espaces libres.

**23.3** – Les plantations devront être composées d'essences locales.

**23.4** - Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent. Il en est outre exigé, au minimum, la présence d'1 arbre de haute tige pour 100 mètres carré d'espaces libres du terrain d'assiette du projet. Les arbres existants conservés, transplantés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul.

**23.5** - Les arbres de haute tige seront implantés, si la configuration de l'unité foncière le permet, à plus de 5 mètres des constructions.

**23.6** - La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement ou voies participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. À ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...). Une bande de plantations, d'une largeur de 1 mètre et calculée à partir de la limite d'emprise publique, devra être aménagée.

**23.7** - Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs hors voirie et stationnement, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements



piétonniers) représentant au moins 15% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

**23.8** - Les constructions à usage d'activités doivent être séparées des zones d'habitat par des écrans végétaux en vue de minimiser leur impact visuel.

**23.9** - Les dépôts doivent être dissimulés par des écrans végétaux suffisant à les masquer en toute saison.

**23.10** - Les trottoirs dont la largeur est supérieure ou égale à 5 mètres, seront plantés d'arbres.

**23.11** - Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 2 emplacements. Les arbres seront implantés pour ombrager au mieux les places de stationnement.

### SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article 24 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

L'occupation des sols maximale est déterminée, par ilot, à travers le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) qui est le rapport entre la surface totale de plancher construite (surface de plancher hors œuvre nette exprimée en mètres carrés) et la surface de la parcelle.

## CHAPITRE III. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES URBAINES A DOMINANCE COMMERCIALE

### CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES URBAINES A DOMINANCE COMMERCIALE

**Les zones à dominance commerciale regroupent les principaux marchés de la zone du Noyau Central, à savoir le marché central et le marché du Mfoundi.**

Le caractère majoritairement commercial de ces zones entraîne un traitement de l'espace qui soit en mesure de répondre aux difficultés qu'elles connaissent :

- des pratiques de la part de la clientèle facteur d'embouteillages et de paralysie du trafic ;
- une insécurité des cheminements piétonniers quasi inexistantes au sein de ces zones ;
- une occupation de la majorité de l'espace urbain par le commerce informel.

Le présent règlement s'efforce d'apporter des solutions afin de mettre en valeur le potentiel commercial de ces zones et tendre vers une évolutions des pratiques urbaines, tant de la part de la clientèle, que des commerçants dont un grand nombre occupent l'espace de manière anarchique et tout à fait illégale.

Le règlement propose ainsi de conférer à ces zones un caractère majoritairement piétonnier, tout en proposant des solutions permettant à moyen terme un passage des commerçants du secteur informel au secteur formel.

**Sont concernés par ce tissu les ilots 50, 51, 53, 54, 91b.**

### RAPPEL DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Les ilots 50, 51, 54, 91b sont impactés par des servitudes (se référer au chapitre des dispositions générales).**

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### **Article 25- Occupations ou utilisations du sol interdites**

Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation du sol suivants :

- l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les activités engendrant des nuisances sonores, des pollutions diverses et entraînant un trafic important de poids lourds ;
- l'implantation d'espaces de marché non précédés d'une demande d'autorisation préalable délivré par la mairie d'arrondissement compétente ;

- l'implantation d'aires de vente commerciales non soumises à autorisation municipale ;
- les aires de décharges non soumises à autorisation municipale ;
- les activités d'élevage ;
- les carrières ;
- l'utilisation des emprises publiques comme espaces de livraison, sauf entre les heures précisées à l'article 12 du présent règlement ;
- les aires de stationnement en dehors des aires prévues à cet effet par les services de la Communauté Urbaine de Yaoundé et remarquables par un marquage au sol.

**Pour les ilots 50, 51, 53, 54, situés aux alentours du Marché Central, l'utilisation des voiries par tous types de véhicules est interdite, en dehors des dispositions spécifiques indiquées à l'article 3 du présent chapitre.**

#### **Article 25 bis- Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**25.1** - Les occupations et utilisations du sol déjà existantes, non conformes à certaines des dispositions spécifiques :

- les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard des dispositions du présent chapitre, sont admis ;
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise sous réserve que le projet n'aggrave pas la non-conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard des dispositions du présent chapitre.

**25.2** - Les réseaux de Transport en Commun en voies réservées et en Site Propre :  
Les occupations et utilisations du sol, indispensables au fonctionnement du réseau de transport en commun en en voies réservées et en site propre sont admises.

**25.3** - Les locaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux des bâtiments ou d'opérations d'aménagements ainsi que antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes, etc. sont admis.

**25.4** – Pour les ilots 50, 51, 53, 54, situés aux alentours du Marché Central, l'implantation d'aires de vente commerciales sur voirie est rendue possible, à la condition qu'elles soient autorisées par la Communauté Urbaine de Yaoundé et qu'elles respectent les marquages au sol matérialisés en partie centrale de la voirie.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article 26- Accès et voirie**

**26.1** - Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

#### **26.2** - Accès :

1) Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir au moins un accès privatif à une voie, positionné et aménagé pour les véhicules, le plus perpendiculairement possible à la voie, de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour les usagers de ces voies ou accès, en prenant en compte la nature et l'intensité du trafic sur ces voies ou accès.

2) Un seul accès de véhicule est admis par unité foncière, le plus éloigné possible des carrefours, excepté si la spécificité des besoins ou l'importance de l'opération, et l'éloignement des carrefours justifient un nombre d'accès supérieur.

3) Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies supportant les trafics les moins importants ou les moins contraignants peut être exigé.

4) Les différents propriétaires de parcelles qui constituent un îlot auront la possibilité de créer un seul accès pour l'ensemble de l'îlot avec aménagement d'une vaste cour commune. Cet accès fera partie d'un contrat de Copropriété.

5) Les propriétaires de deux parcelles continues sont encouragés à réaliser une voie privée donnant accès à leurs parcelles respectives. Cette voie aura au minimum 4 mètres de large et ne recevra aucune servitude de construction ou d'occupation temporaire. La hauteur de passage libre sera de 3,50 mètres minimum. L'aire de sortie devra faire l'objet de l'apposition d'un panneau d'interdiction de stationner conformément aux règles de signalisation en vigueur.

6) Le propriétaire, dont les fonds sont enclavés ou ne disposent pas de voies d'écoulement des eaux pluviales, est fondé à réclamer et à obtenir un passage sur les fonds voisins, particulièrement ceux situés en aval.

7) Toute construction doit permettre à ses occupants d'évacuer rapidement les lieux ou de recevoir aisément des secours extérieurs.

8) En tout état de cause, toute parcelle à bâtir doit permettre l'intervention des services de secours et de voirie (pompiers, assainissement, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

9) Les constructions et installations à usage d'équipement public ou privé d'intérêt général ainsi que les espaces publics devront prévoir les différents aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (personnes handicapées, déficients visuels, déficients auditifs, etc.).

### **26.3 - Voirie :**

1) Les voiries délimitant les ilots 50, 51, 53, 54, situées aux alentours du Marché Central, seront progressivement piétonnisées. À cet effet, tout véhicule y est interdit hormis :

- les véhicules des habitants et des commerçants dont le logement ou le commerce est accessible uniquement par les voies de desserte de la zone ;
- les véhicules des services de secours ;
- les véhicules de livraison dans le créneau horaire spécifié à l'article 12 ;
- les véhicules d'entretien de la Communauté Urbaine de Yaoundé dans le créneau horaire compris entre 19h et 6h du matin ;
- les vélos et pousse-pousse.

2) Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité possible.

3) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité peut être exigée.

4) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

5) Sauf contraintes techniques liées au fonctionnement du réseau de transport en commun en voies réservées et en site propre, la largeur des trottoirs devra correspondre à 2 mètres minimum.

6) La voirie devra comporter un mobilier urbain permettant d'améliorer et d'encourager les cheminements piétons.

## **Article 27 - Desserte par les réseaux**

**27.1** - Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées l'implique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

**27.2** - Réseau d'alimentation en eau potable :

- 1) Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.
- 2) Toute construction doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes raccordé au réseau public.

**27.3** - Réseaux d'assainissement :

1) Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être conformes au dernier plan d'assainissement de la ville de Yaoundé. Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques actuelles ou prévues. À défaut de réseau public, le dispositif d'assainissement autonome devra tenir compte du zonage d'assainissement.

2) Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être infiltrées sur la parcelle, éventuellement après stockage provisoire. Si l'infiltration est techniquement impossible, elles seront stockées provisoirement sur la parcelle. Le volume à stocker est de 60 litres par mètre carré d'emprise au sol (projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment). Le débit maximal de rejet dans le réseau public d'assainissement pluvial (fossé ou canalisation) ou dans l'exutoire naturel sera de 0,05 litre par minute et par m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

3) Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

**27.4** - Collecte des déchets urbains :

1) Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

2) Les aires de présentation des déchets doivent être prévues de préférence en façade sur rue, et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

#### **27.5 - Réseaux divers :**

1) Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être installées en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations et prescriptions en vigueur.

2) Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale, doivent être intégrés aux constructions.

3) En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

#### **Article 28 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

#### **Article 29 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

**29.1** - Toute construction doit être implantée à l'alignement de fait ou de droit des voies, ou à la limite d'emplacement réservé pour voie de communications, ou à la limite de recul exigée ou admise (Cf annexe 6).

**29.2** – Toutefois, toute construction peut être implantée en recul, à condition de présenter des ailes en retour revenant à l'alignement sur chaque limite séparative latérale ou de respecter un recul des limites d'emprise publique au moins égale à 5 mètres.

#### **Article 30 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des deux limites séparatives latérales (Cf annexe 6).

Toutefois, si la trame urbaine de la séquence de la rue le justifie, des retraits sont imposés. Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions

principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur ( $d \geq H/2$ ), mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $d \geq 3$  mètres).

### **Article 31 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**31.1** - Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairage, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc.

**31.2** - La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (calculée à l'acrotère ou à l'égout de toiture) de la construction la plus haute ( $d \geq H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres ( $d \geq 4$  mètres). Pour le calcul de la distance séparant les constructions, il convient de prendre en compte les éléments en saillie tels que balcons et oriels.

### **Article 32 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est déterminée par le coefficient d'emprise au sol qui est le rapport de la surface de la projection verticale du bâtiment sur la superficie de la parcelle. Ce coefficient est fixé à 0,8.

### **Article 33 – Volumétrie des ilots**

**33.1** – L'occupation du sol dans chaque ilot est réglée par le coefficient d'occupation du sol (SOL) : rapport entre la SHON et la surface d'emprise au sol maximale autorisée. Les COS varient de 0,1 (zone verte, parc et jardin public) à 7,4.

**33.2** - Les bâtiments existants dont la volumétrie est en deçà des prescriptions pourront faire l'objet d'une densification par surélévation, si les conditions techniques sont réunies pour accueillir de nouveaux étages.

Si les conditions techniques ne permettent d'accueillir de nouveaux étages :

- des mesures d'agrément (amélioration des conditions d'accès au crédit, facilitation des démarches d'obtention du permis de construire) permettront aux propriétaires des bâtiments déclarés en bon état, conformément à la



carte de la qualité des bâtiments jointe en annexes graphiques, de surélever leur bâtiment via une reprise sous œuvre, afin de respecter la hauteur minimale ;

- les bâtiments déclarés vétustes ou en état moyen, conformément à la carte du diagnostic jointe en annexes graphiques, seront détruit afin de reconstruire des bâtiments respectant la hauteur minimale.

**33.3** - Toutefois, certaines constructions pourront faire l'objet d'une dérogation concernant leur hauteur (révision de la hauteur minimale ou maximale), délivrée par la Communauté Urbaine de Yaoundé si leur destination l'exige et/ou si elles répondent à des objectifs d'intérêt général pour la zone.

### **Article 34 - Aspect extérieur des constructions**

**34.1**- L'innovation et la qualité architecturales guideront le renouvellement de la ville sur elle-même.

**34.2** - Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains et à l'ambiance générale de l'espace collectif du centre-ville.

Tout bâtiment devra être conçu en matériaux durables et présenter des coloris s'intégrant harmonieusement avec le bâti environnant.

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes (rythme, proportions, matériaux, couleurs...) doit s'harmoniser avec le caractère du quartier dans lequel il est situé et de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit. Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords. Les modifications (surélévations, extensions, ...) de constructions existantes doivent être en harmonie avec elles (volume, rythme, proportions, matériaux, couleurs, ...).

**34.3** – Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

**34.4** - Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain. L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble. Les bâtiments et les espaces extérieurs (dessertes, stationnement, aires de manœuvre et de stockage, espaces

verts, etc.) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain.

**34.5** - Les constructions et installations à usage d'équipement public ou privé d'intérêt général devront faire l'objet d'une composition architecturale de qualité, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine. Elles seront élaborées dans un souci d'intégration dans l'espace environnant. Leur conception intégrera une démarche de développement durable, fera référence à l'architecture traditionnelle camerounaise et/ou aura une résonance africaine.

**34.6** - Façades et pignons :

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades (matériaux locaux de préférence). Si les pignons des constructions nouvelles sont destinés à rester apparents, ils doivent faire l'objet d'un traitement de qualité assimilé à celui d'une façade, en particulier dans leur partie supérieure. Dans le cas d'un immeuble édifié en contiguïté d'un mur-pignon existant, il y a lieu de rechercher des dispositifs visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut.

Afin de conforter la qualité du paysage urbain dans lequel la construction nouvelle vient s'insérer, sa transition volumétrique et architecturale nécessite de prendre en considération les caractéristiques marquantes des bâtiments voisins (hauteur des rez-de-chaussée si elle est importante, traitement des soubassements, rythmes de composition, échelle des éléments de composition, ...) si ces derniers sont destinés à perdurer

Les accès destinés aux véhicules doivent avoir l'impact le plus faible possible et comporter une fermeture en façade (sauf impossibilité liée à des impératifs techniques ou des impératifs de sécurité).

**34.7** - Couvertures :

Les bâtiments seront prioritairement équipés de toitures terrasses qui doivent être conçues pour permettre l'évacuation des eaux de pluie, via un système de gouttières.

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes, ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

La couverture des constructions, traitée en toiture à pente(s) ou en toiture-terrasse, doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des constructions voisines si ces dernières sont destinées à perdurer.

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières, ...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions satisferont aux exigences de composition hiérarchisée des façades.

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.

#### **34.8 - Constructions d'angle :**

Lorsque qu'un immeuble est implanté à l'angle de deux voies, et en limite du terrain bordant ces voies, un traitement architectural spécifique de l'angle construit peut apporter une contribution expressive à l'identité urbaine, en harmonie éventuelle avec les autres angles du carrefour.

#### **34.9 - Clôtures :**

Les clôtures situées en bordure des voies devront avoir une hauteur maximale de 2 mètres. L'utilisation de clôture opaque ou pleine est autorisée sur une hauteur maximale de 1 mètre à partir du sol naturel.

Les clôtures doivent être conçues en évitant la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes. Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc. doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à les dissimuler.

#### **34.10 - Devantures :**

Les façades commerciales participent largement à l'animation de l'espace public. Il est important qu'elles s'intègrent de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti de la ville et à son patrimoine. Elles doivent donc s'inscrire dans la composition architecturale des façades, sans masquer ou recouvrir (même partiellement) des baies, des porches, des consoles de balcons, etc. et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Les devantures se développant sur plusieurs niveaux peuvent être autorisées à condition que l'immeuble ait été conçu dans cette perspective.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de l'environnement bâti.

**34.11 - Économie d'énergie et énergies renouvelables :**

Le dimensionnement et l'orientation des ouvertures devront s'opérer à travers une logique d'atténuation des apports thermiques et solaires. Des dispositifs d'énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple) peuvent être intégrés à la construction à condition de s'inscrire dans une harmonie des formes, couleurs et aspects par rapport à la construction.

**34.12 -** L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, etc. doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions, et être le moins visible possible depuis l'espace public.

**34.13 -** Les espaces de stockage des poubelles devront être prévus au sein de la parcelle et faire l'objet d'un traitement spécifique (haies végétalisées, muret) qui les rendent invisibles depuis la voie publique.

**34.14 -** Les bâtiments actuels ne respectant pas les précédentes dispositions devront s'y conformer.

**Article 35 - Stationnement**

**35.1 -** Les aires de stationnement doivent respecter les dispositions indiquées aux articles 1 et 2 du présent chapitre.

**35.2 –** Pour les îlots 50, 51, 53, 54, situés aux alentours du Marché Central :

- seuls les occupants des logements, ou les commerçants des échoppes situés dans la zone, seront autorisés à y garer leurs véhicules sur les emplacements prévus à cet effet et matérialisés par un marquage au sol. La surface de ceux-ci sera calculée selon les dispositions indiquées au chapitre II- article 12-alinéa 12.1 des dispositions communes à toutes les zones ;
- les visiteurs ou les clients de ces habitations ou commerces devront stationner leur véhicules hors de la zone ;
- les véhicules de livraison pourront stationner au sein de la zone dans la tranche horaire comprise entre 5h et 10h du matin sur les emplacements prévus à cet effet. Ceux-ci seront dimensionnés en fonction de leur usage.

**34.3** - Les surfaces de stationnement réservées aux automobiles à prévoir au sein d'une parcelle sont calculées de la manière suivante:

Types de construction	Stationnement des véhicules
<b>Logement</b>	1 place pour les logements < 100 m <sup>2</sup>
	2 places pour les logements ≥ 100 m <sup>2</sup>
<b>Établissement scolaire</b>	1 place par classe plus 1 place pour 2 emplois administratifs
<b>Hôtels</b>	1 place par chambre
<b>Restaurants</b>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de salle de restauration
<b>Commerces</b>	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
<b>Construction à usage de bureaux ou d'artisanat (hors locaux de stockage)</b>	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette
<b>Établissements hospitaliers, cliniques</b>	1 place pour deux lits

**35.4** - Les besoins en parkings des constructions ne pourront être entièrement satisfaits par un stationnement sur rue. Ces besoins devront être largement couverts en assurant un stationnement aisé à l'intérieur des parcelles. Les surfaces de parkings rendues disponibles par les marges de recul imposées à chaque parcelle, seront prises en compte dans les surfaces de parking imposées à celles-ci.

**35.5** - Les entreprises qui ne respectent actuellement pas le nombre de places imposées par le présent règlement devront obligatoirement acquérir les places manquantes au sein des parkings présents dans le Noyau Central afin de les mettre à la disposition des employés. Les visiteurs stationneront en priorité sur les places disponibles devant l'entreprise.

**35.6** - Dans le cas de la construction d'un nouveau bâtiment ou de l'extension d'un bâtiment existant sur une parcelle trop restreinte pour aménager le nombre de places imposées en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette, l'entreprise devra acquérir les places nécessaires dans un des parkings présents dans le Noyau Central.

**35.7** - Chaque parcelle sur laquelle sera construit un bâtiment accueillant un commerce, des bureaux, des services ou habitation, devra prévoir un lieu pour stationner les deux roues, à raison d'une place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de bureaux ou surface de vente pour les commerces.

**35.8** - Les surfaces à usage de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent comporter, sauf celles situées sur dalle, au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m<sup>2</sup>.

**35.9** - Les places de stationnement seront réalisées prioritairement en pavés autobloquants.

### **Article 36 - Espaces libres et plantations**

**36.1** - Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

**36.2** – Les espaces plantés devront avoir une surface au moins égale à 20% des espaces libres.

**36.3** – Les plantations devront être composées d'essences locales.

**36.4** - Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent. Il en est outre exigé, au minimum, la présence d'1 arbre de haute tige pour 100 mètres carré d'espaces libres du terrain d'assiette du projet. Les arbres existants conservés, transplantés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul.

**36.5** - Les arbres de haute tige seront implantés, si la configuration de l'unité foncière le permet, à plus de 5 mètres des constructions.

**36.6** - La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement ou voies participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. À ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...). Une bande de plantations, d'une largeur de 1 mètre et calculée à partir de la limite d'emprise publique, devra être aménagée.

**36.7** - Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs hors voirie et stationnement, à disposition de

l'ensemble des co-lotis, (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements piétonniers) représentant au moins 15% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

**36.8** - Les constructions à usage d'activités doivent être séparées des zones d'habitat par des écrans végétaux en vue de minimiser leur impact visuel.

**36.9** - Les dépôts doivent être dissimulés par des écrans végétaux suffisant à les masquer en toute saison.

**36.10** - Les trottoirs dont la largeur est supérieure ou égale à 5 mètres, seront plantés d'arbres.

**36.11** - Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 2 emplacements. Les arbres seront implantés pour ombrager au mieux les places de stationnement.

### SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article 37 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

L'occupation des sols maximale est déterminée, par ilot, à travers le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) qui est le rapport entre la surface totale de plancher construite (surface de plancher hors œuvre nette exprimée en mètres carrés) et la surface de la parcelle.

## CHAPITRE IV. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES HOSPITALIÈRES

---

### CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES HOSPITALIÈRES

**Les zones hospitalières englobent l'emprise de l'hôpital central au sein de laquelle sont essentiellement présentes les activités de santé.**

**Est concerné par ce tissu l'îlot 41b.**

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### **Article 38- Occupations ou utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent chapitre.

#### **Article 39 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis:

- les équipements hospitaliers et les bâtiments à destination sanitaire ;
- les occupations et utilisations du sol à usage d'activités ou de services liées aux activités de santé, d'enseignement ou de recherche ;
- les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées aux activités de santé ;
- les aires de stationnement ;
- les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard des dispositions du présent chapitre ;
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré sous réserve que le projet n'aggrave pas la non-conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard des dispositions du présent chapitre ;
- les occupations et utilisations du sol, indispensables au fonctionnement du réseau de transport en commun en en voies réservées et en site propre ;
- les locaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux des bâtiments ou d'opérations d'aménagements ainsi que antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes, etc.



## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article 40 - Accès et voirie**

**40.1** - Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

#### **40.2** - Accès :

1) Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir au moins un accès privatif à une voie, positionné et aménagé pour les véhicules, le plus perpendiculairement possible à la voie, de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour les usagers de ces voies ou accès, en prenant en compte la nature et l'intensité du trafic sur ces voies ou accès.

2) Un seul accès de véhicule est admis par unité foncière, le plus éloigné possible des carrefours, excepté si la spécificité des besoins ou l'importance de l'opération, et l'éloignement des carrefours justifient un nombre d'accès supérieur.

3) Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies supportant les trafics les moins importants ou les moins contraignants peut être exigé.

4) Les différents propriétaires de parcelles qui constituent un îlot auront la possibilité de créer un seul accès pour l'ensemble de l'îlot avec aménagement d'une vaste cour commune. Cet accès fera partie d'un contrat de Copropriété.

5) Les propriétaires de deux parcelles continues sont encouragés à réaliser une voie privée donnant accès à leurs parcelles respectives. Cette voie aura au minimum 4 mètres de large et ne recevra aucune servitude de construction ou d'occupation temporaire. La hauteur de passage libre sera de 3,50 mètres minimum. L'aire de sortie devra faire l'objet de l'apposition d'un panneau d'interdiction de stationner conformément aux règles de signalisation en vigueur.

6) Le propriétaire, dont les fonds sont enclavés ou ne disposent pas de voies d'écoulement des eaux pluviales, est fondé à réclamer et à obtenir un passage sur les fonds voisins, particulièrement ceux situés en aval.

7) Toute construction doit permettre à ses occupants d'évacuer rapidement les lieux ou de recevoir aisément des secours extérieurs.

8) En tout état de cause, toute parcelle à bâtir doit permettre l'intervention des services de secours et de voirie (pompiers, assainissement, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

9) Les constructions et installations à usage d'équipement public ou privé d'intérêt général ainsi que les espaces publics devront prévoir les différents aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (personnes handicapées, déficients visuels, déficients auditifs, etc.).

#### **40.3 - Voirie :**

1) Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité possible.

2) La partie terminale des voies en impasse doit être traitée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

3) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité peut être exigée.

4) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

5) Sauf contraintes techniques liées au fonctionnement du réseau de transport en commun en voies réservées et en site propre, la largeur des trottoirs devra correspondre à 2 mètres minimum.

6) La voirie devra comporter un mobilier urbain permettant d'améliorer et d'encourager les cheminements piétons.

#### **Article 41 - Desserte par les réseaux**

**41.1** - Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées l'implique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

**41.2 - Réseau d'alimentation en eau potable :**

- 1) Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.
- 2) Toute construction doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes raccordé au réseau public.

**41.3 - Réseaux d'assainissement :**

1) Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être conformes au dernier plan d'assainissement de la ville de Yaoundé. Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques actuelles ou prévues. À défaut de réseau public, le dispositif d'assainissement autonome devra tenir compte du zonage d'assainissement.

2) Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être infiltrées sur la parcelle, éventuellement après stockage provisoire. Si l'infiltration est techniquement impossible, elles seront stockées provisoirement sur la parcelle. Le volume à stocker est de 60 litres par mètre carré d'emprise au sol (projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment). Le débit maximal de rejet dans le réseau public d'assainissement pluvial (fossé ou canalisation) ou dans l'exutoire naturel sera de 0,05 litre par minute et par m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

3) Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

**41.4 - Collecte des déchets urbains :**

1) Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

2) Les aires de présentation des déchets doivent être prévues de préférence en façade sur rue, et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

**41.5- Réseaux divers :**

1) Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication, autres que celles assurant provisoirement des dessertes

isolées, doivent être installées en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations et prescriptions en vigueur.

2) Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale, doivent être intégrés aux constructions.

3) En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

#### **Article 42 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

#### **Article 43 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

**43.1** - Toute construction doit être implantée à l'alignement de fait ou de droit des voies, ou à la limite d'emplacement réservé pour voie de communications, ou à la limite de recul exigée ou admise.

**43.2** – Toutefois, toute construction peut être implantée en recul, à condition de présenter des ailes en retour revenant à l'alignement sur chaque limite séparative latérale ou de respecter un recul des limites d'emprise publique au moins égale à 5 mètres.

#### **Article 44 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des deux limites séparatives latérales.

Toutefois, si la trame urbaine de la séquence de la rue le justifie, des retraits sont imposés. Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur ( $d \geq H/2$ ), mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $d \geq 3$  mètres).

## **Article 45 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**45.1** - Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairément, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc.

**45.2** - La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (calculée à l'acrotère ou à l'égout de toiture) de la construction la plus haute ( $d \geq H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres ( $d \geq 4$  mètres). Pour le calcul de la distance séparant les constructions, il convient de prendre en compte les éléments en saillie tels que balcons et oriels.

## **Article 46 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est déterminée par le coefficient d'emprise au sol qui est le rapport de la surface de la projection verticale du bâtiment sur la superficie de la parcelle. Ce coefficient est fixé à 0,6.

## **Article 47 – Volumétrie du bâti**

**47.1** – L'occupation du sol dans chaque îlot est réglée par le coefficient d'occupation du sol (SOL) : rapport entre la SHON et la surface d'emprise au sol maximale autorisée. Les COS varient de 0,1 (zone verte, parc et jardin public) à 7,4.

**47.2** - Les bâtiments existants dont la volumétrie est en deçà des prescriptions pourront faire l'objet d'une densification par surélévation, si les conditions techniques sont réunies pour accueillir de nouveaux étages.

Si les conditions techniques ne permettent d'accueillir de nouveaux étages :

- des mesures d'agrément (amélioration des conditions d'accès au crédit, facilitation des démarches d'obtention du permis de construire) permettront aux propriétaires des bâtiments déclarés en bon état, conformément à la carte de la qualité des bâtiments jointe en annexes graphiques, de surélever leur bâtiment via une reprise sous œuvre, afin de respecter la hauteur minimale ;
- les bâtiments déclarés vétustes ou en état moyen, conformément à la carte du diagnostic jointe en annexes graphiques, seront détruit afin de reconstruire des bâtiments respectant la hauteur minimale.

**47.3** - Toutefois, certaines constructions pourront faire l'objet d'une dérogation concernant leur hauteur (révision de la hauteur minimale ou maximale), délivrée par la Communauté Urbaine de Yaoundé si leur destination l'exige et/ou si elles répondent à des objectifs d'intérêt général pour la zone.

## **Article 48 - Aspect extérieur des constructions**

**48.1**- L'innovation et la qualité architecturales guideront le renouvellement de la ville sur elle-même.

**48.2** - Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains et à l'ambiance générale de l'espace collectif du centre-ville.

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes (rythme, proportions, matériaux, couleurs...) doit s'harmoniser avec le caractère du quartier dans lequel il est situé et de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit. Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords. Les modifications (surélévations, extensions, ...) de constructions existantes doivent être en harmonie avec elles (volume, rythme, proportions, matériaux, couleurs, ...).

**48.3** – Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

**48.4** - Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain. L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble. Les bâtiments et les espaces extérieurs (dessertes, stationnement, aires de manœuvre et de stockage, espaces verts, etc.) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain.

**48.5** - Les constructions et installations à usage d'équipement public ou privé d'intérêt général devront faire l'objet d'une composition architecturale de qualité, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine. Elles seront élaborées dans un souci d'intégration dans l'espace environnant. Leur conception intégrera une démarche de développement durable, fera référence à l'architecture traditionnelle camerounaise et/ou aura une résonance africaine.

**48.6 - Façades et pignons :**

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades (matériaux locaux de préférence). Si les pignons des constructions nouvelles sont destinés à rester apparents, ils doivent faire l'objet d'un traitement de qualité assimilé à celui d'une façade, en particulier dans leur partie supérieure. Dans le cas d'un immeuble édifié en contiguïté d'un mur-pignon existant, il y a lieu de rechercher des dispositifs visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut.

Afin de conforter la qualité du paysage urbain dans lequel la construction nouvelle vient s'insérer, sa transition volumétrique et architecturale nécessite de prendre en considération les caractéristiques marquantes des bâtiments voisins (hauteur des rez-de-chaussée si elle est importante, traitement des soubassements, rythmes de composition, échelle des éléments de composition, ...) si ces derniers sont destinés à perdurer.

Les accès destinés aux véhicules doivent avoir l'impact le plus faible possible et comporter une fermeture en façade (sauf impossibilité liée à des impératifs techniques ou des impératifs de sécurité).

**48.7 - Couvertures :**

Les bâtiments seront prioritairement équipés de toitures terrasses qui doivent être conçues pour permettre l'évacuation des eaux de pluie, via un système de gouttières.

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes, ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

La couverture des constructions, traitée en toiture à pente(s) ou en toiture-terrasse, doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des constructions voisines si ces dernières sont destinées à perdurer

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières, ...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions satisferont aux exigences de composition hiérarchisée des façades. Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.

**48.8 - Constructions d'angle :**

Lorsque qu'un immeuble est implanté à l'angle de deux voies, et en limite du terrain bordant ces voies, un traitement architectural spécifique de l'angle construit peut apporter une contribution expressive à l'identité urbaine, en harmonie éventuelle avec les autres angles du carrefour.

**48.9 - Clôtures :**

Les clôtures situées en bordure des voies devront avoir une hauteur maximale de 2 mètres. L'utilisation de clôture opaque ou pleine est autorisée sur une hauteur maximale de 1 mètre à partir du sol naturel.

Les clôtures doivent être conçues en évitant la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes. Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc. doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à les dissimuler.

**48.10 - Économie d'énergie et énergies renouvelables :**

Le dimensionnement et l'orientation des ouvertures devront s'opérer à travers une logique d'atténuation des apports thermiques et solaires. Des dispositifs d'énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple) peuvent être intégrés à la construction à condition de s'inscrire dans une harmonie des formes, couleurs et aspects par rapport à la construction.

**48.11 -** L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, etc. doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions, et être le moins visible possible depuis l'espace public.

**48.12 -** Les espaces de stockage des poubelles devront être prévus au sein de la parcelle et faire l'objet d'un traitement spécifique (haies végétalisées, muret) qui les rendent invisibles depuis la voie publique.

**48.13 -** Les bâtiments actuels ne respectant pas les précédentes dispositions devront s'y conformer.

**Article 49 - Stationnement**

**49.1 -** Les surfaces de stationnement réservées aux automobiles à prévoir au sein d'une parcelle sont calculées de la manière suivante:



Types de construction	Stationnement des véhicules
Logement	1 place pour les logements < 100 m <sup>2</sup>
	2 places pour les logements ≥ 100 m <sup>2</sup>
Établissement scolaire	1 place par classe plus 1 place pour 2 emplois administratifs
Hôtels	1 place par chambre
Restaurants	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de salle de restauration
Commerces	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
Construction à usage de bureaux ou d'artisanat (hors locaux de stockage)	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette
Établissements hospitaliers, cliniques	1 place pour deux lits

**49.2** - Les besoins en parkings des constructions ne pourront être entièrement satisfaits par un stationnement sur rue. Ces besoins devront être largement couverts en assurant un stationnement aisé à l'intérieur des parcelles. Les surfaces de parkings rendues disponibles par les marges de recul imposées à chaque parcelle, seront prises en compte dans les surfaces de parking imposées à celles-ci.

**49.3** - Les entreprises qui ne respectent actuellement pas le nombre de places imposées par le présent règlement devront obligatoirement acquérir les places manquantes au sein des parkings présents dans le Noyau Central afin de les mettre à la disposition des employés. Les visiteurs stationneront en priorité sur les places disponibles devant l'entreprise.

**49.4** - Dans le cas de la construction d'un nouveau bâtiment ou de l'extension d'un bâtiment existant sur une parcelle trop restreinte pour aménager le nombre de places imposées en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette, l'entreprise devra acquérir les places nécessaires dans un des parkings présents dans le Noyau Central.

**49.5** - Chaque parcelle sur laquelle sera construit un bâtiment accueillant un commerce, des bureaux, des services ou habitation, devra prévoir un lieu pour stationner les deux roues, à raison d'une place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de bureaux ou surface de vente pour les commerces.

**49.6** - Les surfaces à usage de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent comporter, sauf celles situées sur dalle, au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m<sup>2</sup>.

**49.7** - Les places de stationnement seront réalisées prioritairement en pavés autobloquants.

## Article 50 - Espaces libres et plantations

**50.1** - Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

**50.2** - Les espaces libres devront couvrir au moins 40% de la superficie du terrain d'assiette. Les espaces plantés devront avoir une surface au moins égale à 20% des espaces libres.

**50.3** – Les plantations devront être composées d'essences locales.

**50.4** - Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent. Il en est outre exigé, au minimum, la présence d'1 arbre de haute tige pour 100 mètres carré d'espaces libres du terrain d'assiette du projet. Les arbres existants conservés, transplantés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul.

**50.5** - Les arbres de haute tige seront implantés, si la configuration de l'unité foncière le permet, à plus de 5 mètres des constructions.

**50.6** - La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement ou voies participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. À ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...). Une bande de plantations, d'une largeur de 1 mètre et calculée à partir de la limite d'emprise publique, devra être aménagée.

**50.7** - Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs hors voirie et stationnement, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements piétonniers) représentant au moins 15% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

**50.8** - Les dépôts doivent être dissimulés par des écrans végétaux suffisant à les masquer en toute saison.

**50.9** - Les trottoirs dont la largeur est supérieure ou égale à 5 mètres, seront plantés d'arbres.

**50.10** - Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 2 emplacements. Les arbres seront implantés pour ombrager au mieux les places de stationnement.

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 51 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

L'occupation des sols maximale est déterminée, par ilot, à travers le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) qui est le rapport entre la surface totale de plancher construite (surface de plancher hors œuvre nette exprimée en mètres carrés) et la surface de la parcelle.

## CHAPITRE V. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES MILITAIRES

---

### CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES MILITAIRES

Les zones militaires, englobant les équipements militaires, est soumise à un contrôle d'accès et à une réglementation spécifique définis par le Ministère de la Défense, et auxquels renvoie le présent règlement.

S'agissant de ces zones, appartenant à l'État et occupées par l'armée, elles devront être réservées à l'implantation d'équipements collectifs (centre social et centre d'enseignement) si une délocalisation des activités militaires est envisagée sur le long terme.

Sont concernés par les ilots 33a et 134 bis.

## CHAPITRE VI - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES URBAINES A DOMINANCE RÉSIDEN­TIELLE

### CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES URBAINES A DOMINANCE RÉSIDEN­TIELLE

Les zones urbaines à dominance résidentielle englobent les principales poches composées essentiellement d'habitations. Elles auront pour vocation de pouvoir accueillir l'augmentation de population que connaîtra le centre-ville sur le long terme, avec l'aménagement d'équipements que cette croissance démographique entraîne. Dans cette perspective, ces zones connaîtront une densification mesurée du tissu urbain en vue d'augmenter et de diversifier l'offre de logements.

Toutefois, les activités, telles que bureaux ou commerces, disposés en localisation clairsemée et ne causant pas de nuisance à l'environnement et auprès des riverains pourront être établies. Elles permettront également d'offrir de nouveaux espaces de détente et de déambulation aux citoyens.

**Sont particulièrement concernés par ce tissu les îlots 1, 2, 4, 5, 7, 27, 34, 37, 40d, 40e, 41a, 41c, 47, 48, 73, 87, 88, 91, 92, 107, 108, 109, 111a, 112 à 121, 124, 130, 135.** Le tableau synthétique des règles présenté plus loin indique la liste exhaustive des îlots concernés.

### RAPPEL DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Les îlots 1, 4, 5, 7, 34, 37, 47, 73, 92a sont impactés par des servitudes (se référer au chapitre des dispositions générales).**

**Les îlots 4, 5, 47, 73 sont impactés par des prescriptions particulières (se référer au chapitre des dispositions générales).**

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### **Article 52- Occupations ou utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent chapitre.

#### **Article 53 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis:

- les constructions à usage d'habitations de tout type ;

- les équipements socio-collectifs, culturels et récréatifs ;
- les activités, telles que bureaux ou commerces, disposés en localisation clairsemée et ne causant pas de nuisance à l'environnement et auprès des riverains ;
- les aires de stationnement ;
- les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard des dispositions du présent chapitre ;
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré sous réserve que le projet n'aggrave pas la non-conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard des dispositions du présent chapitre ;
- les occupations et utilisations du sol, indispensables au fonctionnement du réseau de transport en commun en en voies réservées et en site propre ;
- les locaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux des bâtiments ou d'opérations d'aménagements ainsi que antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes, etc.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article 54- Accès et voirie**

**54.1** - Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

#### **54.2** - Accès :

1) Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir au moins un accès privatif à une voie, positionné et aménagé pour les véhicules, le plus perpendiculairement possible à la voie, de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour les usagers de ces voies ou accès, en prenant en compte la nature et l'intensité du trafic sur ces voies ou accès.

2) Un seul accès de véhicule est admis par unité foncière, le plus éloigné possible des carrefours, excepté si la spécificité des besoins ou l'importance de l'opération, et l'éloignement des carrefours justifient un nombre d'accès supérieur.

3) Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies supportant les trafics les moins importants ou les moins contraignants peut être exigé.

4) Les différents propriétaires de parcelles qui constituent un îlot auront la possibilité de créer un seul accès pour l'ensemble de l'îlot avec aménagement d'une vaste cour commune. Cet accès fera partie d'un contrat de Copropriété.

5) Les propriétaires de deux parcelles continues sont encouragés à réaliser une voie privée donnant accès à leurs parcelles respectives. Cette voie aura au minimum 4 mètres de large et ne recevra aucune servitude de construction ou d'occupation temporaire. La hauteur de passage libre sera de 3,50 mètres minimum. L'aire de sortie devra faire l'objet de l'apposition d'un panneau d'interdiction de stationner conformément aux règles de signalisation en vigueur.

6) Le propriétaire, dont les fonds sont enclavés ou ne disposent pas de voies d'écoulement des eaux pluviales, est fondé à réclamer et à obtenir un passage sur les fonds voisins, particulièrement ceux situés en aval.

7) Toute construction doit permettre à ses occupants d'évacuer rapidement les lieux ou de recevoir aisément des secours extérieurs.

8) En tout état de cause, toute parcelle à bâtir doit permettre l'intervention des services de secours et de voirie (pompiers, assainissement, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

9) Les constructions et installations à usage d'équipement public ou privé d'intérêt général ainsi que les espaces publics devront prévoir les différents aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (personnes handicapées, déficients visuels, déficients auditifs, etc.).

### 3.3 - Voirie :

1) Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité possible.

2) La partie terminale des voies en impasse doit être traitée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

3) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité peut être exigée.

4) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des

voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

5) Sauf contraintes techniques liées au fonctionnement du réseau de transport en commun en voies réservées et en site propre, la largeur des trottoirs devra correspondre à 2 mètres minimum.

6) La voirie devra comporter un mobilier urbain permettant d'améliorer et d'encourager les cheminements piétons.

## **Article 55 - Desserte par les réseaux**

**55.1** - Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées l'implique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

### **55.2** - Réseau d'alimentation en eau potable :

1) Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

2) Toute construction doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes raccordé au réseau public.

### **55.3** - Réseaux d'assainissement :

1) Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être conformes au dernier plan d'assainissement de la ville de Yaoundé. Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques actuelles ou prévues. À défaut de réseau public, le dispositif d'assainissement autonome devra tenir compte du zonage d'assainissement.

2) Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être infiltrées sur la parcelle, éventuellement après stockage provisoire. Si l'infiltration est techniquement impossible, elles seront stockées provisoirement sur la parcelle. Le volume à stocker est de 60 litres par mètre carré d'emprise au sol (projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment). Le débit maximal de rejet dans le réseau public d'assainissement pluvial (fossé ou canalisation) ou dans l'exutoire naturel sera de 0,05 litre par minute et par m<sup>2</sup> d'emprise au sol.



3) Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

#### **55.4 - Collecte des déchets urbains :**

1) Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

2) Les aires de présentation des déchets doivent être prévues de préférence en façade sur rue, et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

#### **55.5 - Réseaux divers :**

1) Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être installées en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations et prescriptions en vigueur.

2) Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale, doivent être intégrés aux constructions.

3) En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### **Article 56 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

### **Article 57 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

**57.1** - Toute construction doit être implantée à l'alignement de fait ou de droit des voies, ou à la limite d'emplacement réservé pour voie de communications, ou à la limite de recul exigée ou admise.

**7.2** – Toutefois, toute construction peut être implantée en recul, à condition de présenter des ailes en retour revenant à l'alignement sur chaque limite séparative latérale ou de respecter un recul des limites d'emprise publique au moins égale à 5 mètres.

### **Article 58 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des deux limites séparatives latérales.

Toutefois, si la trame urbaine de la séquence de la rue le justifie, des retraits sont imposés. Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur ( $d \geq H/2$ ), mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $d \geq 3$  mètres).

### **Article 59 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**59.1** - Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairage, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc.

**59.2** - La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (calculée à l'acrotère ou à l'égout de toiture) de la construction la plus haute ( $d \geq H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres ( $d \geq 4$  mètres). Pour le calcul de la distance séparant les constructions, il convient de prendre en compte les éléments en saillie tels que balcons et oriels.

### **Article 60 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est déterminée par le coefficient d'emprise au sol qui est le rapport de la surface de la projection verticale du bâtiment sur la superficie de la parcelle. Ce coefficient est fixé à 0,6.

## Article 61 – Volumétrie du bâti

**61.1** – L'occupation du sol dans chaque ilot est réglée par le coefficient d'occupation du sol (SOL) : rapport entre la SHON et la surface d'emprise au sol maximale autorisée. Les COS varient de 0,1 (zone verte, par cet jardin public,) à 7,4.

**61.2** - Les bâtiments existants dont la volumétrie est en deçà des prescriptions pourront faire l'objet d'une densification par surélévation, si les conditions techniques sont réunies pour accueillir de nouveaux étages.

Si les conditions techniques ne permettent d'accueillir de nouveaux étages :

- des mesures d'agrément (amélioration des conditions d'accès au crédit, facilitation des démarches d'obtention du permis de construire) permettront aux propriétaires des bâtiments déclarés en bon état, conformément à la carte de la qualité des bâtiments jointe en annexes graphiques, de surélever leur bâtiment via une reprise sous œuvre, afin de respecter la hauteur minimale ;
- les bâtiments déclarés vétustes ou en état moyen, conformément à la carte du diagnostic jointe en annexes graphiques, seront détruit afin de reconstruire des bâtiments respectant la hauteur minimale.

**61.3** - Toutefois, certaines constructions pourront faire l'objet d'une dérogation concernant leur hauteur (révision de la hauteur minimale ou maximale), délivrée par la Communauté Urbaine de Yaoundé si leur destination l'exige et/ou si elles répondent à des objectifs d'intérêt général pour la zone.

## Article 64 - Aspect extérieur des constructions

**64.1**- L'innovation et la qualité architecturales guideront le renouvellement de la ville sur elle-même.

**64.2** - Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains et à l'ambiance générale de l'espace collectif du centre-ville.

Tout bâtiment devra être conçu en matériaux durables et présenter des coloris s'intégrant harmonieusement avec le bâti environnant.

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes (rythme, proportions, matériaux, couleurs...) doit s'harmoniser avec le caractère du quartier dans lequel il est situé et de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords. Les modifications (surélévations, extensions, ...) de constructions existantes doivent être en harmonie avec elles (volume, rythme, proportions, matériaux, couleurs, ...).

**64.3** – Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

**64.4** - Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain. L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble. Les bâtiments et les espaces extérieurs (dessertes, stationnement, aires de manœuvre et de stockage, espaces verts, etc.) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain.

**64.5** - Les constructions et installations à usage d'équipement public ou privé d'intérêt général devront faire l'objet d'une composition architecturale de qualité, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine. Elles seront élaborées dans un souci d'intégration dans l'espace environnant. Leur conception intégrera une démarche de développement durable, fera référence à l'architecture traditionnelle camerounaise et/ou aura une résonance africaine.

**64.6** - Façades et pignons :

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades (matériaux locaux de préférence). Si les pignons des constructions nouvelles sont destinés à rester apparents, ils doivent faire l'objet d'un traitement de qualité assimilé à celui d'une façade, en particulier dans leur partie supérieure. Dans le cas d'un immeuble édifié en contiguïté d'un mur-pignon existant, il y a lieu de rechercher des dispositifs visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut.

Afin de conforter la qualité du paysage urbain dans lequel la construction nouvelle vient s'insérer, sa transition volumétrique et architecturale nécessite de prendre en considération les caractéristiques marquantes des bâtiments voisins (hauteur des rez-de-chaussée si elle est importante, traitement des soubassements, rythmes de composition, échelle des éléments de composition, ...) si ces derniers sont destinés à perdurer

Les accès destinés aux véhicules doivent avoir l'impact le plus faible possible et comporter une fermeture en façade (sauf impossibilité liée à des impératifs techniques ou des impératifs de sécurité).

**64.7 - Couvertures :**

Les bâtiments seront prioritairement équipés de toitures terrasses qui doivent être conçues pour permettre l'évacuation des eaux de pluie, via un système de gouttières.

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes, ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

La couverture des constructions, traitée en toiture à pente(s) ou en toiture-terrasse, doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des constructions voisines si ces dernières sont destinées à perdurer

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières, ...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions satisferont aux exigences de composition hiérarchisée des façades.

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.

**64.8 - Constructions d'angle :**

Lorsque qu'un immeuble est implanté à l'angle de deux voies, et en limite du terrain bordant ces voies, un traitement architectural spécifique de l'angle construit peut apporter une contribution expressive à l'identité urbaine, en harmonie éventuelle avec les autres angles du carrefour.

**64.9 - Clôtures :**

Les clôtures situées en bordure des voies devront avoir une hauteur maximale de 2 mètres. L'utilisation de clôture opaque ou pleine est autorisée sur une hauteur maximale de 1 mètre à partir du sol naturel. Elles pourront être constituées d'un muret dont la hauteur n'excèdera pas 1 mètre.

Les clôtures doivent être conçues en évitant la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes. Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc. doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à les dissimuler.

**64.10 - Devantures :**

Les façades commerciales participent largement à l'animation de l'espace public. Il est important qu'elles s'intègrent de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti de la ville et à son patrimoine. Elles doivent donc s'inscrire dans la composition architecturale des façades, sans masquer ou recouvrir (même partiellement) des baies, des porches, des consoles de balcons, etc. et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Les devantures se développant sur plusieurs niveaux peuvent être autorisées à condition que l'immeuble ait été conçu dans cette perspective.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de l'environnement bâti.

**64.11 - Économie d'énergie et énergies renouvelables :**

Le dimensionnement et l'orientation des ouvertures devront s'opérer à travers une logique d'atténuation des apports thermiques et solaires. Des dispositifs d'énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple) peuvent être intégrés à la construction à condition de s'inscrire dans une harmonie des formes, couleurs et aspects par rapport à la construction.

**64.12** - L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, etc. doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions, et être le moins visible possible depuis l'espace public.

**64.13** - Les espaces de stockage des poubelles devront être prévus au sein de la parcelle et faire l'objet d'un traitement spécifique (haies végétalisées, muret) qui les rendent invisibles depuis la voie publique.

**64.14** - Les bâtiments actuels ne respectant pas les précédentes dispositions devront s'y conformer.

**Article 65 - Stationnement**

**65.1** - Les surfaces de stationnement réservées aux automobiles à prévoir au sein d'une parcelle sont calculées de la manière suivante:

Types de construction	Stationnement des véhicules
<b>Logement</b>	1 place pour les logements < 100 m <sup>2</sup>
	2 places pour les logements ≥ 100 m <sup>2</sup>
<b>Établissement scolaire</b>	1 place par classe plus 1 place pour 2 emplois administratifs
<b>Hôtels</b>	1 place par chambre
<b>Restaurants</b>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de salle de restauration
<b>Commerces</b>	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
<b>Construction à usage de bureaux ou d'artisanat (hors locaux de stockage)</b>	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette
<b>Établissements hospitaliers, cliniques</b>	1 place pour deux lits

**65.2** - Les besoins en parkings des constructions ne pourront être entièrement satisfaits par un stationnement sur rue. Ces besoins devront être largement couverts en assurant un stationnement aisé à l'intérieur des parcelles. Les surfaces de parkings rendues disponibles par les marges de recul imposées à chaque parcelle, seront prises en compte dans les surfaces de parking imposées à celles-ci.

**65.3** - Les entreprises qui ne respectent actuellement pas le nombre de places imposées par le présent règlement devront obligatoirement acquérir les places manquantes au sein des parkings présents dans le Noyau Central afin de les mettre à la disposition des employés. Les visiteurs stationneront en priorité sur les places disponibles devant l'entreprise.

**65.4** - Dans le cas de la construction d'un nouveau bâtiment ou de l'extension d'un bâtiment existant sur une parcelle trop restreinte pour aménager le nombre de places imposées en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette, l'entreprise devra acquérir les places nécessaires dans un des parkings présents dans le Noyau Central.

**65.5** - Chaque parcelle sur laquelle sera construit un bâtiment accueillant un commerce, des bureaux, des services ou habitation, devra prévoir un lieu pour stationner les deux roues, à raison d'une place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de bureaux ou surface de vente pour les commerces.

**65.6** - Les surfaces à usage de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent comporter, sauf celles situées sur dalle, au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m<sup>2</sup>.

**65.7** - Les places de stationnement seront réalisées prioritairement en pavés autobloquants.

## Article 66 - Espaces libres et plantations

**66.1** - Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

**66.2** - Les espaces libres devront couvrir au moins 40% de la superficie du terrain d'assiette. Les espaces plantés devront avoir une surface au moins égale à 20% des espaces libres.

**66.3** – Les plantations devront être composées d'essences locales.

**66.4** - Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent. Il en est outre exigé, au minimum, la présence d'1 arbre de haute tige pour 100 mètres carré d'espaces libres du terrain d'assiette du projet. Les arbres existants conservés, transplantés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul.

**66.5** - Les arbres de haute tige seront implantés, si la configuration de l'unité foncière le permet, à plus de 5 mètres des constructions.

**66.6** - La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement ou voies participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. À ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...). Une bande de plantations, d'une largeur de 1 mètre et calculée à partir de la limite d'emprise publique, devra être aménagée.

**66.7** - Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs hors voirie et stationnement, à disposition de l'ensemble des co-lotés, (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements



piétonniers) représentant au moins 15% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

**66.8** - Les constructions à usage d'activités doivent être séparées des zones d'habitat par des écrans végétaux en vue de minimiser leur impact visuel.

**66.9** - Les dépôts doivent être dissimulés par des écrans végétaux suffisant à les masquer en toute saison.

**66.10** - Les trottoirs dont la largeur est supérieure ou égale à 5 mètres, seront plantés d'arbres.

**66.11** - Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 2 emplacements. Les arbres seront implantés pour ombrager au mieux les places de stationnement.

### SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article 67 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

L'occupation des sols maximale est déterminée, par ilot, à travers le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) qui est le rapport entre la surface totale de plancher construite (surface de plancher hors œuvre nette exprimée en mètres carrés) et la surface de la parcelle.

## CHAPITRE VII - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES URBAINES A DOMINANCE TERTIAIRE SUPÉRIEURE

---

### CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES URBAINES A DOMINANCE TERTIAIRE SUPÉRIEURE

**Ces zones renferment le tissu urbain localisé à proximité immédiate du boulevard du 20 mai. Cet axe représente l'axe structurant du centre-ville et revêt une fonction principalement symbolique et politique.** Le potentiel de ce boulevard est actuellement sous-exploité. Sur le plan économique, le nombre important de friches qui le bordent constitue un manque à gagner. Sur le plan urbain, sa densité reste faible comparativement à sa centralité.

Ces zones visent à conférer au boulevard du 20 mai un véritable statut de boulevard urbain dont l'architecture moderne, le traitement remarquable des espaces publics et les fonctions qui devraient le caractériser puissent représenter un symbole fort et fédérateur de Yaoundé.

Le tissu accueillera principalement des activités de tertiaire supérieur qui englobent les sièges et les centres de décision des grandes entreprises et les services modernes à haute valeur ajoutée et hautement qualifiés. Les activités de tertiaire supérieur comprennent notamment :

- les services financiers ;
- le conseil juridique ;
- le conseil aux entreprises et notamment la stratégie d'entreprise ;
- le marketing et la communication ;
- l'informatique, le multimédia et les TIC (technologies de l'information et de la communication) ;
- la gestion et le développement du capital humain ;
- l'ingénierie et la Recherche et Développement ;
- le conseil et l'expertise en immobilier.

En dehors de ces activités, pourront s'implanter des équipements de prestige ainsi que des logements et de commerces de haut standing.

**Sont concernés par ce tissu les ilots 49c, 59, 64, 66, 67, 68, 69, 70a, 70b, 74, 78, 80.**

## RAPPEL DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Les ilots 49c, 59, 64, 66, 67, 68, 69, 70a, 70b sont impactés par des servitudes (se référer au chapitre des dispositions générales).**

**Tous les ilots de ces zones sont impactés par des prescriptions particulières (se référer au chapitre des dispositions générales).**

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### **Article 68- Occupations ou utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent chapitre.

### **Article 69- Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis:

- les activités de tertiaire supérieur ;
- les autres types d'activités à condition qu'elles soient indispensables au bon fonctionnement des activités de tertiaire supérieur ;
- les constructions à usage d'habitations de haut standing ;
- les constructions à usage commercial de haut standing ;
- les équipements socio-collectifs, culturels et récréatifs ;
- les activités, telles que bureaux ou commerces, disposés en localisation clairsemée et ne causant pas de nuisance à l'environnement et auprès des riverains ;
- les aires de stationnement ;
- les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard des dispositions du présent chapitre ;
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré sous réserve que le projet n'aggrave pas la non-conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard des dispositions du présent chapitre ;
- les occupations et utilisations du sol, indispensables au fonctionnement du réseau de transport en commun en en voies réservées et en site propre ;
- les locaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux des bâtiments ou d'opérations d'aménagements ainsi que antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes, etc.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article 70 - Accès et voirie**

3.1 - Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

#### 3.2 - Accès :

1) Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir au moins un accès privatif à une voie, positionné et aménagé pour les véhicules, le plus perpendiculairement possible à la voie, de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour les usagers de ces voies ou accès, en prenant en compte la nature et l'intensité du trafic sur ces voies ou accès.

2) Un seul accès de véhicule est admis par unité foncière, le plus éloigné possible des carrefours, excepté si la spécificité des besoins ou l'importance de l'opération, et l'éloignement des carrefours justifient un nombre d'accès supérieur.

3) Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies supportant les trafics les moins importants ou les moins contraignants peut être exigé.

4) Les différents propriétaires de parcelles qui constituent un îlot auront la possibilité de créer un seul accès pour l'ensemble de l'îlot avec aménagement d'une vaste cour commune. Cet accès fera partie d'un contrat de Copropriété.

5) Les propriétaires de deux parcelles continues sont encouragés à réaliser une voie privée donnant accès à leurs parcelles respectives. Cette voie aura au minimum 4 mètres de large et ne recevra aucune servitude de construction ou d'occupation temporaire. La hauteur de passage libre sera de 3,50 mètres minimum. L'aire de sortie devra faire l'objet de l'apposition d'un panneau d'interdiction de stationner conformément aux règles de signalisation en vigueur.

6) Le propriétaire, dont les fonds sont enclavés ou ne disposent pas de voies d'écoulement des eaux pluviales, est fondé à réclamer et à obtenir un passage sur les fonds voisins, particulièrement ceux situés en aval.

7) Toute construction doit permettre à ses occupants d'évacuer rapidement les lieux ou de recevoir aisément des secours extérieurs.

8) En tout état de cause, toute parcelle à bâtir doit permettre l'intervention des services de secours et de voirie (pompiers, assainissement, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

9) Les constructions et installations à usage d'équipement public ou privé d'intérêt général ainsi que les espaces publics devront prévoir les différents aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (personnes handicapées, déficients visuels, déficients auditifs, etc.).

### 3.3 - Voirie :

1) Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité possible.

2) La partie terminale des voies en impasse doit être traitée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

3) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité peut être exigée.

4) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

5) Sauf contraintes techniques liées au fonctionnement du réseau de transport en commun en voies réservées et en site propre, la largeur des trottoirs devra correspondre à 2 mètres minimum.

6) La voirie devra comporter un mobilier urbain permettant d'améliorer et d'encourager les cheminements piétons.

## **Article 71 - Desserte par les réseaux**

71.1 - Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées l'implique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

### 71.2 - Réseau d'alimentation en eau potable :

1) Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

2) Toute construction doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes raccordé au réseau public.

#### 71.3 - Réseaux d'assainissement :

1) Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être conformes au dernier plan d'assainissement de la ville de Yaoundé. Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques actuelles ou prévues. À défaut de réseau public, le dispositif d'assainissement autonome devra tenir compte du zonage d'assainissement.

2) Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être infiltrées sur la parcelle, éventuellement après stockage provisoire. Si l'infiltration est techniquement impossible, elles seront stockées provisoirement sur la parcelle. Le volume à stocker est de 60 litres par mètre carré d'emprise au sol (projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment). Le débit maximal de rejet dans le réseau public d'assainissement pluvial (fossé ou canalisation) ou dans l'exutoire naturel sera de 0,05 litre par minute et par m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

3) Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

#### 71.4 - Collecte des déchets urbains :

1) Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

2) Les aires de présentation des déchets doivent être prévues de préférence en façade sur rue, et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

#### 71.5 - Réseaux divers :

1) Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être installées en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations et prescriptions en vigueur.

2) Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale, doivent être intégrés aux constructions.

3) En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

## **Article 72 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

## **Article 73 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

**73.1** - Toute construction doit être implantée à l'alignement de fait ou de droit des voies, ou à la limite d'emplacement réservé pour voie de communications, ou à la limite de recul exigée ou admise.

**73.2** – Toutefois, toute construction peut être implantée en recul, à condition de présenter des ailes en retour revenant à l'alignement sur chaque limite séparative latérale ou de respecter un recul des limites d'emprise publique au moins égale à 5 mètres.

## **Article 74 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des deux limites séparatives latérales.

Toutefois, si la trame urbaine de la séquence de la rue le justifie, des retraits sont imposés. Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur ( $d \geq H/2$ ), mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $d \geq 3$  mètres).

## **Article 75 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**75.1** - Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des

moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairage, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc.

**75.2** - La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (calculée à l'acrotère ou à l'égout de toiture) de la construction la plus haute ( $d \geq H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres ( $d \geq 4$  mètres). Pour le calcul de la distance séparant les constructions, il convient de prendre en compte les éléments en saillie tels que balcons et oriels.

### **Article 76 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est déterminée par le coefficient d'emprise au sol qui est le rapport de la surface de la projection verticale du bâtiment sur la superficie de la parcelle. Ce coefficient est fixé à 0,7.

### **Article 77 – Volumétrie du bâti**

**77.1** - L'occupation du sol dans chaque îlot est réglée par le coefficient d'occupation du sol (SOL) : rapport entre la SHON et la surface d'emprise au sol maximale autorisée. Les COS varient de 0,1 (zone verte, parc et jardin public) à 7,4.

**77.2** - Les bâtiments existants dont la volumétrie est en deçà des prescriptions pourront faire l'objet d'une densification par surélévation, si les conditions techniques sont réunies pour accueillir de nouveaux étages.

**77.2** - Les bâtiments existants dont la hauteur est inférieure à la hauteur minimale pourront faire l'objet d'une densification par surélévation, si les conditions techniques sont réunies pour accueillir de nouveaux étages.

Si les conditions techniques ne permettent d'accueillir de nouveaux étages :

- des mesures d'agrément (amélioration des conditions d'accès au crédit, facilitation des démarches d'obtention du permis de construire) permettront aux propriétaires des bâtiments déclarés en bon état, conformément à la carte de la qualité des bâtiments jointe en annexes graphiques, de surélever leur bâtiment via une reprise sous œuvre, afin de respecter la hauteur minimale ;
- les bâtiments déclarés vétustes ou en état moyen, conformément à la carte du diagnostic jointe en annexes graphiques, seront détruit afin de reconstruire des bâtiments respectant la hauteur minimale.

**77.3** - Toutefois, certaines constructions pourront faire l'objet d'une dérogation concernant leur hauteur (révision de la hauteur minimale ou maximale), délivrée par



la Communauté Urbaine de Yaoundé si leur destination l'exige et/ou si elles répondent à des objectifs d'intérêt général pour la zone.

## **Article 78 - Aspect extérieur des constructions**

**78.1-** L'innovation et la qualité architecturales guideront le renouvellement de la ville sur elle-même.

**78.2 -** Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains et à l'ambiance générale de l'espace collectif du centre-ville.

Tout bâtiment devra être conçu en matériaux durables et présenter des coloris s'intégrant harmonieusement avec le bâti environnant. En tout état de cause les couleurs sombres devront être évitées.

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes (rythme, proportions, matériaux, couleurs...) doit s'harmoniser avec le caractère du quartier dans lequel il est situé et de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit. Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords. Les modifications (surélévations, extensions, ...) de constructions existantes doivent être en harmonie avec elles (volume, rythme, proportions, matériaux, couleurs, ...).

**78.3 –** Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

**78.4 -** Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain. L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble. Les bâtiments et les espaces extérieurs (dessertes, stationnement, aires de manœuvre et de stockage, espaces verts, etc.) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain.

**78.5 -** Les constructions et installations à usage d'équipement public ou privé d'intérêt général devront faire l'objet d'une composition architecturale de qualité, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine. Elles seront élaborées dans un souci d'intégration dans l'espace environnant. Leur conception intégrera une démarche de développement durable, fera référence à l'architecture traditionnelle camerounaise et/ou aura une résonance africaine.

**78.6 - Façades et pignons :**

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades (matériaux locaux de préférence). Si les pignons des constructions nouvelles sont destinés à rester apparents, ils doivent faire l'objet d'un traitement de qualité assimilé à celui d'une façade, en particulier dans leur partie supérieure. Dans le cas d'un immeuble édifié en contiguïté d'un mur-pignon existant, il y a lieu de rechercher des dispositifs visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut.

Afin de conforter la qualité du paysage urbain dans lequel la construction nouvelle vient s'insérer, sa transition volumétrique et architecturale nécessite de prendre en considération les caractéristiques marquantes des bâtiments voisins (hauteur des rez-de-chaussée si elle est importante, traitement des soubassements, rythmes de composition, échelle des éléments de composition, ...) si ces derniers sont destinés à perdurer

Les accès destinés aux véhicules doivent avoir l'impact le plus faible possible et comporter une fermeture en façade (sauf impossibilité liée à des impératifs techniques ou des impératifs de sécurité).

**78.7 - Couvertures :**

Les bâtiments seront prioritairement équipés de toitures terrasses qui doivent être conçues pour permettre l'évacuation des eaux de pluie, via un système de gouttières.

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes, ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

La couverture des constructions, traitée en toiture à pente(s) ou en toiture-terrasse, doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des constructions voisines si ces dernières sont destinées à perdurer

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières, ...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions satisferont aux exigences de composition hiérarchisée des façades.

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.

**78.8 - Constructions d'angle :**

Lorsque qu'un immeuble est implanté à l'angle de deux voies, et en limite du terrain bordant ces voies, un traitement architectural spécifique de l'angle construit peut apporter une contribution expressive à l'identité urbaine, en harmonie éventuelle avec les autres angles du carrefour.

**78.9 - Clôtures :**

Les clôtures situées en bordure des voies devront avoir une hauteur maximale de 2 mètres. L'utilisation de clôture opaque ou pleine est autorisée sur une hauteur maximale de 1 mètre à partir du sol naturel. Elles pourront être constituées d'un muret dont la hauteur n'excèdera pas 1 mètre.

Les clôtures doivent être conçues en évitant la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes. Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc. doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à les dissimuler.

**78.10 - Devantures :**

Les façades commerciales participent largement à l'animation de l'espace public. Il est important qu'elles s'intègrent de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti de la ville et à son patrimoine. Elles doivent donc s'inscrire dans la composition architecturale des façades, sans masquer ou recouvrir (même partiellement) des baies, des porches, des consoles de balcons, etc. et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Les devantures se développant sur plusieurs niveaux peuvent être autorisées à condition que l'immeuble ait été conçu dans cette perspective.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de l'environnement bâti.

**78.11 - Économie d'énergie et énergies renouvelables :**

Le dimensionnement et l'orientation des ouvertures devront s'opérer à travers une logique d'atténuation des apports thermiques et solaires. Des dispositifs d'énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple) peuvent être intégrés à la construction à condition de s'inscrire dans une harmonie des formes, couleurs et aspects par rapport à la construction.

**78.12 -** L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, etc. doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions, et être le moins visible possible depuis l'espace public.

**78.13** - Les espaces de stockage des poubelles devront être prévus au sein de la parcelle et faire l'objet d'un traitement spécifique (haies végétalisées, muret) qui les rendent invisibles depuis la voie publique.

**78.14** - Les bâtiments actuels ne respectant pas les précédentes dispositions devront s'y conformer.

### **Article 79 - Stationnement**

**79.1** - Les surfaces de stationnement réservées aux automobiles à prévoir au sein d'une parcelle sont calculées de la manière suivante:

<b>Types de construction</b>	<b>Stationnement des véhicules</b>
<b>Logement</b>	1 place pour les logements < 100 m <sup>2</sup>
	2 places pour les logements ≥ 100 m <sup>2</sup>
<b>Établissement scolaire</b>	1 place par classe plus 1 place pour 2 emplois administratifs
<b>Hôtels</b>	1 place par chambre
<b>Restaurants</b>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de salle de restauration
<b>Commerces</b>	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
<b>Construction à usage de bureaux ou d'artisanat (hors locaux de stockage)</b>	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette
<b>Établissements hospitaliers, cliniques</b>	1 place pour deux lits

**79.2** - Les besoins en parkings des constructions ne pourront être entièrement satisfaits par un stationnement sur rue. Ces besoins devront être largement couverts en assurant un stationnement aisé à l'intérieur des parcelles. Les surfaces de parkings rendues disponibles par les marges de recul imposées à chaque parcelle, seront prises en compte dans les surfaces de parking imposées à celles-ci.

**79.3** - Les entreprises qui ne respectent actuellement pas le nombre de places imposées par le présent règlement devront obligatoirement acquérir les places manquantes au sein des parkings présents dans le Noyau Central afin de les mettre à la disposition des employés. Les visiteurs stationneront en priorité sur les places disponibles devant l'entreprise.

**79.4** - Dans le cas de la construction d'un nouveau bâtiment ou de l'extension d'un bâtiment existant sur une parcelle trop restreinte pour aménager le nombre de places imposées en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette, le promoteur devra acquérir les places nécessaires dans un des parkings présents dans le Noyau Central ou, à défaut, prévoir la construction d'un parking en souterrain.

**79.5** - Chaque parcelle sur laquelle sera construit un bâtiment accueillant un commerce, des bureaux, des services ou habitation, devra prévoir un lieu pour stationner les deux roues, à raison d'une place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de bureaux ou surface de vente pour les commerces.

**79.6** - Les surfaces à usage de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent comporter, sauf celles situées sur dalle, au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m<sup>2</sup>.

**79.7** - Les places de stationnement seront réalisées prioritairement en pavés autobloquants.

## **Article 80 - Espaces libres et plantations**

**80.1** - Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

**80.2** - Les espaces libres devront couvrir au moins 30% de la superficie du terrain d'assiette. Les espaces plantés devront avoir une surface au moins égale à 20% des espaces libres.

**80.3** – Les plantations devront être composées d'essences locales.

**80.4** - Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent. Il en est outre exigé, au minimum, la présence d'1 arbre de haute tige pour 100 mètres carré d'espaces libres du terrain d'assiette du projet. Les arbres existants conservés, transplantés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul.

### SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article 81 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

L'occupation des sols maximale est déterminée, par ilot, à travers le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) qui est le rapport entre la surface totale de plancher construite (surface de plancher hors œuvre nette exprimée en mètres carrés) et la surface de la parcelle.

## CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES URBAINES A USAGE MIXTE

### CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES URBAINES A USAGE MIXTE

**Ces zones couvrent la majorité du tissu urbain du Noyau Central. Elles ont pour vocation première de pouvoir accueillir l'augmentation de population que connaîtra le centre-ville sur le long terme, avec l'aménagement d'équipements que cette croissance démographique entraîne. Dans cette perspective, les zones urbaines à usage mixte permettent une densification du tissu urbain, afin d'être exclusivement composée de bâtiments en hauteur (R+4 minimum).**

**Le caractère mixte de ces zones permet d'accueillir des bâtiments à usage administratif, commercial, résidentiel, économique, culturel, avec une priorité accordée aux logements et aux équipements de proximité.**

Les zones urbaines à usage mixte présentent une identité contrastée de par la diversité des fonctions urbaines qu'elles abritent. La densification du bâti et le soin accordé aux plantations font écho aux partis pris du plan de secteur de faire du centre-ville une zone dense et verte, tout en améliorant les conditions de vie des populations.

**Sont concernés par ce tissu les ilots 3a, 3b, 6, 8a, 8b, 8c, 9, 10, 13, 14, 15, 16a, 16b, 17a, 17b, 18a, 18b, 19, 21b, 22, 24, 25a, 25b, 26, 27, 28, 29, 30a, 30b, 30c, 31, 32, 33b, 38a, 38b, 39a, 39c, 39d, 39e, 40a, 40b, 49b, 52a, 52b, 55, 56, 57a, 57b, 58a, 58b, 75, 82, 85a, 86, 87, 88, 89, 90a, 90b, 91c, 94a, 96a, 96b, 104 à 106, 107a, 110, 123, 127, 134.**

### RAPPEL DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Les ilots 3a, 3b, 6, 8a, 8b, 8c, 9, 10, 13, 14, 16a, 17a, 18a, 19, 21b, 22, 24, 25a, 27, 28, 29, 30c, 30a, 30b, 31, 32, 33b, 39a, 39c, 40a, 40b, 49b, 52a, 52b, 55, 56, 57a, 57b, 58a, 82, 85a, 86, 87, 89 sont impactés par des servitudes (se référer au chapitre des dispositions générales).**

**Les ilots 8a, 8b, 8c, 27, 28, 29, 30c, 39d, 39e, 75, 82, 94a sont impactés par des prescriptions particulières (se référer au chapitre des dispositions générales).**

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### **Article 82- Occupations ou utilisations du sol interdites**

Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation du sol suivantes :

- l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les activités engendrant des nuisances sonores, des pollutions diverses et entraînant un trafic important de poids lourds ;
- nocives trop bruyantes ou exigeant un trafic important de poids lourds ;
- l'implantation d'espaces de marché non précédés d'une demande d'autorisation préalable délivré par la mairie d'arrondissement compétente ;
- l'implantation d'aires de vente commerciales non soumises à autorisation municipale ;
- les espaces de stationnements non délimités par un marquage au sol effectué par les services de la Communauté Urbaine de Yaoundé ;
- les aires de décharges non soumises à autorisation municipale ;
- les activités d'élevage ;
- les carrières.

### **Article 83 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**83.1** - Les occupations et utilisations du sol déjà existantes, non conformes à certaines des dispositions spécifiques :

- les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard des dispositions spécifiques, sont admis ;
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise sous réserve que le projet n'aggrave pas la non-conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard dispositions spécifiques.

**83.2** - Les réseaux de Transport en Commun en voies réservées et en Site Propre :  
Les occupations et utilisations du sol, indispensables au fonctionnement du réseau de transport en commun en en voies réservées et en site propre sont admises.

**83.3** - Les locaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux des bâtiments ou d'opérations d'aménagements ainsi que antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes, etc. sont admis.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 84 - Accès et voirie**

**84.1** - Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol



envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

#### **84.2 - Accès :**

1) Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir au moins un accès privatif à une voie, positionné et aménagé pour les véhicules, le plus perpendiculairement possible à la voie, de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour les usagers de ces voies ou accès, en prenant en compte la nature et l'intensité du trafic sur ces voies ou accès.

2) Un seul accès de véhicule est admis par unité foncière, le plus éloigné possible des carrefours, excepté si la spécificité des besoins ou l'importance de l'opération, et l'éloignement des carrefours justifient un nombre d'accès supérieur.

3) Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies supportant les trafics les moins importants ou les moins contraignants peut être exigé.

4) Les différents propriétaires de parcelles qui constituent un îlot auront la possibilité de créer un seul accès pour l'ensemble de l'îlot avec aménagement d'une vaste cour commune. Cet accès fera partie d'un contrat de Copropriété.

5) Les propriétaires de deux parcelles continues sont encouragés à réaliser une voie privée donnant accès à leurs parcelles respectives. Cette voie aura au minimum 4 mètres de large et ne recevra aucune servitude de construction ou d'occupation temporaire. La hauteur de passage libre sera de 3,50 mètres minimum. L'aire de sortie devra faire l'objet de l'apposition d'un panneau d'interdiction de stationner conformément aux règles de signalisation en vigueur.

6) Le propriétaire, dont les fonds sont enclavés ou ne disposent pas de voies d'écoulement des eaux pluviales, est fondé à réclamer et à obtenir un passage sur les fonds voisins, particulièrement ceux situés en aval.

7) Toute construction doit permettre à ses occupants d'évacuer rapidement les lieux ou de recevoir aisément des secours extérieurs.

8) En tout état de cause, toute parcelle à bâtir doit permettre l'intervention des services de secours et de voirie (pompiers, assainissement, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

9) Les constructions et installations à usage d'équipement public ou privé d'intérêt général ainsi que les espaces publics devront prévoir les différents aménagements

nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (personnes handicapées, déficients visuels, déficients auditifs, etc.).

### **84.3 - Voirie :**

1) Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité possible.

2) La partie terminale des voies en impasse doit être traitée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

3) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité peut être exigée.

4) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

5) Sauf contraintes techniques liées au fonctionnement du réseau de transport en commun en voies réservées et en site propre, la largeur des trottoirs devra correspondre à 2 mètres minimum.

6) La voirie devra comporter un mobilier urbain permettant d'améliorer et d'encourager les cheminements piétons.

## **Article 85 - Desserte par les réseaux**

**85.1** - Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées l'implique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

### **85.2 - Réseau d'alimentation en eau potable :**

1) Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

2) Toute construction doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes raccordé au réseau public.

**85.3 - Réseaux d'assainissement :**

1) Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être conformes au dernier plan d'assainissement de la ville de Yaoundé. Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques actuelles ou prévues. À défaut de réseau public, le dispositif d'assainissement autonome devra tenir compte du zonage d'assainissement.

2) Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être infiltrées sur la parcelle, éventuellement après stockage provisoire. Si l'infiltration est techniquement impossible, elles seront stockées provisoirement sur la parcelle. Le volume à stocker est de 60 litres par mètre carré d'emprise au sol (projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment). Le débit maximal de rejet dans le réseau public d'assainissement pluvial (fossé ou canalisation) ou dans l'exutoire naturel sera de 0,05 litre par minute et par m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

3) Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

**85.4 - Collecte des déchets urbains :**

1) Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

2) Les aires de présentation des déchets doivent être prévues de préférence en façade sur rue, et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

**85.5 - Réseaux divers :**

1) Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être installées en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations et prescriptions en vigueur.

2) Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale, doivent être intégrés aux constructions.

3) En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### **Article 86 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

### **Article 87 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

**87.1** - Toute construction doit être implantée à l'alignement de fait ou de droit des voies, ou à la limite d'emplacement réservé pour voie de communications, ou à la limite de recul exigée ou admise.

**87.2** – Toutefois, toute construction peut être implantée en recul, à condition de présenter des ailes en retour revenant à l'alignement sur chaque limite séparative latérale ou de respecter un recul des limites d'emprise publique au moins égale à 5 mètres.

### **Article 88 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des deux limites séparatives latérales.

Toutefois, si la trame urbaine de la séquence de la rue le justifie, des retraits sont imposés. Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur ( $d \geq H/2$ ), mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $d \geq 3$  mètres).

### **Article 89 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**89.1** - Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairage, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc.

**89.2** - La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (calculée à l'acrotère ou à l'égout de toiture) de la construction la plus haute ( $d \geq H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres ( $d \geq 4$  mètres). Pour le calcul de la distance séparant les constructions, il convient de prendre en compte les éléments en saillie tels que balcons et oriels.

## **Article 90 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est déterminée par le coefficient d'emprise au sol qui est le rapport de la surface de la projection verticale du bâtiment sur la superficie de la parcelle. Ce coefficient est fixé à 0,6.

## **Article 91 - Volumétrie du bâti**

**91.1** - L'occupation du sol dans chaque îlot est réglée par le coefficient d'occupation du sol (COS) : rapport entre la SHON et la surface d'emprise au sol maximale autorisée. Les COS varient de 0,1 (zone verte, parc et jardin public) à 7,2.

**91.2** - Les bâtiments existants dont la volumétrie est en deçà des prescriptions pourront faire l'objet d'une densification par surélévation, si les conditions techniques sont réunies pour accueillir de nouveaux étages.

Si les conditions techniques ne permettent d'accueillir de nouveaux étages :

- des mesures d'agrément (amélioration des conditions d'accès au crédit, facilitation des démarches d'obtention du permis de construire) permettront aux propriétaires des bâtiments déclarés en bon état, conformément à la carte de la qualité des bâtiments jointe en annexes graphiques, de surélever leur bâtiment via une reprise sous œuvre, afin de respecter la hauteur minimale ;
- les bâtiments déclarés vétustes ou en état moyen, conformément à la carte du diagnostic jointe en annexes graphiques, seront détruit afin de reconstruire des bâtiments respectant la hauteur minimale.

**91.3** - Toutefois, certaines constructions pourront faire l'objet d'une dérogation concernant leur hauteur (révision de la hauteur minimale ou maximale), délivrée par la Communauté Urbaine de Yaoundé si leur destination l'exige et/ou si elles répondent à des objectifs d'intérêt général pour la zone.

## **Article 92 - Aspect extérieur des constructions**

**92.1**- L'innovation et la qualité architecturales guideront le renouvellement de la ville sur elle-même.

**92.2** - Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains et à l'ambiance générale de l'espace collectif du centre-ville.

Tout bâtiment devra être conçu en matériaux durables et présenter des coloris s'intégrant harmonieusement avec le bâti environnant.

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes (rythme, proportions, matériaux, couleurs...) doit s'harmoniser avec le caractère du quartier dans lequel il est situé et de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit. Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords. Les modifications (surélévations, extensions, ...) de constructions existantes doivent être en harmonie avec elles (volume, rythme, proportions, matériaux, couleurs, ...).

**92.3** – Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

**92.4** - Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain. L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble. Les bâtiments et les espaces extérieurs (dessertes, stationnement, aires de manœuvre et de stockage, espaces verts, etc.) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain.

**92.5** - Les constructions et installations à usage d'équipement public ou privé d'intérêt général devront faire l'objet d'une composition architecturale de qualité, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine. Elles seront élaborées dans un souci d'intégration dans l'espace environnant. Leur conception intégrera une démarche de développement durable, fera référence à l'architecture traditionnelle camerounaise et/ou aura une résonance africaine.

**92.6** - Façades et pignons :

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades (matériaux locaux de préférence). Si les pignons des constructions nouvelles sont destinés à rester apparents, ils doivent faire l'objet d'un traitement de qualité assimilé à celui d'une façade, en particulier dans leur partie supérieure. Dans le cas d'un immeuble édifié en contiguïté d'un mur-pignon existant, il y a lieu de rechercher des dispositifs visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut.

Afin de conforter la qualité du paysage urbain dans lequel la construction nouvelle vient s'insérer, sa transition volumétrique et architecturale nécessite de prendre en considération les caractéristiques marquantes des bâtiments voisins (hauteur des rez-de-chaussée si elle est importante, traitement des soubassements, rythmes de composition, échelle des éléments de composition, ...) si ces derniers sont destinés à perdurer

Les accès destinés aux véhicules doivent avoir l'impact le plus faible possible et comporter une fermeture en façade (sauf impossibilité liée à des impératifs techniques ou des impératifs de sécurité).

#### **92.7 - Couvertures :**

Les bâtiments seront prioritairement équipés de toitures terrasses qui doivent être conçues pour permettre l'évacuation des eaux de pluie, via un système de gouttières.

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes, ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

La couverture des constructions, traitée en toiture à pente(s) ou en toiture-terrasse, doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des constructions voisines si ces dernières sont destinées à perdurer

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières, ...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions satisferont aux exigences de composition hiérarchisée des façades.

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.

#### **92.8 - Constructions d'angle :**

Lorsque qu'un immeuble est implanté à l'angle de deux voies, et en limite du terrain bordant ces voies, un traitement architectural spécifique de l'angle construit peut apporter une contribution expressive à l'identité urbaine, en harmonie éventuelle avec les autres angles du carrefour.

**92.9 - Clôtures :**

Les clôtures situées en bordure des voies devront avoir une hauteur maximale de 2 mètres. L'utilisation de clôture opaque ou pleine est autorisée sur une hauteur maximale de 1 mètre à partir du sol naturel. Elles pourront être constituées d'un muret dont la hauteur n'excèdera pas 1 mètre.

Les clôtures doivent être conçues en évitant la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes. Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc. doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à les dissimuler.

**92.10 - Devantures :**

Les façades commerciales participent largement à l'animation de l'espace public. Il est important qu'elles s'intègrent de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti de la ville et à son patrimoine. Elles doivent donc s'inscrire dans la composition architecturale des façades, sans masquer ou recouvrir (même partiellement) des baies, des porches, des consoles de balcons, etc. et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Les devantures se développant sur plusieurs niveaux peuvent être autorisées à condition que l'immeuble ait été conçu dans cette perspective.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de l'environnement bâti.

**92.11 - Économie d'énergie et énergies renouvelables :**

Le dimensionnement et l'orientation des ouvertures devront s'opérer à travers une logique d'atténuation des apports thermiques et solaires. Des dispositifs d'énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple) peuvent être intégrés à la construction à condition de s'inscrire dans une harmonie des formes, couleurs et aspects par rapport à la construction.

**92.12 -** L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, etc. doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions, et être le moins visible possible depuis l'espace public.

**92.13 -** Les espaces de stockage des poubelles devront être prévus au sein de la parcelle et faire l'objet d'un traitement spécifique (haies végétalisées, muret) qui les rendent invisibles depuis la voie publique.

**92.14 -** Les bâtiments actuels ne respectant pas les précédentes dispositions devront s'y conformer.



## Article 93 - Stationnement

**93.1** - Les surfaces de stationnement réservées aux automobiles à prévoir au sein d'une parcelle sont calculées de la manière suivante:

Types de construction	Stationnement des véhicules
<b>Logement</b>	1 place pour les logements < 100 m <sup>2</sup>
	2 places pour les logements ≥ 100 m <sup>2</sup>
<b>Établissement scolaire</b>	1 place par classe plus 1 place pour 2 emplois administratifs
<b>Hôtels</b>	1 place par chambre
<b>Restaurants</b>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de salle de restauration
<b>Commerces</b>	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
<b>Construction à usage de bureaux ou d'artisanat (hors locaux de stockage)</b>	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette
<b>Établissements hospitaliers, cliniques</b>	1 place pour deux lits

**93.2** - Les besoins en parkings des constructions ne pourront être entièrement satisfaits par un stationnement sur rue. Ces besoins devront être largement couverts en assurant un stationnement aisé à l'intérieur des parcelles. Les surfaces de parkings rendues disponibles par les marges de recul imposées à chaque parcelle, seront prises en compte dans les surfaces de parking imposées à celles-ci.

**93.3** - Les entreprises qui ne respectent actuellement pas le nombre de places imposées par le présent règlement devront obligatoirement acquérir les places manquantes au sein des parkings présents dans le Noyau Central afin de les mettre à la disposition des employés. Les visiteurs stationneront en priorité sur les places disponibles devant l'entreprise.

**93.4** - Dans le cas de la construction d'un nouveau bâtiment ou de l'extension d'un bâtiment existant sur une parcelle trop restreinte pour aménager le nombre de places imposées en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette, le promoteur devra acquérir les places nécessaires dans un des parkings présents dans le Noyau Central ou, à défaut, prévoir la construction d'un parking en souterrain.

**93.5** - Chaque parcelle sur laquelle sera construit un bâtiment accueillant un commerce, des bureaux, des services ou habitation, devra prévoir un lieu pour stationner les deux roues, à raison d'une place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de bureaux ou surface de vente pour les commerces.

**93.6** - Les surfaces à usage de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent comporter, sauf celles situées sur dalle, au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m<sup>2</sup>.

**93.7** - Les places de stationnement seront réalisées prioritairement en pavés autobloquants.

#### **Article 94 - Espaces libres et plantations**

**94.1** - Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

**94.2** - Les espaces libres devront couvrir au moins 40% de la superficie du terrain d'assiette. Les espaces plantés devront avoir une surface au moins égale à 20% des espaces libres.

**94.3** – Les plantations devront être composées d'essences locales.

**94.4** - Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent. Il en est outre exigé, au minimum, la présence d'1 arbre de haute tige pour 100 mètres carré d'espaces libres du terrain d'assiette du projet. Les arbres existants conservés, transplantés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul.

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 95 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

L'occupation des sols maximale est déterminée, par ilot, à travers le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) qui est le rapport entre la surface totale de plancher

construite (surface de plancher hors œuvre nette exprimée en mètres carrés) et la surface de la parcelle.

## CHAPITRE IX. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES NATURELLES

### CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES NATURELLES

**Les zones naturelles, constituent des espaces de respiration au sein du centre-ville et viennent pallier le manque d'espaces verts, d'espaces de détente ou d'espaces publics au sein du Noyau Central. Leur caractère « naturel » renvoie davantage à la volonté d'aménager des espaces au sein desquels la verdure occupe une place privilégiée, qu'à celle de préserver un caractère naturel qui n'aurait pas fait l'objet d'aménagement anthropiques.**

Les zones naturelles constituent le support du Y vert, en permettant de lier par des trames vertes les différentes zones du Noyau Central. Elles sont constituées des jardins publics, des parcs urbains et d'espaces publics d'envergure (bois Ste Anastasie, vallée du Djoungolo, etc.)

Les zones naturelles témoignent de la volonté de faire de Yaoundé une ville verte tout en permettant l'aménagement d'espaces sociaux de rencontre, dans un cadre agréable et préservé. Elles pourront accueillir ponctuellement des places, des aménagements sportifs, récréatifs, touristiques ou culturels.

**Sont particulièrement concernés par ce tissu les ilots 11, 20b, 36b, 40c, 39b, 39f, 49a, 63, 64, 65, 71, 72, 74, 77a, 84, 85b, 91a, 92b, 93, 94b, 94c, 95a, 95b, 122, 125, 126.** Le tableau synthétique des règles présenté plus loin indique la liste exhaustive des ilots concernés.

### RAPPEL DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Tous les ilots de ces zones sont impactés par des servitudes (se référer au chapitre des dispositions générales).**

**Les ilots 39b, 39f, 65, 71, 74, 84, 94b, 95a, 95b sont impactés par des prescriptions particulières (se référer au chapitre des dispositions générales).**

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### **Article 96 - Occupations ou utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 97 du présent chapitre.

## **Article 97 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Peuvent être autorisés :

- les aménagements permettant la promenade à pied ou à vélo, avec le mobilier urbain que cela peut impliquer ;
- les voiries permettant la promenade piétonne ou à vélo, dont les caractéristiques sont précisées à l'article 3 ;
- les espaces publics de qualité ;
- les aménagements accueillant des activités de loisirs ou culturelles (ex : activités nautiques sur le lac) ;
- les constructions abritant le matériel d'entretien des services de la Communauté Urbaine de Yaoundé ;
- les aires de stationnement conformément à l'article 12 du présent chapitre.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 98 - Accès et voirie**

**98.1** - Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

**98.2** - Les accès et voirie seront obligatoirement réalisés en pavés autobloquants.

**98.3** - Accès :

1) L'accès sera interdit aux véhicules, excepté aux véhicules d'entretien de la Communauté Urbaine de Yaoundé dans la tranche horaire comprise entre 19h et 6h du matin et aux véhicules des services de secours.

2) Les véhicules de livraison des bâtiments de loisirs, culturels ou touristiques, sont autorisés à circuler et stationner au sein de la zone, dans la tranche horaire comprise entre 5h et 10h du matin.

1) Toute construction devra comporter au moins un accès à une voie, positionné et aménagé pour les véhicules, le plus perpendiculairement possible à la voie, de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour les usagers de ces voies

ou accès, en prenant en compte la nature et l'intensité du trafic sur ces voies ou accès.

2) Toute construction doit permettre à ses occupants d'évacuer rapidement les lieux ou de recevoir aisément des secours extérieurs.

3) En tout état de cause, toute parcelle à bâtir doit permettre l'intervention des services de secours et de voirie (pompiers, assainissement, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

4) Les constructions et installations à usage d'équipement public ou privé d'intérêt général ainsi que les espaces publics devront prévoir les différents aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (personnes handicapées, déficients visuels, déficients auditifs, etc.).

#### 3.4 - Voirie :

1) La voirie sera principalement constituée de cheminements piétonniers et d'accès aux aires de stationnement.

2) Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité possible.

3) La partie terminale des voies en impasse doit être traitée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

4) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

5) Sauf contraintes techniques liées au fonctionnement du réseau de transport en commun en voies réservées et en site propre, la largeur des trottoirs devra correspondre à 2 mètres minimum.

6) La voirie devra comporter un mobilier urbain permettant d'améliorer et d'encourager les cheminements piétons.

### **Article 99 - Desserte par les réseaux**

**99.1** - Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées l'implique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations,

réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

**99.2 - Réseau d'alimentation en eau potable :**

1) Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

2) Les équipements publics doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes raccordé au réseau public.

**99.3 - Réseaux d'assainissement :**

1) Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être conformes au dernier plan d'assainissement de la ville de Yaoundé. Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques actuelles ou prévues. À défaut de réseau public, le dispositif d'assainissement autonome devra tenir compte du zonage d'assainissement.

2) Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être infiltrées sur la parcelle, éventuellement après stockage provisoire. Si l'infiltration est techniquement impossible, elles seront stockées provisoirement sur la parcelle. Le volume à stocker est de 60 litres par mètre carré d'emprise au sol (projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment). Le débit maximal de rejet dans le réseau public d'assainissement pluvial (fossé ou canalisation) ou dans l'exutoire naturel sera de 0,05 litre par minute et par m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

3) Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

**99.4 - Collecte des déchets urbains :**

1) Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

2) Les aires de présentation des déchets doivent être prévues de préférence en façade sur rue, et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

**99.5 - Réseaux divers :**

1) Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être installées en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations et prescriptions en vigueur.

2) Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale, doivent être intégrés aux constructions.

3) En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### **Article 100 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

### **Article 101 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

Toute construction peut être implantée en recul, à condition de présenter des ailes en retour revenant à l'alignement sur chaque limite séparative latérale ou de respecter un recul des limites d'emprise publique au moins égale à 5 mètres.

### **Article 102 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait, à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur ( $d \geq H/2$ ), mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $d \geq 3$  mètres).

### **Article 103 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (calculée à l'acrotère ou à l'égout de toiture) de la construction la plus haute ( $d \geq H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres ( $d \geq 4$  mètres). Pour le calcul de la distance séparant les constructions, il convient de prendre en compte les éléments en saillie tels que balcons et oriels.

### **Article 104 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est déterminée par le coefficient d'emprise au sol qui est le rapport de la surface de la projection verticale du bâtiment sur la superficie de la parcelle. Ce coefficient est fixé à 0,1 dans ce cas.



## Article 105 - Hauteur maximale des constructions

Toute construction respectant les restrictions imposées par les articles 96 et 97 du présent chapitre, devra être bâtie en RDC.

## Article 106 - Aspect extérieur des constructions

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère vert et naturel des sites situés en zone naturelle.

Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain. L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble. Les bâtiments et les espaces extérieurs (dessertes, stationnement, aires de manœuvre et de stockage, espaces verts, etc.) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain.

Les bâtiments seront construits de préférence en matériaux locaux (brique de terre cuite ...).

Quand elles sont absolument nécessaires, les clôtures seront de préférence constituées de talus existants et de haies végétales d'essences locales.

## Article 107 - Stationnement

**107.1 – Les aires de stationnement seront interdites au sein des ilots 11, 20b, 36b, 39b, 39f, 65, 72, 77a, 85b, 91a, 94c, 95a, 95b.**

**107.2 -** Les surfaces de stationnement réservées aux automobiles à prévoir au sein d'une parcelle sont calculées de la manière suivante:

Types de construction	Stationnement des véhicules
<b>Logement</b>	1 place pour les logements < 100 m <sup>2</sup>
	2 places pour les logements ≥ 100 m <sup>2</sup>
<b>Établissement scolaire</b>	1 place par classe plus 1 place pour 2 emplois administratifs
<b>Hôtels</b>	1 place par chambre
<b>Restaurants</b>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de salle de restauration
<b>Commerces</b>	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
<b>Construction à usage de bureaux ou d'artisanat (hors locaux de stockage)</b>	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette
<b>Établissements hospitaliers, cliniques</b>	1 place pour deux lits

**107.3** - Les besoins en parkings des constructions ne pourront être entièrement satisfaits par un stationnement sur rue. Ces besoins devront être largement couverts en assurant un stationnement aisé à l'intérieur des parcelles. Les surfaces de parkings rendues disponibles par les marges de recul imposées à chaque parcelle, seront prises en compte dans les surfaces de parking imposées à celles-ci.

**107.4** - Les entreprises qui ne respectent actuellement pas le nombre de places imposées par le présent règlement devront obligatoirement acquérir les places manquantes au sein des parkings présents dans le Noyau Central afin de les mettre à la disposition des employés. Les visiteurs stationneront en priorité sur les places disponibles devant l'entreprise.

**107.5** - Dans le cas de la construction d'un nouveau bâtiment ou de l'extension d'un bâtiment existant sur une parcelle trop restreinte pour aménager le nombre de **places imposées en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette**, l'entreprise devra acquérir les places nécessaires dans un des parkings présents dans le Noyau Central.

**107.6** - Chaque parcelle sur laquelle sera construit un bâtiment accueillant un commerce, des bureaux, des services ou habitation, devra prévoir un lieu pour stationner les deux roues, à raison d'une place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de bureaux ou surface de vente pour les commerces.

**107.7** - Les surfaces à usage de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent comporter, sauf celles situées sur dalle, au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m<sup>2</sup>.

**107.8** - Les places de stationnement seront réalisées prioritairement en pavés autobloquants et feront l'objet d'un traitement paysager de qualité.

## **Article 108 - Espaces libres et plantations**

**108.1** - Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;

- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

**108.2 - Les espaces libres devront couvrir au moins 90% de la superficie du terrain d'assiette. Les espaces plantés devront avoir une surface au moins égale à 30% des espaces libres.**

**108.3** – Les plantations devront être composées d'essences locales.

**108.4** - Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent. Il en est outre exigé, au minimum, la présence d'1 arbre de haute tige pour 100 mètres carré d'espaces libres du terrain d'assiette du projet. Les arbres existants conservés, transplantés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul.

**108.5** - Les arbres de haute tige seront implantés, si la configuration de l'unité foncière le permet, à plus de 5 mètres des constructions.

**108.6** - Les dépôts doivent être dissimulés par des écrans végétaux suffisant à les masquer en toute saison.

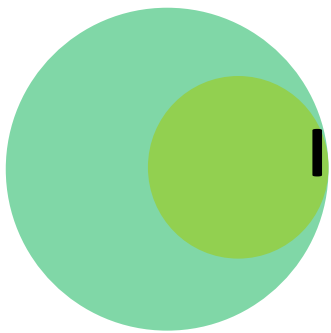
**108.7** - Les trottoirs dont la largeur est supérieure ou égale à 5 mètres, seront plantés d'arbres.

**108.8** - Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 2 emplacements. Les arbres seront implantés pour ombrager au mieux les places de stationnement.

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 109 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Le Coefficient d'Occupation des Sols ne peut dépasser 0,1.**



## **II - TABLEAU SYNTHETIQUE DES REGLES PAR ILOT**

Ilot	Vocation	CES	COS	Implantation par rapport aux voies et emprises	Implantation par rapport aux limites séparatives	Distance entre construction sur même unité	Nombre de places de stationnement	Espaces libres et plantations	Servitudes
1	résidentielle	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
2	résidentielle	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	
3	a mixte	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
3	b mixte	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
4	résidentielle à restructurer	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
5	résidentielle à restructurer	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
6	mixte	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
7	résidentielle	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
8	mixte à restructurer	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
9	mixte	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert

Ilot	Vocation	CES	COS	Implantation par rapport aux voies et emprises	Implantation par rapport aux limites séparatives	Distance entre construction sur même unité	Nombre de places de stationnement	Espaces libres et plantations	Servitudes	
10	mixte	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert	
11	Place publique	-	-	Pas de construction	-	-	stationnement limité	90% d'espaces libres dont 30% plantés	recul pour espace vert	
12	administrative	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	30% d'espaces libres dont 20% plantés		
13	mixte	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert	
14	mixte	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert	
15	mixte	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés		
16	a	mixte	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	portique
16	b	mixte	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	
17	a	mixte	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	portique
17	b	mixte	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	

Ilot	Vocation	CES	COS	Implantation par rapport aux voies et emprises	Implantation par rapport aux limites séparatives	Distance entre construction sur même unité	Nombre de places de stationnement	Espaces libres et plantations	Servitudes	
18	a	mixte	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	portique
18	b	mixte	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	
19		mixte	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
20	a	mixte	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
20	b	administrative	50%	2,4	recul de 5 mètres	retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	50% d'espaces libres dont 40% plantés	monument, patrimoine, recul pour espace vert
20	c	Place publique	-	-	Pas de construction	-	-	stationnement exceptionnel	90% d'espaces libres dont 30% plantés	
21	a	administrative	60%	8,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	30% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
21	b	mixte	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
22		mixte	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert

Ilot	Vocation	CES	COS	Implantation par rapport aux voies et emprises	Implantation par rapport aux limites séparatives	Distance entre construction sur même unité	Nombre de places de stationnement	Espaces libres et plantations	Servitudes
23	administrative	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	30% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
24	mixte	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
25	a mixte	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	portique
25	b mixte	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	
26	Place publique	-		Aucune construction			Aucun stationnement	90% d'espaces libres dont 60% plantés	
27	a mixte à restructurer	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
27	b mixte	60%	2,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
27	c mixte	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
27	d mixte	60%	2,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert



Ilot	Vocation	CES	COS	Implantation par rapport aux voies et emprises	Implantation par rapport aux limites séparatives	Distance entre construction sur même unité	Nombre de places de stationnement	Espaces libres et plantations	Servitudes
28	mixte à restructurer	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
29	mixte à restructurer	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
30	a mixte	60%	9,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
30	b mixte	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
30	c mixte à restructurer	60%	9,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
30	d mixte	60%	9,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
30e	mixte	60%	9,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert

Ilot	Vocation	CES	COS	Implantation par rapport aux voies et emprises	Implantation par rapport aux limites séparatives	Distance entre construction sur même unité	Nombre de places de stationnement	Espaces libres et plantations	Servitudes
30f	mixte	60%	9,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
31	mixte	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
32	mixte	60%	8,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
33	a militaire	réglementation militaire	3,6	réglementation militaire	réglementation militaire	réglementation militaire	réglementation militaire	réglementation militaire	recul pour espace vert
33	b mixte	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
34	résidentielle	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
35	administrative	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	monument, patrimoine, recul pour espace vert
36	a administrative	60%	12	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	monument, patrimoine, recul pour espace vert

Ilot	Vocation	CES	COS	Implantation par rapport aux voies et emprises	Implantation par rapport aux limites séparatives	Distance entre construction sur même unité	Nombre de places de stationnement	Espaces libres et plantations	Servitudes	
36	b	naturelle	20%	0,1	recul de 5 mètres	retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	aucun stationnement	90% d'espaces libres dont 30% plantés	recul pour espace vert
37		résidentielle	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
38		mixte	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	
39	a	mixte	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
39	b	mixte	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, min de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
39	c	mixte	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
39	d	naturelle à restructurer	20%	0,1	recul de 5 mètres	retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	aucun stationnement	90% d'espaces libres dont 30% plantés	non aedificandi
39	e	résidentielle	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	
40	a	mixte	60%	2,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert

Ilot	Vocation	CES	COS	Implantation par rapport aux voies et emprises	Implantation par rapport aux limites séparatives	Distance entre construction sur même unité	Nombre de places de stationnement	Espaces libres et plantations	Servitudes	
40	b	mixte	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
40	c	naturelle	20%	0,1	recul de 5 mètres	retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	90% d'espaces libres dont 30% plantés	recul pour espace vert
40	d	résidentielle	60%	2,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	
40	e	résidentielle	60%	3,63	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	
41	b	hospitalière	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	
41	a	résidentielle	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	
41	c	résidentielle	60%	2,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	
42		administrative	60%	2,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
43		administrative	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	

Ilot	Vocation	CES	COS	Implantation par rapport aux voies et emprises	Implantation par rapport aux limites séparatives	Distance entre construction sur même unité	Nombre de places de stationnement	Espaces libres et plantations	Servitudes
44	administrative	60%	4,8	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	monument, patrimoine, recul pour espace vert
45	administrative	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
46	MIXTE récréative à restructurer	60%	6	recul de 5 mètres	retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	50% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
47	résidentielle à restructurer	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
48	résidentielle	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	
49	b mixte	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	portique, recul pour espace vert
49	a tertiaire supérieure à restructurer	60%	12	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
49	c tertiaire supérieure à restructurer	60%	8,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	monument, patrimoine, recul pour espace vert
50	commerciale	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	zone piétonnière / règles générales avec marquage	espaces libres plantés sur 20%	portique, recul pour espace vert

Ilot	Vocation	CES	COS	Implantation par rapport aux voies et emprises	Implantation par rapport aux limites séparatives	Distance entre construction sur même unité	Nombre de places de stationnement	Espaces libres et plantations	Servitudes	
51	commerciale	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	zone piétonnière / règles générales avec marquage	espaces libres plantés sur 20%	portique	
52	mixte	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	portique	
53	commerciale	60%	2,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	zone piétonnière / règles générales avec marquage	espaces libres plantés sur 20%		
54	commerciale	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	zone piétonnière / règles générales avec marquage	espaces libres plantés sur 20%	portique	
55	mixte	60%	4,8	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	monument, patrimoine, portique	
56	mixte	60%	4,8	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	monument, patrimoine, portique	
57	a	mixte	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	monument, patrimoine, portique
57	b	mixte	60%	8,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	monument, patrimoine, portique, recul espace vert

Ilot	Vocation	CES	COS	Implantation par rapport aux voies et emprises	Implantation par rapport aux limites séparatives	Distance entre construction sur même unité	Nombre de places de stationnement	Espaces libres et plantations	Servitudes	
58	a	mixte	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
58	b	mixte	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	
59		tertiaire supérieure à restructurer	60%	12	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	monument, patrimoine, portique, recul espace vert
60		administrative	60%	8,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	monument, patrimoine, recul pour espace vert
61		administrative	60%	4,8	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	
62		administrative	60%	3	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
63		administrative	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
64		tertiaire supérieure à restructurer	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
65		naturelle à restructurer	20%	0,1	recul de 5 mètres	retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	aucun stationnement	90% d'espaces libres dont 30% plantés	monument, patrimoine, recul pour espace vert



Ilot	Vocation	CES	COS	Implantation par rapport aux voies et emprises	Implantation par rapport aux limites séparatives	Distance entre construction sur même unité	Nombre de places de stationnement	Espaces libres et plantations	Servitudes
66	tertiaire supérieure à restructurer	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	monument et patrimoine
67	tertiaire supérieure à restructurer	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	monument, patrimoine, recul pour espace vert
68	tertiaire supérieure à restructurer	60%	12	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	monument, patrimoine, recul pour espace vert
69	tertiaire supérieure à restructurer	60%	12	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	monument, patrimoine, recul pour espace vert
70	a tertiaire supérieure à restructurer	60%	8,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	portique
70	b tertiaire supérieure à restructurer	60%	8,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	portique, recul pour espace vert
71	naturelle à restructurer	20%	0,1	recul de 5 mètres	retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	90% d'espaces libres dont 30% plantés	monument, patrimoine, recul pour espace vert non aedificandi
72	naturelle	20%	0,1	recul de 5 mètres	retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	aucun stationnement	90% d'espaces libres dont 30% plantés	monument, patrimoine, recul pour espace vert non aedificandi



Ilot	Vocation	CES	COS	Implantation par rapport aux voies et emprises	Implantation par rapport aux limites séparatives	Distance entre construction sur même unité	Nombre de places de stationnement	Espaces libres et plantations	Servitudes
73	résidentielle à restructurer	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	monument, patrimoine, non aedificandi
74	mixte	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	30% d'espaces libres dont 20% plantés	monument, patrimoine, recul pour espace vert
75	mixte à restructurer	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	
76	administrative	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	monument et patrimoine
77	b administrative	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	
77	c administrative	60%	3	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	monument et patrimoine
77	d administrative à restructurer	60%	3	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	monument et patrimoine
77	a naturelle	20%	0,1	recul de 5 mètres	retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	aucun stationnement	80% d'espaces libres dont 30% plantés	monument et patrimoine
78	mixte à restructurer	60%	8,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	monument et patrimoine

Ilot	Vocation	CES	COS	Implantation par rapport aux voies et emprises	Implantation par rapport aux limites séparatives	Distance entre construction sur même unité	Nombre de places de stationnement	Espaces libres et plantations	Servitudes
79	administrative	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
80	mixte à restructurer	60%	8,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	monument et patrimoine
81	administrative à restructurer	60%	3	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	monument, patrimoine, recul pour espace vert
82	mixte	60%	8,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	monument, patrimoine, recul pour espace vert
83	mixte	60%	8,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	monument, patrimoine, recul pour espace vert
84	mixte	60%	8,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
85	mixte	60%	4,8	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	
86	résidentielle	60%	4,8	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	

Ilot	Vocation	CES	COS	Implantation par rapport aux voies et emprises	Implantation par rapport aux limites séparatives	Distance entre construction sur même unité	Nombre de places de stationnement	Espaces libres et plantations	Servitudes
87	résidentielle	60%	4,8	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	
88	résidentielle	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	
89	résidentielle	60%	4,8	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	
90	a mixte	60%	8,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
90	b mixte	60%	4,8	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	
91	résidentielle	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	
92	résidentielle	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	
93	commerciale	80%	2,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	espaces libres plantés sur 20%	recul pour espace vert
94	administrative	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert

Ilot	Vocation	CES	COS	Implantation par rapport aux voies et emprises	Implantation par rapport aux limites séparatives	Distance entre construction sur même unité	Nombre de places de stationnement	Espaces libres et plantations	Servitudes
95	mixte	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, min de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
96a	mixte	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, min de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
96b	administrative	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
97	mixte	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, min de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
98	mixte	60%	2,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
99	mixte	60%	2,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
100	mixte	60%	2,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
101	mixte	60%	2,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
102	mixte	60%	2,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert

Ilot	Vocation	CES	COS	Implantation par rapport aux voies et emprises	Implantation par rapport aux limites séparatives	Distance entre construction sur même unité	Nombre de places de stationnement	Espaces libres et plantations	Servitudes
103	mixte	60%	2,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
104	mixte	60%	2,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
105	mixte	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
106	mixte	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
107	a mixte	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, min de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	
107	b résidentielle	60%	2,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	
107	c résidentielle	60%	2,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	
107	d résidentielle	60%	2,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	
108	mixte	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, min de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	
109	mixte	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, min de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	

Ilot	Vocation	CES	COS	Implantation par rapport aux voies et emprises	Implantation par rapport aux limites séparatives	Distance entre construction sur même unité	Nombre de places de stationnement	Espaces libres et plantations	Servitudes
110	résidentielle	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
111a	résidentielle	60%	3,6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
111b	naturelle	20%	0,1	recul de 5 mètres	retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	aucun stationnement	90% d'espaces libres dont 30% plantés	
112	mixte	60%	2,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
113	résidentielle	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
114	résidentielle	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
115	résidentielle	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
116	résidentielle	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert

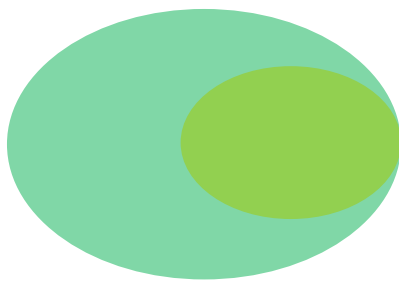
Ilot	Vocation	CES	COS	Implantation par rapport aux voies et emprises	Implantation par rapport aux limites séparatives	Distance entre construction sur même unité	Nombre de places de stationnement	Espaces libres et plantations	Servitudes
116b	résidentielle	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	
117	résidentielle	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
118	résidentielle	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
119	résidentielle	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
120	résidentielle	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
121	résidentielle	60%	6	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
122	naturelle	20%	0,1	recul de 5 mètres	retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	aucun stationnement	90% d'espaces libres dont 30% plantés	
123	mixte	60%	4,8	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	
124	mixte	60%	4,8	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	



Ilot	Vocation	CES	COS	Implantation par rapport aux voies et emprises	Implantation par rapport aux limites séparatives	Distance entre construction sur même unité	Nombre de places de stationnement	Espaces libres et plantations	Servitudes
125	naturelle	20%	0,1	recul de 5 mètres	retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	aucun stationnement	90% d'espaces libres dont 60% plantés	
126	naturelle	20%	0,1	recul de 5 mètres	retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	aucun stationnement	90% d'espaces libres dont 30% plantés	
127	naturelle	20%	0,1	recul de 5 mètres	retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	aucun stationnement	90% d'espaces libres dont 30% plantés	
128	naturelle	20%	0,1	recul de 5 mètres	retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	aucun stationnement	90% d'espaces libres dont 30% plantés	
129	naturelle	20%	0,1	recul de 5 mètres	retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	aucun stationnement	90% d'espaces libres dont 30% plantés	
130	mixte	60%	2,4	alignement ou recul de 5 mètres	contiguïté ou retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	
131	a	naturelle	0%	0	Non aedificandi	-	-	-	
131	b	naturelle	0%	0	Non aedificandi	-	-	-	
132	naturelle	20%	0,1	recul de 5 mètres	retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	90% d'espaces libres dont 30% plantés	non aedificandi, recul pour espace vert



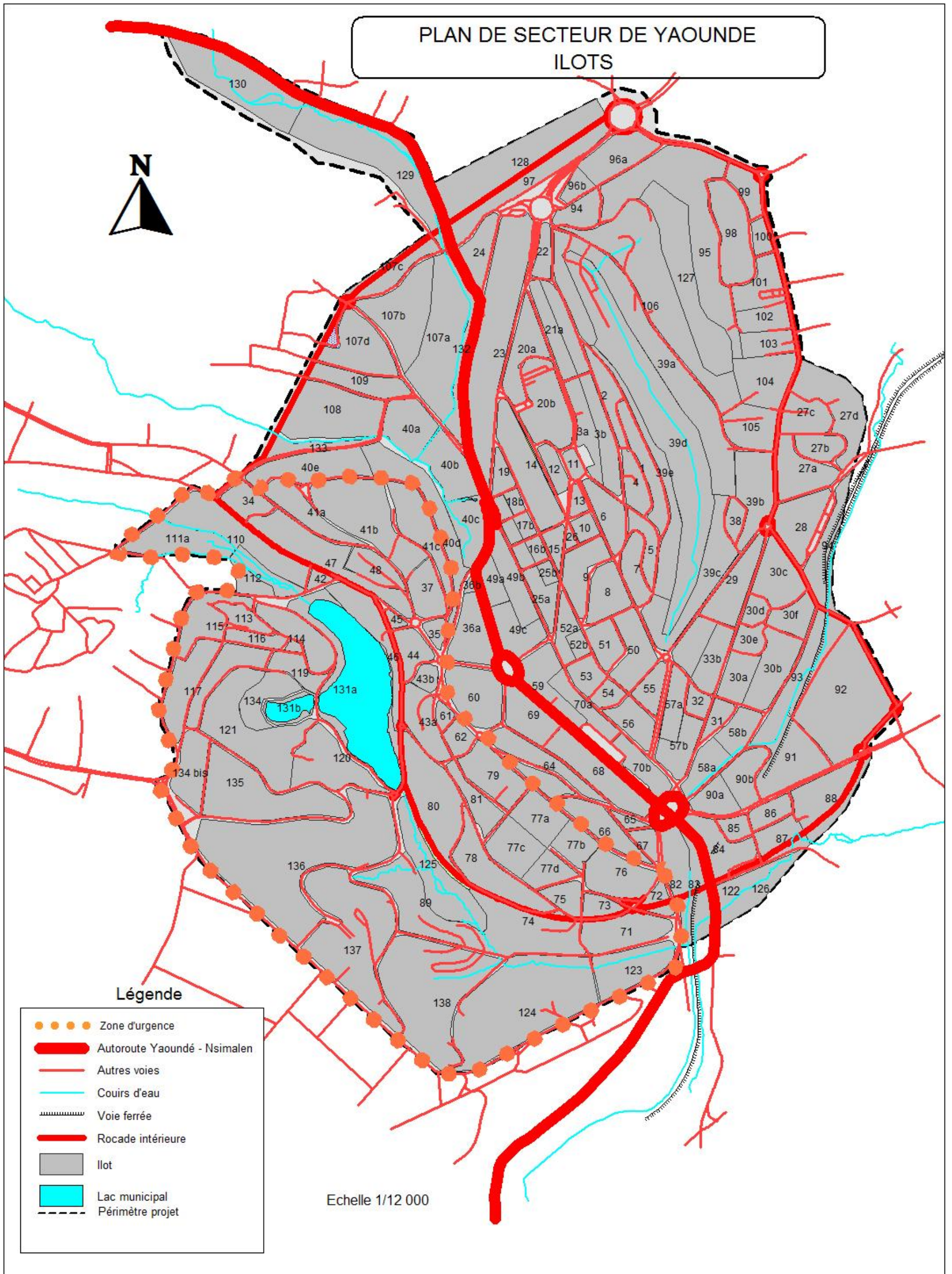
Ilot	Vocation	CES	COS	Implantation par rapport aux voies et emprises	Implantation par rapport aux limites séparatives	Distance entre construction sur même unité	Nombre de places de stationnement	Espaces libres et plantations	Servitudes
133	naturelle	20%	0,1	recul de 5 mètres	retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	90% d'espaces libres dont 30% plantés	non aedificandi, recul pour espace vert
134	mixte	60%	6	recul de 5 mètres	retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	50% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
134 bis	militaire	règlementation militaire							
135	mixte		4,8	recul de 5 mètres	retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	50% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
136	mixte		4,8	recul de 5 mètres	retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	50% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
137	mixte		4,8	recul de 5 mètres	retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	50% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
138	mixte		4,8	recul de 5 mètres	retrait $\geq$ à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	règles générales de calcul de stationnement	50% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert



## **III – ANNEXES GRAPHIQUES**

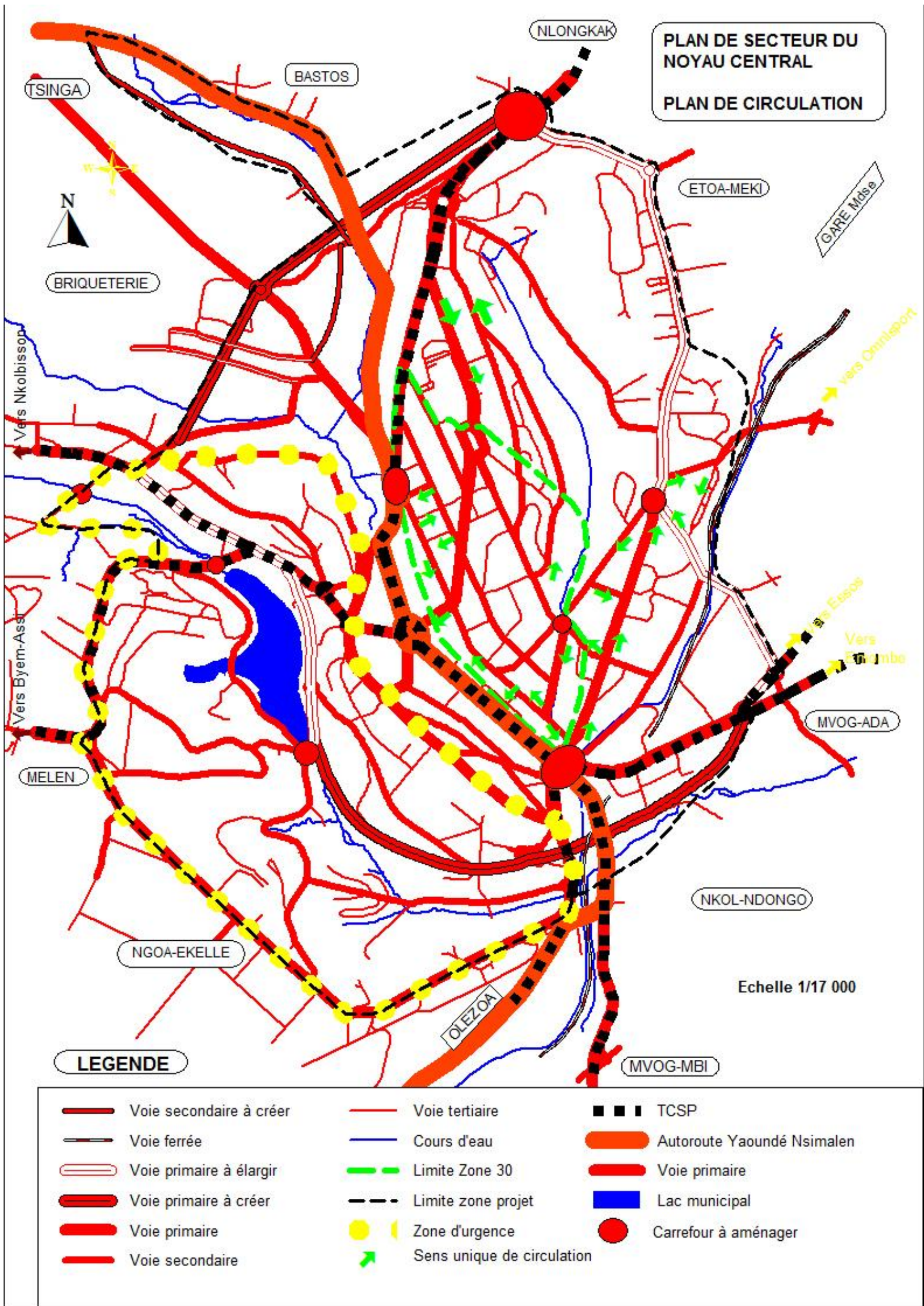


ANNEXE 1 : CARTE DES ILOTS



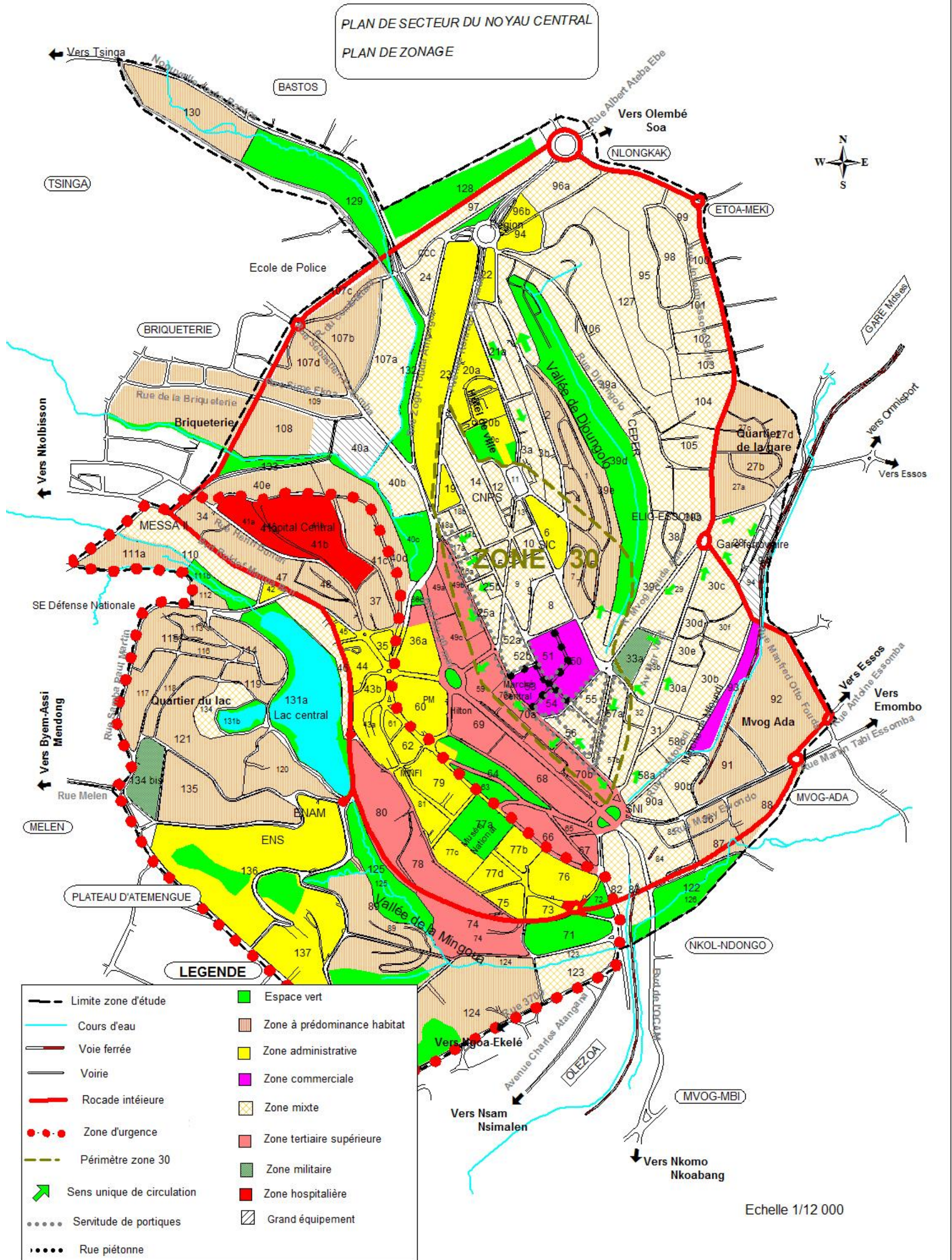


ANNEXE 2 : PLAN DE CIRCULATION



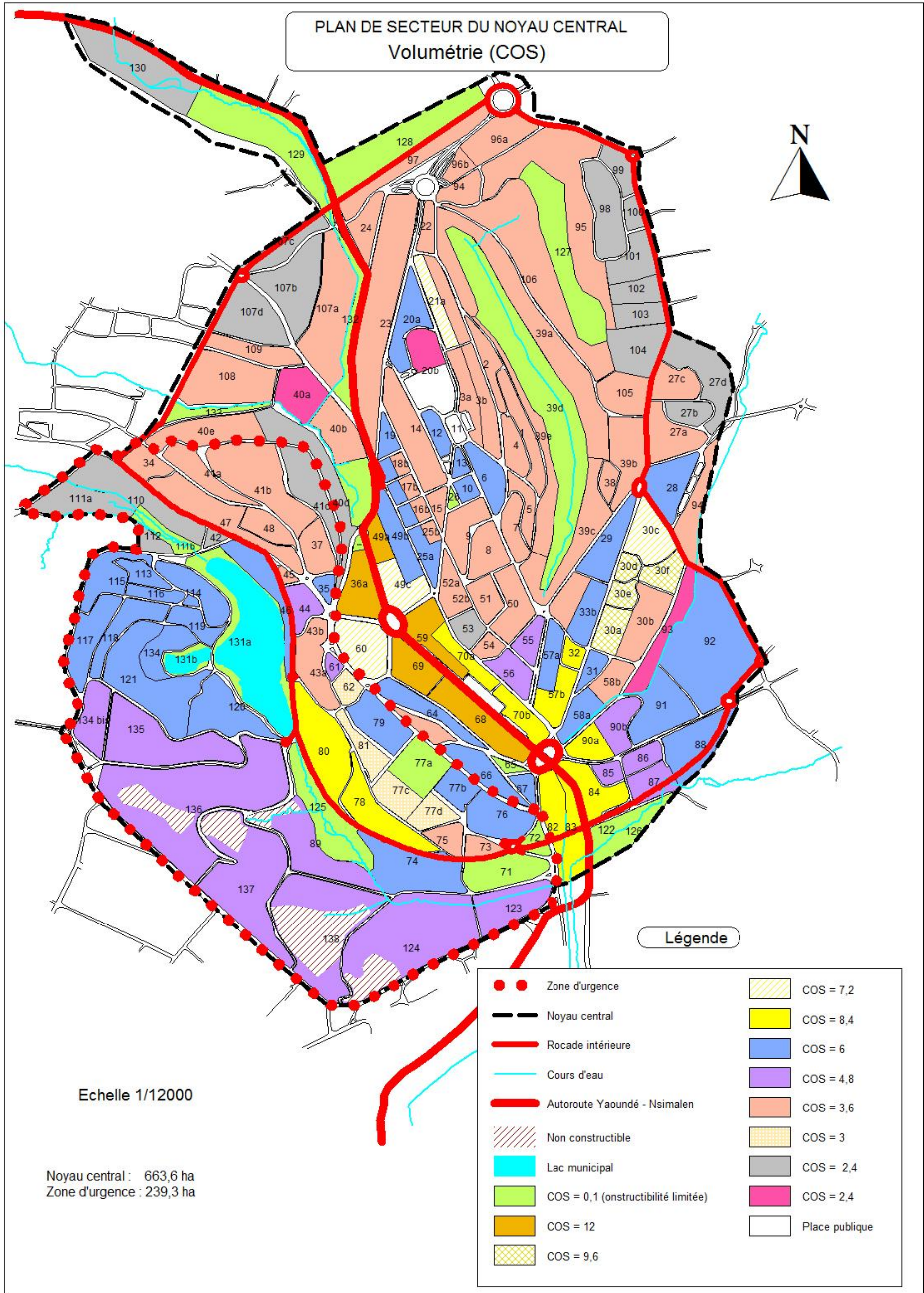


ANNEXE 3 : PLAN DE ZONAGE



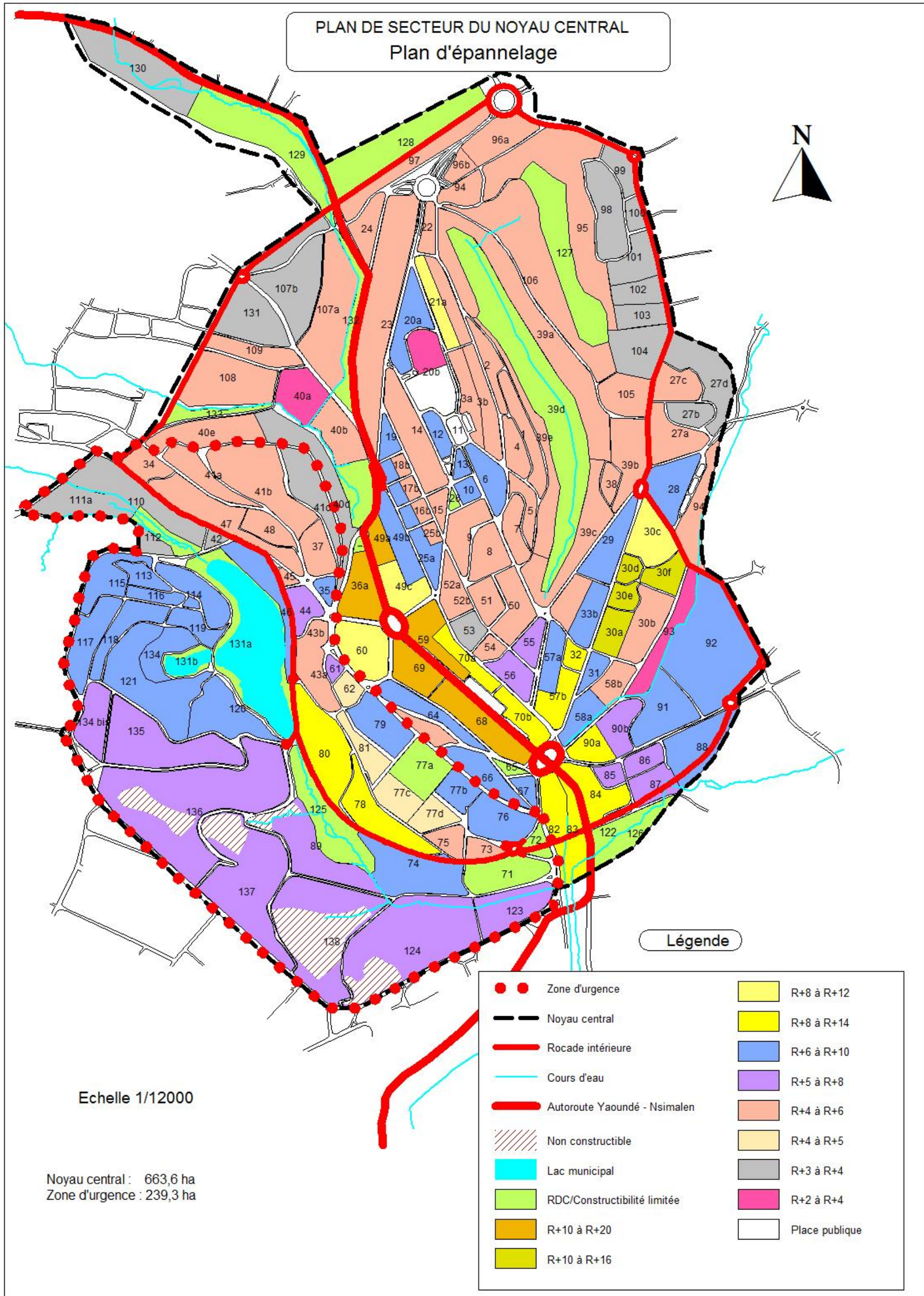


ANNEXE 4: VOLUMETRIE (COS)

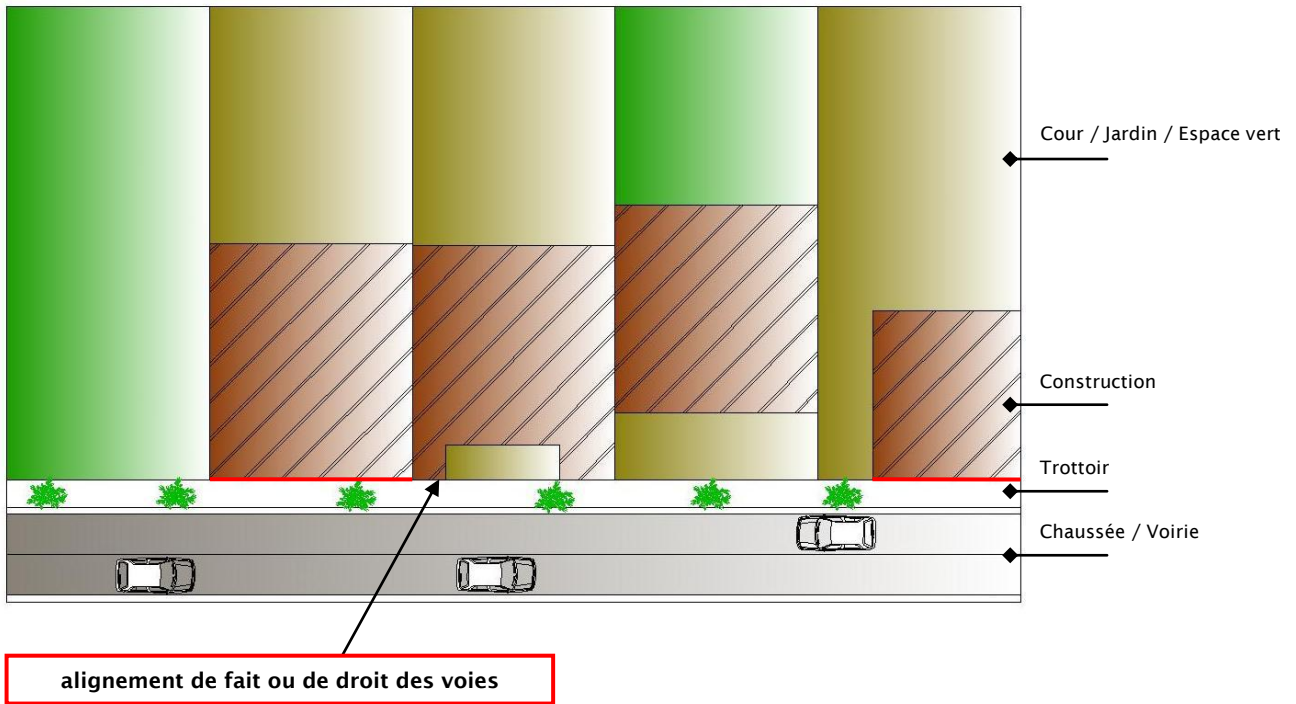




ANNEXE 5: VOLUMETRIE (PLAN D'EPANNELAGE)

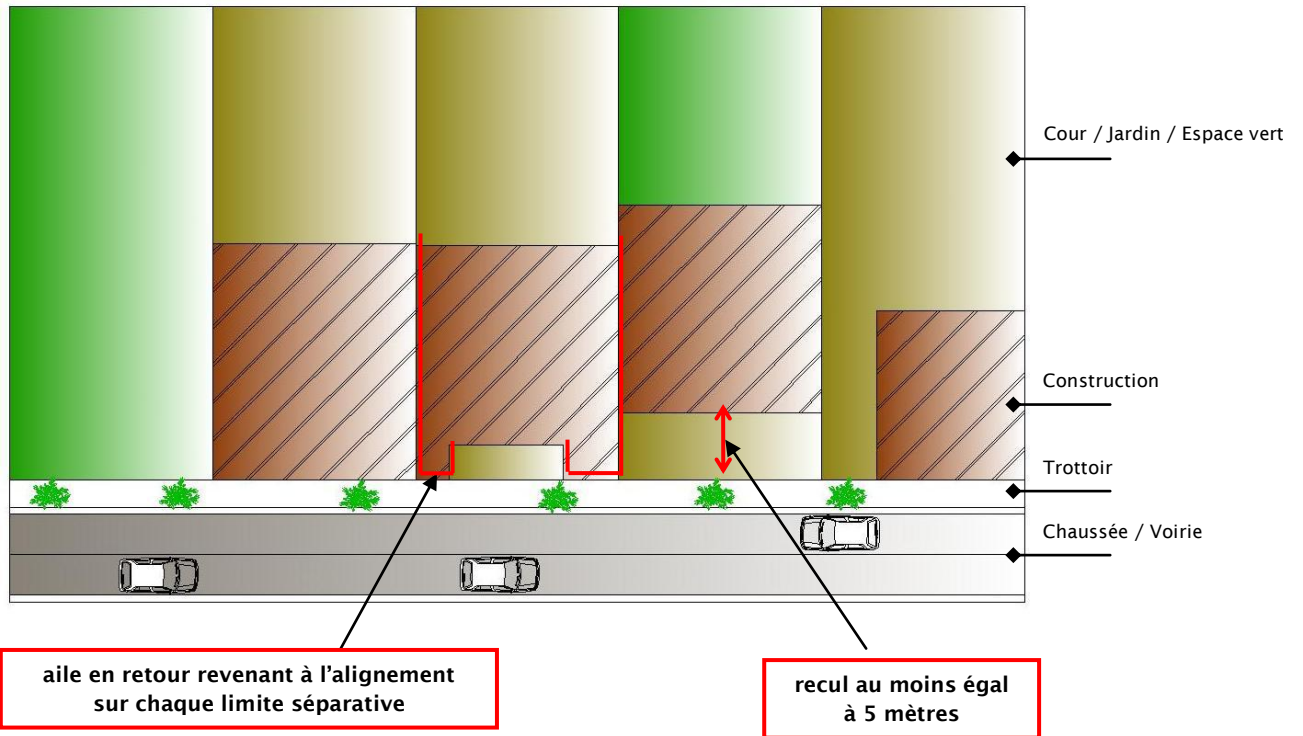


## ANNEXE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES



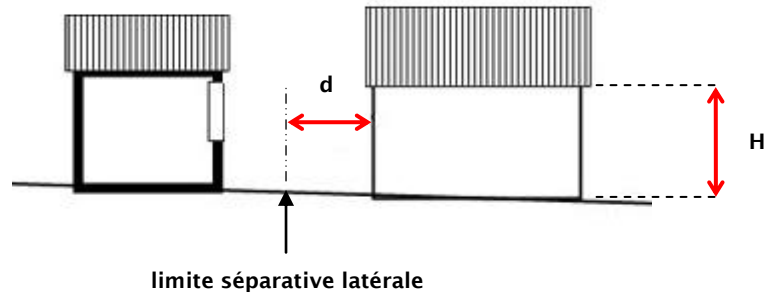


## ANNEXE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



## ANNEXE 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

$d \geq H/2$  et  $d \geq 3 \text{ m}$



## ANNEXE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

$$d \geq H/2 \text{ et } d \geq 4 \text{ m}$$

