



**Marché N° 0110/M/PR/MINMAP/DGMAS/DMPSPI/CEA2/2017 du 4
juin 2018**

Élaboration des Documents de planification urbaine et des Études techniques d'aménagement des communes de Meyomessi et Meyomessala (Lot 2) dans le cadre du programme d'aménagement et de développement intégré de la boucle minière du Dja et de la zone frontalière adjacente
(PADI / DJA)

**Plan d'Occupation des Sols (POS) de la
Commune de Meyomessala
RÈGLEMENT D'URBANISME**

Version V2 Janvier 2020



Le Consultant :	L'Ingénieur du Marché :	Le Chef de Service du Marché :
-----------------	-------------------------	--------------------------------

Informations générales

Auteur(s)	Maher Ben Abdallah – Chef de Mission
Projet	Élaboration des documents de planification urbaine et la réalisation d'études techniques d'aménagement des communes de Messamena et Lomie (lot 1), Meyomessi et Meyomessala (lot 2) dans le cadre du programme d'aménagement et de développement intégré de la boucle minière du Dja et de la zone frontalière adjacente (PADI/DJA).
Document	Règlement d'urbanisme du POS de la Commune de Meyomessala
Titre	Règlement d'urbanisme du POS de la Commune de Meyomessala
Date	Juillet 2019
Version	V0
Référence	Règlement d'urbanisme du POS Meyomessala V0.doc

Historique des modifications

Version	Date	Rédigé par	Visé par	Modifications
V00	10/07/2019	Maher Ben Abdallah		
V01	22/11/2019	Maher Ben Abdallah		
V02	05/12/2019	Maher Ben Abdallah		

Destinataires

Nom	Entité	Observations
	Chef de la Cellule des études et de la planification / MINHDU	L'Ingénieur du Marché
	Chef de la Division des études, de la planification et de la coopération / MINHDU	Le Chef de Service du Marché

Résumé

Règlement d'urbanisme du POS de la Commune de Meyomessala : Rapport de 3^{ème} phase de la Mission I relative à l'élaboration du règlement d'urbanisme du POS, il est composé de sept chapitres : Les dispositions générales, les dispositions communes applicables à toutes les zones et les dispositions spécifiques applicables à chaque type de zones : administratives, urbanisée, à urbaniser, industrielles et naturelles.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
ARTICLE 2 – DOCUMENTS DU POS.....	5
ARTICLE 3 – PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	5
ARTICLE 4 – LES PLANS D'AMENAGEMENT URBAIN DE DETAIL.....	5
ARTICLE 5 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	6
TITRE II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....	7
SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :	7
ARTICLE 1 - TYPES D'ACTIVITES INTERDITES.....	7
ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	7
▪ Les opérations de lotissement.....	8
▪ Les opérations d'ensemble.....	8
▪ Les stations de services	9
▪ Les constructions à usage commercial dans les zones résidentielles.....	9
SECTION 2 - CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL :	10
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	10
▪ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES.....	10
▪ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES.....	11
▪ BRANCHEMENT AU RESEAU D'ELECTRICITE.....	11
▪ COLLECTE DES DECHETS MENAGERS.....	11
ARTICLE 5 – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL.....	11
▪ SURFACE MINIMALE DES PARCELLES.....	11
▪ FRONT MINIMUM DES PARCELLES.....	11
▪ EMPRISE AU SOL MAXIMALE.....	12
▪ COEFFICIENT D'OCCUPATION AU SOL (COS) MAXIMUM	12
ARTICLE 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	12
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	13
▪ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES PARCELLES	13
▪ LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE AYANT VOCATION A CET EFFET	14
ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR.....	14
▪ MATERIAUX ET COULEURS	14
▪ EQUIPEMENTS TECHNIQUES.....	14
▪ ENSEIGNES PUBLICITAIRES.....	15
ARTICLE 9 – STATIONNEMENT	15
ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	16
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ADMINISTRATIVES.....	17
CHAPITRE 1.....	17
SECTION 1 : UTILISATION DU SOL.....	17
ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	17
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	17
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	17
ARTICLE 5 – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL.....	17
ARTICLE 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	18
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	18
ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR	18
ARTICLE 9 – STATIONNEMENT	18
ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	18
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES.....	19
CHAPITRE 1.....	19
SECTEUR 1 : UTILISATION DU SOL.....	19
ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITES INTERDITES.....	19
ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	19
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	19
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	19
ARTICLE 5 – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL.....	19
ARTICLE 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	20
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	20
ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR	20
ARTICLE 9 – STATIONNEMENT	20
ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	20
CHAPITRE 2.....	21
SECTEUR 1 : UTILISATION DU SOL.....	21

ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITES INTERDITES.....	21
ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	21
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	21
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	21
ARTICLE 5 – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL.....	21
ARTICLE 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	21
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	22
ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR.....	22
ARTICLE 9 – STATIONNEMENT.....	22
ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	22
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	23
CHAPITRE 1.....	23
SECTION 1 – UTILISATION DU SOL.....	23
ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITES INTERDITES.....	23
ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	23
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	23
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	23
ARTICLE 5 – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL.....	24
ARTICLE 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	24
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	24
ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR.....	24
ARTICLE 9 – STATIONNEMENT.....	24
ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	24
CHAPITRE 2.....	25
SECTION 1 – UTILISATION DU SOL.....	25
ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITES INTERDITES.....	25
ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	25
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	25
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	25
ARTICLE 5 – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL.....	26
ARTICLE 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	26
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	26
ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR.....	26
ARTICLE 9 – STATIONNEMENT.....	26
ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	26
CHAPITRE 3.....	27
SECTION 1 – UTILISATION DU SOL.....	27
ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITES INTERDITES.....	27
ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	27
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	27
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	27
ARTICLE 5 – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL.....	27
ARTICLE 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	27
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	28
ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR.....	28
ARTICLE 9 – STATIONNEMENT.....	28
ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	28
TITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES INDUSTRIELLES.....	29
CHAPITRE 1.....	29
ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	29
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	30
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	30
Réseau d'eau potable :.....	30
Réseau d'assainissement :.....	30
Réseau d'eaux pluviales :.....	30
ARTICLE 5 – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL.....	31
ARTICLE 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	31
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	31
ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR.....	31
ARTICLE 9 – STATIONNEMENT.....	32
ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	32
CHAPITRE 2.....	33
ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	33
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	34
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	34
Réseau d'eau potable :.....	34
Réseau d'assainissement :.....	34
Réseau d'eaux pluviales :.....	34

ARTICLE 5 – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL.....	35
ARTICLE 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	35
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	35
ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR	35
ARTICLE 9 – STATIONNEMENT	36
ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	36
CHAPITRE 3.....	37
SECTION 1 – UTILISATION DU SOL	37
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	37
TITRE VII. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	38
CHAPITRE 1	38
ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	38
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	38
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	38
ARTICLE 5 – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL.....	38
ARTICLE 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	39
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	39
ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR	39
ARTICLE 9 – STATIONNEMENT	39
ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	39
CHAPITRE 2.....	40
SECTION 1 – UTILISATION DU SOL	40
ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITES INTERDITES.....	40
ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	40
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	40
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	40
ARTICLE 5 – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL.....	40
ARTICLE 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	41
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	41
ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR	41
ARTICLE 9 – STATIONNEMENT	41
ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	41
CHAPITRE 3.....	42
SECTION 1 – UTILISATION DU SOL	42
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	42
CHAPITRE 4.....	43
SECTION 1 – UTILISATION DU SOL	43
ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITES INTERDITES.....	43
ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	43
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	43

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement d'urbanisme s'applique au périmètre urbain défini dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols de la Commune de Meyomessala, tel que délimité dans les documents graphiques (ARTICLE 2).

Le périmètre urbain défini dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols (POS) devra être promulgué comme périmètre de souveraineté conformément aux modalités fixées par la Loi n°23004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun qui stipule que «... La délimitation du périmètre urbain, ainsi que les modifications subséquentes de celui-ci sont déterminées par un arrêté du Ministre chargé des domaines, à l'initiative de l'État ou de la Commune concernée, après avis des Ministres chargés de l'urbanisme ou des questions urbaines selon le cas. » (Article 5 / Section 1 - Des dispositions générales / Titre 1 – Des règlements généraux d'urbanisme, d'aménagement urbain et de construction).

Le présent règlement d'urbanisme s'applique aux personnes de droit public ou privé. Il précise les normes d'occupation du sol par rapport à l'affectation des espaces tels qu'identifiés par les documents graphiques du Plan d'Occupation des Sols (POS).

ARTICLE 2 – DOCUMENTS DU POS

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) comprend les documents suivants :

- Le présent règlement d'urbanisme
- le plan du POS, à l'échelle 1/10 000
- Le rapport justificatif

ARTICLE 3 – PORTEES RESPECTIVES DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le présent règlement fait référence dans sa mise en œuvre aux différentes lois, décrets, règlements et arrêtés qui définissent le régime foncier et domanial camerounais.

Toute activité ou construction dans la totalité du périmètre urbain, telle que précisée dans les documents graphiques du Plan d'Occupation des Sol (POS), est assujettie au respect des protections environnementales et des servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 4 – LES PLANS D'AMÉNAGEMENT URBAIN DE DÉTAIL

L'ouverture à l'urbanisation ou la transformation urbaine de certaines zones est soumise à l'établissement et à l'approbation, par les Autorités Publiques compétentes, de plans d'aménagement urbain de détail tels que précisés dans le présent règlement. Il s'agit, selon la réglementation en vigueur, de Plans de Secteurs, de restructuration ou rénovation urbaine, de lotissement et d'aménagement concerté.

ARTICLE 5 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le périmètre urbain couvert par Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la Commune de Meyomessala est divisé en cinq grandes familles de zones correspondant à différents secteurs. Il s'agit de :

- 1) Zone administrative (A) comprenant :
 - A1 ou pôle administratif central;
- 2) Zone urbanisée (U) comprenant cinq secteurs :
 - U1 : habitat planifié ;
 - U2 : habitat spontané à réhabiliter ou à restructurer ;
- 3) Zone à urbaniser (AU) comprenant trois secteurs :
 - AU ou zones d'habitat planifiées
 - S1 ou secteur de pôle secondaire ou encore centre de services
 - S2 secteur d'animation touristique
- 4) Zone industrielle (I) :
 - I1 ou secteur industriel existant ;
 - I2 : secteur industriel à créer ;
 - I3 : secteur portuaire, aéroportuaire ou gare routière;
- 5) Zone naturelle (N) comprenant quatre secteurs :
 - Na : terrains agricoles, petits villages, activités agro-industrielles publiques ou privées ;
 - Nb : espaces verts à créer, jardin public, jardin botanique ;
 - Nc : cimetière ;
 - Nf : domaine forestier (forêt urbaine ou naturelle).

TITRE II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Ces dispositions sont applicables à toutes les zones situées dans le périmètre urbain défini par le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la Commune de Meyomessala.

SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :

ARTICLE 1 - TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Il est interdit de construire en dehors des zones spécifiquement aménagées à cet effet. Par ailleurs, tout terrain présentant localement des risques d'inondation, de glissement de terrain, d'éboulement ou tout autres risques naturels est interdit à la construction.

Sont également interdits :

- Les établissements à usage d'industrie en dehors des zones prévues à cet effet;
- Toutes les installations à usage de stockage, de dépôt ou entrepôt en dehors des zones prévues à cet effet sauf dans le cas où cette activité s'avère nécessaire et liée à une activité existante ou créée de manière concomitante ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ;
- Les zones de stationnement des poids lourds en dehors des aires de repos ou de stationnement, prévues à cet effet ;
- L'affouillement et l'exhaussement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction à l'exclusion des travaux d'intérêt public ;
- Tout dépôt d'ordures de provenance domestique, industrielle ou autre, de déchets divers, de matériaux de démolition de bâtiments ou de fouilles ainsi que des carcasses de véhicules est interdit en dehors des zones spécialement affectées à cet effet par les autorités ;
- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone d'habitat ;
- Toutes les activités qui entraîneraient des nuisances ou pollutions sonores, olfactives ou visuelles et menaceraient l'équilibre hydraulique et biologique des milieux naturels.

ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

- **Les installations ou constructions de quelque nature qu'elle soit, situées aux abords immédiats d'une zone de servitudes**

Ces installations ou constructions devront être autorisées par les autorités ayant en charge la tutelle de ces servitudes, préalablement à toute obtention des autorisations légales de construire ou de lotir.

Les servitudes usuelles dans le périmètre urbain sont celles relatives aux domaines publics et réseaux suivants :

- Le domaine public hydraulique ;
- Le domaine public ferroviaire ;
- Le domaine aéroportuaire ;
- Le domaine public routier ;

- Les lignes électriques de moyenne et de haute tension ;
- Les adductions d'eau potable ;
- Les forages d'eau potable ;
- Les réseaux d'assainissement ;
- Les décharges.
- Les abords des monuments historiques déclarés par les autorités publiques compétentes, ayant une valeur patrimoniale ;

Sont autorisées sous conditions également :

- **Les opérations de lotissement**

Les parcelles et les lots issus de tout nouveau lotissement doivent satisfaire aux normes et conditions suivantes sans que cela ne soit limitatif :

- Avoir des formes simples et régulières permettant l'implantation des constructions ;
- Être accessibles par une voie publique ;
- Avoir des fronts de parcelles de dimensions suffisantes pour permettre la construction ;
- Prévoir les emprises nécessaires à la réalisation des équipements sociocollectifs et des espaces verts sur la base des normes et ratio prévus par la grille des équipements du Cameroun.

Les dispositions réglementaires relatives aux lotissements sont définies dans le cadre de plan d'aménagement urbain de détail, à développer par type de zones, sans que cela ne soit en contradiction avec les dispositions réglementaires prévues par le présent règlement.

- **Les opérations d'ensemble**

On entend par opération d'ensemble, un ensemble de constructions à caractère résidentiel pouvant intégrer les services, les commerces et les équipements sociocollectifs.

Les opérations d'ensemble seront autorisées dans les zones urbaines existantes faisant l'objet de projet de rénovation ou dans les zones à urbaniser.

Le terrain supporté d'une opération d'ensemble est considéré vis-à-vis des dispositions du présent règlement comme une parcelle unique.

Les dispositions réglementaires relatives aux opérations d'ensemble sont définies dans le cadre de plan d'aménagement urbain de détail à développer par type de zones, sans que cela ne soit en contradiction avec les dispositions réglementaires prévues par le présent règlement.

D'une manière générale, la conception de ces opérations doit tenir compte des aspects suivants, sans que cela ne soit limitatif :

- Assurer une bonne intégration dans l'environnement urbain, et répartir les surfaces autorisées en masses de différentes hauteurs tenant compte des servitudes et de l'environnement urbain immédiat (vis à vis, ensoleillement, aération, retraits, etc...) ;

- Être constituée d'une même typologie ou de typologies différentes à condition d'assurer la cohérence et l'unité de l'ensemble du projet ;
- Prévoir un changement de hauteur graduel, de façon à ce que la différence de hauteur entre deux bâtiments voisins ne dépasse pas deux niveaux ;
- Prévoir un nombre suffisant de places de stationnement selon le tableau de stationnement indiqué à l'article 9 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

Les opérations d'ensemble sont destinées à être réalisées par des promoteurs immobiliers, publics ou privés, agréés qui auront à leur charge, de réaliser les travaux de viabilité et de construction et d'obtenir, au préalable, les autorisations réglementaires nécessaires.

▪ **Les stations de services**

L'implantation et l'aménagement des stations-service doivent satisfaire aux normes et conditions suivantes sans que cela ne soit limitatif :

- Les stations-service ne peuvent se situer à moins de 200 mètres les unes des autres quand elles sont sur une même voie.
- Toute implantation nouvelle d'une station-service ne pourra se faire en bordure des voies dont la largeur est inférieure à 15 mètres ; en outre, elle devra se conformer aux conditions minimales nécessaires pour assurer un bon écoulement de la circulation.
- Respecter les distances de sécurité en vigueur par rapport aux zones d'habitation et aux bâtiments à caractère public.
- Les surfaces minimales des terrains sur lesquels ces installations pourront être autorisées sont ainsi fixées :
 - 1000 m² s'il s'agit d'une station de services dont l'activité se limite à la distribution de carburant ;
 - 1500 m² s'il s'agit d'une station de services de distribution comportant une installation de lavage et de graissage à un seul pont ;
 - 2000 m² dans le cas d'une station de services comportant une installation de lavage et de graissage à deux ponts ;
 - Le terrain devra présenter un front de 40 mètres au minimum pour les stations de services de distribution de carburant uniquement et de 50 mètres pour les autres stations de services. La profondeur du terrain ne devra pas être inférieure à 25 mètres.

▪ **Les constructions à usage commercial dans les zones résidentielles**

Des constructions à usage commercial peuvent être autorisées dans les zones résidentielles, plus particulièrement, le long des axes urbains principaux ou au niveau des centralités de quartiers prévues à cet effet.

▪ **Les établissements recevant du public ayant une destination culturelle, sociale ou religieuse**

L'implantation et la construction des établissements recevant du public (ERP), ayant une destination culturelle, sociale ou religieuse sont soumis à l'approbation préalable des services habilités et de la Commune.

SECTION 2 - CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL :

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Tout terrain à lotir ou à bâtir doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée, existante ou projetée. Toute parcelle enclavée est réputée non constructible.

La voie doit être en bon état et doit satisfaire aux règles minimales liées à la lutte contre l'incendie, la protection civile, ainsi que le ramassage des ordures ménagères.

Sauf indication portée au plan d'aménagement, les dispositions nécessaires (retraits, décrochements, arrondis, pans coupés, etc...) pourront être éventuellement exigées des constructeurs pour que soit assurée la visibilité au croisement des rues.

Les voies sans issue doivent permettre le retournement à leur extrémité avec une placette d'un rayon minimal de 11 mètres. Si ce dispositif n'est pas faisable, la voie en impasse ne doit pas dépasser 40 m de long.

Les voies à créer auront une largeur minimale de 12 mètres répartis entre une chaussée de 7 mètres et deux trottoirs de 2,5 mètres chacun.

La desserte par des voies piétonnes ne répondant pas aux conditions énumérées ci-dessus peut être étudiée au cas par cas (aspect sanitaire, sécuritaire...).

Toute construction et tout aménagement d'accès sur les routes classées desservant le périmètre urbain sont soumis à l'accord des services concernés.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Dans l'ensemble des zones, toute construction nouvelle doit obligatoirement être branchée sur le réseau de distribution d'eau potable s'il existe.

En cas d'absence de réseau d'eau potable, la parcelle devra être située à une distance maximum de 300 mètres d'une borne-fontaine publique ou d'un forage.

- ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

Dans l'ensemble des zones, toute construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement public s'il existe. En cas d'absence de réseau public, la construction doit être dotée d'un dispositif d'assainissement individuel. Le dispositif doit être conçu de manière à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera créé.

Le système de disposition avec une fosse septique doit être réalisé dans le respect de toutes les prescriptions sanitaires, en tenant compte des caractéristiques du volume et d'étanchéité nécessaires. La réalisation d'une fosse septique détermine une servitude pour la vidange périodique et pour la disposition de la boue.

Les eaux industrielles doivent faire l'objet d'un traitement préalable conforme à la

règlementation en vigueur.

▪ **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Dans l'ensemble des zones, l'évacuation des eaux pluviales doit se faire vers le réseau public. Les aménagements nécessaires au bon écoulement des eaux pluviales de la parcelle doivent être prévus. En cas d'absence ou d'insuffisance de réseau public, le demandeur doit prévoir l'aménagement nécessaire au bon écoulement des eaux pluviales vers le réseau naturel.

▪ **BRANCHEMENT AU RÉSEAU D'ÉLECTRICITÉ**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'électricité.

▪ **COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS**

Pour l'ensemble des zones d'habitat et d'équipements, des aires de stockage pour les conteneurs ou bacs à ordures doivent être prévues.

ARTICLE 5 – POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

Ne peuvent être autorisés que des lotissements ou morcellements donnant des parcelles de formes régulières compatibles avec l'implantation des constructions et conformément aux dispositions du présent règlement.

Les partages d'immeubles bâtis doivent être réalisés de telle sorte que les parcelles et les bâtiments satisfassent, après division, aux dispositions du présent règlement.

▪ **SURFACE MINIMALE DES PARCELLES**

Les surfaces minimales seront fixées pour chacune des zones urbaines définies par le présent règlement.

Toutefois certaines parcelles issues d'anciens lotissements ou morcellements antérieurs au présent règlement peuvent être constructibles même si elles ne répondent pas à ces minimas à condition qu'elles aient déjà fait l'objet de titres fonciers individuels.

Tout remembrement ou fusion de plusieurs lots ou morcellement entrepris en dehors d'une opération de lotissement est subordonnée à l'accord de la Commune et/ou Autorité compétente.

▪ **FRONT MINIMUM DES PARCELLES**

Les fronts minimums seront fixés pour chacune des zones urbaines définies par le présent règlement.

- EMPRISE AU SOL MAXIMALE

On entend par emprise au sol le rapport de la surface bâtie au sol à la surface de la parcelle. La surface bâtie au sol est la surface délimitée par la projection verticale sur le sol du périmètre hors œuvre de la construction.

Les emprises au sol seront fixées pour chacune des zones urbaines définies par le présent règlement.

- COEFFICIENT D'OCCUPATION AU SOL (COS) MAXIMUM

On entend par coefficient d'occupation au sol (COS) le rapport de la somme des surfaces hors œuvres des planchers à la surface de la parcelle. On entend par surface hors œuvre des planchers, la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures, y compris les murs et les cloisons.

Sont comptabilisés dans le COS tous les planchers, toutes les circulations verticales (escaliers), circulations horizontales (couloirs), les balcons, les terrasses couvertes, tous les espaces couverts par une structure légère transparente ou pas, les galeries, etc.

Les coefficients d'occupation au sol (COS) seront fixés pour chacune des zones urbaines définies par le présent règlement.

ARTICLE 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour l'application du présent règlement, la hauteur d'une construction est calculée par rapport au milieu de la façade, à partir de la côte de nivellement prise à l'alignement considéré jusqu'au sommet de l'acrotère.

Sur les terrains en déclivité, la hauteur de la construction est calculée par rapport au profil conventionnel et obtenu par la ligne fictive joignant les côtes de nivellement situées sur les deux limites foncières opposées du terrain. La hauteur est déterminée par une ligne parallèle au profil conventionnel situé à une distance correspondant à la hauteur réglementaire définie pour chaque zone et suivant deux verticales élevées au droit des deux côtes limitant le profil conventionnel. Cette hauteur doit être mesurée à l'axe de la construction.

Lorsqu'une construction est située à l'angle de deux voies où les hauteurs autorisées sont différentes, la plus grande de ces deux hauteurs sera autorisée sur l'autre face, mais sur une longueur maximum de 12 mètres, cette longueur étant comptée à partir de l'intersection des alignements.

Quand une construction est située au droit d'un changement de largeur de voie, la hauteur autorisée dans la partie la plus large sera également autorisée dans la partie la plus étroite sur une longueur, au plus, égale à sa largeur.

Dans les zones urbaines existantes, les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

Pour chacune des zones, une hauteur maximale est fixée par le règlement qui lui est applicable.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

▪ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics peut être selon les zones dans lesquelles elles se trouvent soit à l'alignement, soit en retrait d'une distance qui serait définie par le règlement applicable à chacune des zones.

Pour renforcer le caractère urbain, des zones de forte densité, au moins 50% des constructions, devront s'implanter à l'alignement des voies.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Pour les voies classées, l'implantation des constructions doit se conformer aux arrêtés d'alignement délivrés par les autorités compétentes.

Aucune saillie sur l'alignement des voies publiques n'est autorisée au R.D.C à l'exception des seuils de porte, dans la limite de 30 cm comptés à partir du nu de l'alignement.

Aux étages, peuvent être autorisées des saillies partielles dans les conditions suivantes :

- La hauteur libre sous saillie doit être supérieure ou égale à 4,80 mètres à partir de la voie ;
- La saillie doit être inférieure ou égale à 80 cm comptés à partir du nu de l'alignement.

▪ PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DES PARCELLES

Les retraits sur les limites séparatives doivent être respectés vu leurs incidences directes sur les droits des tiers.

En cas d'implantation nouvelle, si la construction ne s'implante pas en limite, elle doit s'en écarter d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure 4 mètres.

En cas de juxtaposition de typologies de hauteurs différentes et au cas où un retrait est nécessaire, la règle à respecter est la suivante :

- Pour la typologie la plus basse, le retrait est égal à la demi-hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
- Pour la typologie la plus élevée, le retrait doit être calculé de sorte que la somme des deux retraits soit au minimum égale à la hauteur de la construction la plus haute.

- LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE AYANT VOCATION A CET EFFET

Deux constructions non contigües, implantées sur une même propriété, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 8 - ASPECT EXTÉRIEUR

- CONCEPTION ARCHITECTURALE

D'une manière générale, la conception architecturale des constructions nouvelles ainsi que celle des adjonctions ou modifications de constructions existantes devra assurer une intégration dans le paysage urbain et tenir compte au mieux des contraintes spécifiques liées au climat de la région.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue patrimoine d'intérêt local devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

- MATERIAUX ET COULEURS

Les constructions seront réalisées en matériaux définitifs mis en œuvre selon les règles de l'art. L'ossature des bâtiments peut être réalisée en béton armé et les murs extérieurs et de cloisonnement en agglos. L'utilisation des matériaux locaux est recommandée pour préserver l'authenticité de l'architecture locale.

Les bâtiments devront être peints avec des couleurs respectant l'harmonie des bâtiments existants ou ceux prédominants dans le paysage urbain avoisinant.

- EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou la clôture, en s'implantant selon la logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Les descentes des eaux pluviales, eaux usées et vannes, doivent dans la mesure du possible, être intégrées dans les constructions.

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

▪ ENSEIGNES PUBLICITAIRES

Toute publicité est interdite en dehors des espaces spécialement réservés à cet effet. Les enseignes devront être approuvées par les autorités municipales avant d'être apposées.

ARTICLE 9 – STATIONNEMENT

Sous réserve des dispositions particulières qui pourraient être édictées pour certaines zones, les projets de constructions devront prévoir dans l'emprise foncière qu'ils occupent, un nombre de places de stationnement de véhicules conforme aux ratios minimums suivants :

- Pour les constructions à usage d'habitat : 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de Surface hors Œuvre ;
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface hors Œuvre ;
- Pour les constructions à usage commercial dont la surface ne dépasse pas 1000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
- Pour les restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 5 m² de salle de restaurant ;
- Pour les hôtels et les cinémas : 1 place de stationnement par chambre et 1 place par 10 m² de cinéma ;
- Pour les constructions à usage d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt ou de réserve ;
- Pour les établissements d'enseignement primaire : 1 place de stationnement par salle de cours ;
- Pour les établissements d'enseignement secondaire : 3 places de stationnement par salle de cours ;
- Pour les établissements d'enseignement supérieur : 10 places de stationnement pour 100 étudiants ;
- Pour les hôpitaux et cliniques : 4 places de stationnement pour 100 m² de Surface hors Œuvre.

En cas d'impossibilité majeure, le maître de l'ouvrage financera la réalisation des places manquantes sur une parcelle voisine, située à une distance maximale de 100 m du terrain. De même, la satisfaction des autres besoins pourra ne pas avoir lieu sur la parcelle du projet pour les besoins visiteurs.

Les places de stationnement automobiles doivent répondre aux caractéristiques géométriques minimales suivantes : une longueur de 5 m, une largeur de 2,50 m et un dégagement de 6 m.

L'installation des établissements industriels ou commerciaux est, en outre subordonnée à la prévision sur leur terrain, des dégagements nécessaires pour que manutentions et livraisons puissent se faire sans encombrer la voie publique.

ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tous les espaces libres à l'intérieur des parcelles doivent être aménagés, plantés et bien entretenus. Les voies dont la largeur est supérieure ou égale à 12 m doivent être obligatoirement bordées d'arbres d'alignement.

Dans les zones où des cours sont prévues, leur superficie peut être réduite par rapport à la norme pour tenir compte du tissu existant, du voisinage ou de la superficie de la parcelle et de sa configuration. Toutefois, en aucun cas la réduction ne pourra porter atteinte à la salubrité et à la vue directe des pièces d'habitation qui ne pourra être inférieure à 4,00 m.

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ADMINISTRATIVES

CHAPITRE 1 PÔLE ADMINISTRATIF CENTRAL (A1)

DESCRIPTION DU SECTEUR

Le secteur **A1** correspond à la zone urbaine centrale qui regroupe le centre administratif, le marché central de Meyomessala à réhabiliter, la Mairie qui occupe une place centrale et les logements sociaux.

Cette zone centrale fera l'objet d'opération de restructuration et de renouvellement du cadre bâti dans le but de leur requalification en tant que zone de centralité primaire à l'échelle de la ville. Un cimetière sera aménagé au loin dans sa partie nord.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITÉS INTERDITES

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 5 – POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

Les constructions situées dans le secteur A1 tendent vers une typologie en ordre continu, de forte à très forte densité.

Toute parcelle issue d'un nouveau lotissement ou morcellement doit avoir, pour être constructible les caractéristiques suivantes :

Surface minimale des parcelles	Front minimum des parcelles	Emprise au sol maximale	COS max.
150 m ²	7,5 m	70%	4,5
250 m ²	10 m	70%	4,5
400 m ²	15 m	60%	4
600 m ²	20 m	50%	4

La répartition par zone des tailles de parcelles doit rester en harmonie avec le

parcellaire existant avoisinant, jugé suffisamment structuré.

Pour les zones devant faire l'objet d'opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine, des règlements particuliers ou des cahiers de charges, fixeront en détail les règles d'utilisation du sol des habitations et des bâtiments à usage d'activités ainsi que la répartition par zone des tailles de parcelles, en fonction du type de logement, sans toutefois être en contradiction avec les dispositions prévues par le présent règlement.

Pour les parcelles anciennes, antérieures au présent règlement, les caractéristiques liées aux possibilités d'utilisation du sol peuvent rester conformes au parcellaire existant.

ARTICLE 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, la hauteur d'une construction doit rester en harmonie avec celle des constructions principales avoisinantes, significatives et en bon état. La hauteur doit être comprise entre celle des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction s'implantera dans une « dent creuse », une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

Si les dispositions ci-dessus ne peuvent être respectées, la hauteur maximale des constructions H est $H = L+R+4$ m où L, est la largeur de la rue, R le retrait de la construction par rapport à l'alignement, sans qu'elle soit supérieure à 18m soit R+4.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 - ASPECT EXTÉRIEUR

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 9 – STATIONNEMENT

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISÉES

CHAPITRE 1 ZONE D'HABITAT PLANIFIE (U1)

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **U1** correspond aux zones urbaines caractérisées par un tissu tramé, destiné principalement à l'habitat ainsi qu'aux équipements et activités de commerces et de services, compatible avec celui-ci. Ces zones sont situées dans la continuité directe de la zone centrale ou concentrées dans des poches d'habitat en périphérie de la ville. Il s'agit principalement de la zone de M'vomeka.

SECTEUR 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITÉS INTERDITES

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 5 – POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

Toute parcelle issue d'un nouveau lotissement ou morcellement doit avoir, pour être constructible les caractéristiques suivantes :

Surface minimale des parcelles	Front minimum des parcelles	Emprise au sol maximale	COS max.
150 m ²	7,5 m	70%	4
250 m ²	10 m	70%	4
400 m ²	15 m	60%	4
600 m ²	20 m	60%	3,5
1000 m ²	25 m	50%	3

La répartition spatiale des tailles de parcelles doit rester en harmonie avec le parcellaire existant avoisinant, jugé suffisamment structuré.

Pour les zones devant faire l'objet d'un Plan de Secteur, des règlements particuliers, fixeront en détail les règles d'utilisation du sol des habitations et des bâtiments à usage d'activités ainsi que la répartition par zone des tailles de parcelles, en fonction du type de logement à promouvoir, sans toutefois être en contradiction avec les dispositions prévues par le présent règlement.

Pour les parcelles anciennes, antérieures au présent règlement, les caractéristiques liées aux possibilités d'utilisation du sol (surface et front de la parcelle, emprise au sol et COS) peuvent rester conformes au parcellaire existant.

ARTICLE 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, la hauteur d'une construction doit rester en harmonie avec celle des constructions principales avoisinantes, significatives et en bon état. La hauteur doit être comprise entre celle des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction s'implantera dans une « dent creuse », une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

Si les dispositions ci-dessus ne peuvent être respectées, la hauteur maximale des constructions H est $H = L+R+4$ m où L, est la largeur de la rue, R le retrait de la construction par rapport à l'alignement, sans qu'elle soit supérieure à :

- 18m soit R+4 pour les zones bordant les grands axes urbains ;
- 12m soit R+2 pour les zones à dominante résidentielle.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 - ASPECT EXTÉRIEUR

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 9 – STATIONNEMENT

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 ZONE D'HABITAT SPONTANE A RESTRUCTURER (U2)

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **U2** correspond aux zones urbaines péricentrales sous-structurées. Elles sont destinées principalement à l'habitat ainsi qu'aux équipements et activités de commerces et de services compatibles avec celui-ci. Ces zones péricentrales comportent plusieurs réserves de terrain appelées à accueillir une partie des besoins additionnels en habitat, pour le court et le moyen terme.

SECTEUR 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITÉS INTERDITES

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 5 – POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

Ces zones devant faire l'objet d'opérations de restructuration/rénovation urbaine, des règlements particuliers ou des cahiers de charges, fixeront en détail les règles d'utilisation du sol des habitations et bâtiments à usage d'activités ainsi que la répartition par zone des tailles de parcelles, dans le respect des dispositions du présent règlement.

Pour les parcelles anciennes, antérieures au présent règlement, les caractéristiques liées aux possibilités d'utilisation du sol (surface et front de la parcelle, emprise au sol et COS) peuvent rester conformes au parcellaire existant.

ARTICLE 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, la hauteur d'une construction doit rester en harmonie avec celle des constructions principales avoisinantes, significatives et en bon état. La hauteur doit être comprise entre celle des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction s'implantera dans une « dent creuse », une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

Si les dispositions ci-dessus ne peuvent être respectées, la hauteur maximale des constructions H est $H = L + R + 4$ m où L, est la largeur de la rue, R le retrait de la construction par rapport à l'alignement, sans qu'elle soit supérieure à :

- 18m soit R+4 pour les zones bordant les grands axes urbains ;
- 12m soit R+2 pour les zones à dominante résidentielle.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 - ASPECT EXTÉRIEUR

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 9 – STATIONNEMENT

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1 ZONES D'HABITAT PROJETÉES (AU)

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones **AU** correspondent aux futures zones à urbaniser, destinées principalement à l'habitat ainsi qu'aux équipements sociocollectifs de proximité, y compris les espaces verts y afférents.

Dans ces zones, l'urbanisation se fera principalement dans le cadre d'un plan d'aménagement urbain de détail et/ou d'opérations ou de projets urbains d'ensemble qui fixeront, entre autres, la répartition spatiale des typologies d'habitat ainsi que l'affectation des sols en termes d'habitat, d'équipements de proximité, d'espaces verts et autre activité compatible avec la vocation de la zone. Ces opérations/projets seront accompagnées de règlements ou de cahiers de charges particuliers.

Dans les zones urbaines projetées, les voies primaires auront des emprises d'au moins 20 m, de sorte à développer sur leur longueur un habitat à usage mixte avec les commerces (fronts commerciaux) ou des petites activités artisanales et commerciales au Rez-de-chaussée des habitations. Le long de ces axes, sera développée une typologie en ordre continu, de forte densité.

SECTION 1 – UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITÉS INTERDITES

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

- Les installations ou constructions situées aux abords immédiats d'une zone de servitudes d'intérêt public ;
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition d'être nécessaires et liées à une activité de manière concomitante, et exercée à titre principal ;
- Les opérations de lotissement ;
- Les opérations d'ensemble ;
- Les stations-service ;
- Les établissements recevant du public ayant une destination culturelle, sociale ou religieuse.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 5 – POSSIBILITÉS D’UTILISATION DU SOL

Devant faire l’objet de plans d’aménagement urbain de détail et/ou d’opérations ou de projets urbains d’ensemble, ces zones auront des règlements particuliers ou des cahiers de charges qui fixeront en détail les règles d’utilisation du sol des habitations et bâtiments à usage d’activités ainsi que la répartition par zone des tailles de parcelles, en cohérence avec la typologie du logement à promouvoir et dans le respect des dispositions du présent règlement.

Les opérations/projets à conduire tiendront compte des recommandations suivantes :

- La réservation des emprises des équipements sociocollectifs de proximité et des espaces verts ;
- La prévision le long des grands axes urbains d’une typologie en ordre continu de forte densité et à usage mixte (habitat, commerces, services, bureaux...) ;
- Le respect d’un «épannelage» au niveau de la répartition des densités et des hauteurs des constructions de sorte à privilégier :
 - des zones de forte densité (habitat collectif et semi-collectif) avec des constructions hautes le long des axes urbains,
 - des zones de moyenne densité (habitat collectif et semi-collectif) avec des constructions moins hautes, dans les zones adjacentes,
 - des zones de faible densité (habitat semi-collectif et individuel) vers les zones intérieures et/ou en périphérie des nouvelles zones à urbaniser.

ARTICLE 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des dispositions prévues par l’article 6 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions H doit respecter la règle suivante : $H = L + R + 4$ m où L, est la largeur de la rue, R le retrait de la construction par rapport à l’alignement, sans qu’elle soit supérieure à 18m soit $R + 4$.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 - ASPECT EXTÉRIEUR

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 9 – STATIONNEMENT

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2

ZONE DE CENTRALITÉ SECONDAIRE PROJETÉE (S1)

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones **S1**, telles que précisées dans les documents graphiques, sont destinées à accueillir les centralités secondaires de quartiers, dans les nouvelles zones urbaines.

Ce sont des zones polyfonctionnelles et d'animation. Les occupations au sol qui y seront privilégiées sont :

- Les constructions à usage d'équipements de quartier de proximité, de bureaux et de services ;
- Les constructions à usage commercial ;
- Les constructions d'habitation de moyen et haut standing.

Dans les zones S1, une attention particulière sera accordée à la conception architecturale des bâtiments qui doivent être de standing ainsi qu'au traitement des espaces publics qui seront de qualité.

La réglementation dans les zones S1 offre les mêmes droits à construire que la zone adjacente, majorés légèrement, mais impose des formes urbaines particulières (ordre continu, front urbain).

L'aménagement et/ou le lotissement de la zone S1, doit se faire dans le cadre d'opérations ou de projets urbains d'ensemble qui seront accompagnés de règlements ou de cahiers de charges particuliers, dans le respect des dispositions du présent règlement.

SECTION 1 – UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITÉS INTERDITES

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

- Les installations ou constructions situées aux abords immédiats d'une zone de servitudes d'intérêt public ;
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition d'être nécessaires et liées à une activité de manière concomitante, et exercée à titre principal ;
- Les opérations de lotissement ;
- Les opérations d'ensemble ;
- Les stations de services ;
- Les établissements recevant du public ayant une destination culturelle, sociale ou religieuse.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 5 – POSSIBILITÉS D’UTILISATION DU SOL

Devant faire l’objet d’opérations ou de projets urbains d’ensemble, l’utilisation du sol dans la zone S1 sera développée et fixée dans le cadre de règlement/cahier de charges particulières.

D’une façon générale, les caractéristiques d’utilisation du sol seront similaires à celles de la zone adjacente avec un COS majoré de 0,5.

ARTICLE 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des dispositions prévues par l’article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions H doit respecter la règle suivante : $H = L + R + 4$ m où L, est la largeur de la rue, R le retrait de la construction par rapport à l’alignement, sans qu’elle soit supérieure à 18m soit $R + 4$.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des dispositions prévues par l’article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les nouvelles constructions doivent être implantées en ordre continu par rapport à l’alignement de la voie.

ARTICLE 8 - ASPECT EXTÉRIEUR

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 9 – STATIONNEMENT

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 ZONE D'ANIMATION TOURISTIQUE (S2)

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone S2, telle que précisée dans les documents graphiques, est destinée à l'accueil et au développement des activités touristiques orientées écotourisme, patrimoine, artisanat, culture, découverte et sport.

C'est une zone à usage mixte : hébergement, animation, équipements, commerces et protection de l'environnement, à organiser dans le cadre d'un plan d'aménagement unitaire d'ensemble.

SECTION 1 – UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITÉS INTERDITES

Dans cette zone sont interdites les activités suivantes :

- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les constructions à usage d'entrepôts ;
- Les constructions à usage d'activités agricoles ou d'exploitation forestière ;
- Les zones de stationnement des poids lourds ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou graviers.

ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions les constructions à usage d'entrepôt à condition d'être nécessaires et liées à l'activité touristique.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 5 – POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

Cette zone devra faire l'objet d'un plan d'aménagement spécifique qui détaillera les règles d'utilisation du sol dans le respect des dispositions du présent règlement.

Ce plan devra être validé par les services techniques concernés et par la commune préalablement à toute nouvelle implantation de bâtiments et/ou installations.

ARTICLE 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder R+2, soit 12 m.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions devra se faire avec un retrait minimal de 4 m par rapport à l'emprise de la voie publique.

Pour les voies classées, l'implantation des constructions doit se conformer aux arrêtés d'alignement délivrés par les autorités.

ARTICLE 8 - ASPECT EXTÉRIEUR

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions dans ces zones doivent satisfaire les conditions suivantes :

- Privilégier les matériaux locaux naturels dans la construction des bâtiments et l'aménagement des espaces extérieurs ;
- Privilégier les clôtures végétalisées.

ARTICLE 9 – STATIONNEMENT

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Outre le respect des dispositions mentionnées à l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la surface des espaces plantés devra être égale au moins à 30% de la surface totale de la parcelle.

TITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES INDUSTRIELLES

CHAPITRE 1 ZONE INDUSTRIELLE EXISTANTE (I1)

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit du **pôle agricole de Bidjong**. Il dispose déjà d'une usine de transformation agro-industrielle et des vastes plantations qui devraient être développées. Ce pôle accueillera un lotissement et un complexe commercial constitué d'un marché et d'une gare routière. Il se positionne comme un pôle agricole à développer.

SECTION 1 – UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITÉS INTERDITES

Toutes les activités n'ayant pas un lien direct avec la vocation de la zone. Plus spécifiquement, sont également interdites :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des locaux de gardiennage;
- Les constructions provisoires en baraquement précaire à l'exception de ceux nécessaires à la période de chantier ;
- L'extraction sur place des matériaux pour les chantiers ;
- Les forages et les puits ;
- Les établissements industriels jugés polluants pour le voisinage ;
- Les constructions à usage exclusif de bureaux à l'exception de bureaux destinés à l'administration et à la gestion de la zone d'activités.

ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les locaux annexes de l'établissement industriel nécessaires au gardiennage et au personnel (vestiaires, sanitaires, réfectoires, infirmeries, etc...) ;
- Les "centres de vie" permettant de la vie sociale culturelle et récréative du personnel des établissements industriels ;
- Les constructions à usage administratif nécessaires au fonctionnement des entreprises et à l'exposition de leurs produits ;
- Les locaux et aménagements utiles et nécessaires à la gestion de la zone d'activités et aux services des employés ;
- Les constructions à usage d'habitation, destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements, sous réserve qu'elles soient intégrées aux bâtiments industriels ;
- Les équipements publics et les bâtiments privés à utilité publique.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Outre le respect des dispositions mentionnées à l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les accès et voies dans cette zone doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrants et sortants et ne provoquer aucun encombrement sur la voie publique ;
- Les carrefours devront permettre les manœuvres des véhicules les plus encombrants ;
- Les voies intérieures aux lots doivent avoir les caractéristiques permettant un passage aisé des engins des services de la protection civile.
- L'accès aux lots sera en retrait de 4 mètres au moins, par rapport à la limite de propriété sur voie et aura au moins 6 mètres de large.
- La largeur minimale de la voie sera de 15 mètres ;
- Dans l'emprise publique, seront aménagées des aires de stationnement y compris les espaces verts et le mobilier urbain liés aux parkings publics.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction doit obligatoirement être raccordée aux réseaux publics :

Réseau d'eau potable :

- Les installations industrielles devront obligatoirement se raccorder au réseau, susceptible de fournir sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles ;
- La consultation préalable des autorités compétentes et des services intéressés est obligatoire.

Réseau d'assainissement :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau d'assainissement conforme.
- Les installations industrielles ne doivent rejeter que des effluents pré-épurés :
 - Les effluents devront être traités avant leur rejet dans le système d'assainissement ;
 - Ils devront en tout état de cause remplir les conditions prévues par les règlements sanitaires ;
 - Le système de traitement des effluents devra, avant tout commencement d'exécution, être soumis à l'avis des services techniques compétents.

Réseau d'eaux pluviales :

- Seules les eaux de ruissellement sont déversées dans le collecteur des eaux pluviales.
- Des ouvrages de décantation et/ou de retenue doivent être prévus pour éviter la présence de toute pollution.
- Tout déversement en puisard, fossé drainant est strictement interdit.

ARTICLE 5 – POSSIBILITÉS D’UTILISATION DU SOL

Cette zone devant faire l’objet d’un plan de détail spécifique, un cahier de charges particulier, fixera en détail les règles d’utilisation du sol des bâtiments à usage industriel, dans le respect des critères suivants :

Surface minimale des parcelles	Front minimum des parcelles	Emprise au sol maximale	COS maximum
500 m ²	20 m	50%	2
1000 m ²	30 m	50%	2,5

ARTICLE 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des dispositions prévues par l’article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres soit R+2, comptés du pied au point le plus haut de la toiture.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Outre le respect des dispositions prévues par l’article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, l’implantation des constructions doit répondre aux critères suivants :

- Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 m par rapport à la limite du domaine public ;
- Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres ;
- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l’une de l’autre, au moins égales à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieures à 5 mètres.

ARTICLE 8 - ASPECT EXTÉRIEUR

Outre le respect des dispositions prévues par l’article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le POS recommande le traitement de cette zone en parc d’activités compatible et intégré au tissu urbain environnant.

Les acquéreurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus industriels sur les terrains. Les décharges de tout produit industriel ou autres déchets devront être régulièrement évacués.

Seules sont tolérées les aires de stockage des matières strictement nécessaires au fonctionnement de l’entreprise. L’objet des aires de stockage ainsi que le projet de leur aménagement devront figurer sur les plans soumis à l’autorisation de bâtir. Ces aires de stockage seront localisées selon les dispositions suivantes :

- L’acquéreur devra proposer un aménagement des abords de l’aire, formant un écran visuel (plantations, claustras) pour les espaces publics et les lots riverains ;

- L'acquéreur devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement tenue.

Les clôtures de façade en bordure de la voirie principale doivent avoir une hauteur de 2,20 mètres. Les clôtures mitoyennes auront une hauteur de 2,50 mètres.

ARTICLE 9 – STATIONNEMENT

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leurs lots, les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres et opérations de manutention.

Il sera aménagé des places de parkings à raison d'une place pour 5 emplois au minimum.

Les parkings pour les visiteurs et le personnel pourront être implantés dans les marges de retrait, sauf sur les parties obligatoirement aménagées en espaces verts.

ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Outre le respect des dispositions mentionnées à l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la surface des espaces plantés devra être égale au moins à 10% de la surface totale de la parcelle. La densité des arbres de haute tige ne pourra être inférieure à un arbre pour 100m² de terrain.

CHAPITRE 2 ZONES INDUSTRIELLES A CREER (I2)

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'un pôle spécifique de développement nord-ouest. Ce Pôle comprend la nouvelle zone industrielle de 100 ha à créer dans la ville. Cette zone associera en son sein une importante unité de transformation de bois et un centre de traitement des déchets.

SECTION 1 – UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITÉS INTERDITES

Toutes les activités n'ayant pas un lien direct avec la vocation de la zone. Plus spécifiquement, sont également interdites :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des locaux de gardiennage;
- Les constructions provisoires en baraquement précaire à l'exception de ceux nécessaires à la période de chantier ;
- L'extraction sur place des matériaux pour les chantiers ;
- Les forages et les puits ;
- Les établissements industriels jugés polluants pour le voisinage ;
- Les constructions à usage exclusif de bureaux à l'exception de bureaux destinés à l'administration et à la gestion de la zone d'activités.

ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les locaux annexes de l'établissement industriel nécessaires au gardiennage et au personnel (vestiaires, sanitaires, réfectoires, infirmeries, etc...) ;
- Les "centres de vie" permettant de la vie sociale culturelle et récréative du personnel des établissements industriels ;
- Les constructions à usage administratif nécessaires au fonctionnement des entreprises et à l'exposition de leurs produits ;
- Les locaux et aménagements utiles et nécessaires à la gestion de la zone d'activités et aux services des employés ;
- Les constructions à usage d'habitation, destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements, sous réserve qu'elles soient intégrées aux bâtiments industriels ;
- Les équipements publics et les bâtiments privés à utilité publique.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Outre le respect des dispositions mentionnées à l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les accès et voies dans cette zone doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrants et sortants et ne provoquer aucun encombrement sur la voie publique ;
- Les carrefours devront permettre les manœuvres des véhicules les plus encombrants ;
- Les voies intérieures aux lots doivent avoir les caractéristiques permettant un passage aisé des engins des services de la protection civile.
- L'accès aux lots sera en retrait de 4 mètres au moins, par rapport à la limite de propriété sur voie et aura au moins 6 mètres de large.
- La largeur minimale de la voie sera de 15 mètres ;
- Dans l'emprise publique, seront aménagées des aires de stationnement y compris les espaces verts et le mobilier urbain liés aux parkings publics.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction doit obligatoirement être raccordée aux réseaux publics :

Réseau d'eau potable :

- Les installations industrielles devront obligatoirement se raccorder au réseau, susceptible de fournir sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles ;
- La consultation préalable des autorités compétentes et des services intéressés est obligatoire.

Réseau d'assainissement :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau d'assainissement conforme.
- Les installations industrielles ne doivent rejeter que des effluents pré-épurés :
 - Les effluents devront être traités avant leur rejet dans le système d'assainissement ;
 - Ils devront en tout état de cause remplir les conditions prévues par les règlements sanitaires ;
 - Le système de traitement des effluents devra, avant tout commencement d'exécution, être soumis à l'avis des services techniques compétents.

Réseau d'eaux pluviales :

- Seules les eaux de ruissellement sont déversées dans le collecteur des eaux pluviales.
- Des ouvrages de décantation et/ou de retenue doivent être prévus pour éviter la présence de toute pollution.
- Tout déversement en puisard, fossé drainant est strictement interdit.

ARTICLE 5 – POSSIBILITÉS D’UTILISATION DU SOL

Cette zone devant faire l’objet d’un plan de détail spécifique, un cahier de charges particulier, fixera en détail les règles d’utilisation du sol des bâtiments à usage industriel, dans le respect des critères suivants :

Surface minimale des parcelles	Front minimum des parcelles	Emprise au sol maximale	COS maximum
500 m ²	20 m	50%	2
1000 m ²	30 m	50%	2,5

ARTICLE 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des dispositions prévues par l’article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres soit R+2, comptés du pied au point le plus haut de la toiture.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Outre le respect des dispositions prévues par l’article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, l’implantation des constructions doit répondre aux critères suivants :

- Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 m par rapport à la limite du domaine public ;
- Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres ;
- Deux constructions non contigües, implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l’une de l’autre, au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 8 - ASPECT EXTÉRIEUR

Outre le respect des dispositions prévues par l’article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le POS recommande le traitement de cette zone en parc d’activités compatible et intégré au tissu urbain environnant.

Les acquéreurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus industriels sur les terrains. Les décharges de tout produit industriel ou autres déchets devront être régulièrement évacués.

Seules sont tolérées les aires de stockage des matières strictement nécessaires au fonctionnement de l’entreprise. L’objet des aires de stockage ainsi que le projet de leur aménagement devront figurer sur les plans soumis à l’autorisation de bâtir. Ces aires de stockage seront localisées selon les dispositions suivantes :

- L’acquéreur devra proposer un aménagement des abords de l’aire, formant un écran visuel (plantations, claustras) pour les espaces publics et les lots riverains ;

- L'acquéreur devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement tenue.

Les clôtures de façade en bordure de la voirie principale doivent avoir une hauteur de 2,20 mètres. Les clôtures mitoyennes auront une hauteur de 2,50 mètres.

ARTICLE 9 – STATIONNEMENT

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leurs lots, les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres et opérations de manutention.

Il sera aménagé des places de parkings à raison d'une place pour 5 emplois au minimum.

Les parkings pour les visiteurs et le personnel pourront être implantés dans les marges de retrait, sauf sur les parties obligatoirement aménagées en espaces verts.

ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Outre le respect des dispositions mentionnées à l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la surface des espaces plantés devra être égale au moins à 10% de la surface totale de la parcelle. La densité des arbres de haute tige ne pourra être inférieure à un arbre pour 100m² de terrain.

CHAPITRE 3 ZONE AÉROPORTUAIRE (I3)

CARACTÈRE DE LA ZONE

Telles que précisées dans les documents graphiques, ces zones sont réservées exclusivement aux emprises des équipements de nature publique ou privée, affectées aux activités aéroportuaires.

Dans ces zones, les nouvelles installations ou le changement d'affectation du sol doivent faire l'objet de plans d'aménagement détaillé comprenant les études d'impact environnemental, à soumettre à l'approbation de l'Autorité Publique compétente.

SECTION 1 – UTILISATION DU SOL

Sans objet.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

TITRE VII. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

TERRAIN AGRICOLE, PETITS VILLAGES, ACTIVITÉS AGRO INDUSTRIELLES (Na)

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de zones réservées respectivement à la zone à vocation strictement agricole et à l'habitat rural existant. Elle est réservée à la création des vastes plantations et la mise en place des agropoles.

SECTION 1 – UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITÉS INTERDITES

- Les lotissements de quelque nature que ce soit ;
- Les activités industrielles autres que celles liées à l'agriculture et l'élevage ou le petit artisanat rural ;
- Les activités de bureau ou de services non directement liés aux activités agro-industrielles...

ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous condition :

- Habitat de type rural ;
- Les constructions liées aux activités de loisirs et d'animation socio- culturelle (terrains de sport, petit artisanat) ;
- Équipements éducatifs (primaire ou secondaire) et/ou de formation professionnelle liée à l'activité rurale et agricole, avec ou sans logement de fonction.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 5 – POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

Dans cette zone, l'emprise allouée aux constructions mentionnées à l'article 2 ci-dessus, ne pourra excéder 5% de la superficie totale de la zone.

ARTICLE 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour toute nouvelle construction, la hauteur ne doit pas dépasser 4 mètres.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions mentionnées à l'article 2 ci-dessus peuvent être implantées soit sur l'alignement de la voie publique à l'exception des routes classées dont les servitudes doivent être strictement respectées, soit en retrait par rapport à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra pas être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE 8 - ASPECT EXTÉRIEUR

Sans objet

ARTICLE 9 – STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Outre le respect des dispositions mentionnées à l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, tous les espaces libres seront aménagés et les plantations entretenues et renouvelées si nécessaire.

CHAPITRE 2 ESPACES VERTS A CREER, JARDIN PUBLIC, JARDIN BOTANIQUE (Nb)

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de zones vertes équipées réservées essentiellement à des espaces libres aménagés en verdure, et ouverts en permanence ou périodiquement au public.

Elles seront aménagées selon l'aire disponible en jardins, squares pouvant être munis des installations appropriés pour les loisirs et les jeux d'enfants.

Les grandes zones vertes équipées et parc urbain pourront accueillir des installations et des équipements sportifs, culturels et de loisirs, etc.

SECTION 1 – UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITÉS INTERDITES

Outre les activités mentionnées à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, sont également interdits, les défrichements, les déboisements et toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement de ces zones en espaces publics.

ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous condition :

- Les dépendances réservées au gardiennage sous réserve qu'ils soient édifiés en matériaux légers, présentant une bonne tenue aux intempéries et un caractère esthétique compatible avec leur environnement ;
- Les constructions liées aux activités de loisirs et d'animation socio- culturelle (terrains de sport, parcours de santé, mini-musée ou centre d'interprétation thématique, salle de fêtes en plein air, kiosques, équipement de jeux/manèges pour enfants, cafés, restaurant, etc.), sans toutefois dépasser une emprise de 10% de la surface de la zone ;
- L'entretien des constructions existantes, sans toutefois que cela n'engendre aucune forme de consolidation ou renforcement des structures des constructions ni d'extension au détriment des espaces verts.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 5 – POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

Les zones à créer ou à aménager doivent faire l'objet de projets d'aménagement établis par les services concernés, susceptibles de définir le cas échéant le programme et les emplacements des installations qui peuvent y être implantés.

Ces projets doivent être approuvés par les services municipaux et départementaux compétents.

Dans cette zone, l'emprise allouée aux constructions mentionnées à l'article 2 ci-dessus, ne pourra excéder 5% de la superficie totale de la zone.

ARTICLE 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour toute nouvelle construction, la hauteur ne doit pas dépasser 4 mètres.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions mentionnées à l'article 2 ci-dessus peuvent être implantées soit sur l'alignement de la voie publique à l'exception des routes classées dont les servitudes doivent être strictement respectées, soit en retrait par rapport à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra pas être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE 8 - ASPECT EXTÉRIEUR

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction légère créée pour le bon fonctionnement de cette zone, doit être en harmonie avec son environnement naturel, paysager et surtout avec le thème architectural recherché.

La projection et la conception de cette zone doivent répondre aux exigences suivantes :

- L'implantation des volumes créés par rapport à la zone ;
- Le circuit programmé entre ses volumes ;
- La volumétrie et la géométrie de ces éléments ;
- Les couleurs qui doivent être en harmonie avec l'environnement ;
- Le traitement paysager des espaces en cohérence avec la végétation existante et la vocation de la zone.

ARTICLE 9 – STATIONNEMENT

Voir Titre II. Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Outre le respect des dispositions mentionnées à l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, tous les espaces libres seront aménagés et les plantations entretenues et renouvelées si nécessaire.

CHAPITRE 3 CIMETIÈRES (Nc)

CARACTÈRE DE LA ZONE

Telles que précisées dans les documents graphiques, ces zones sont affectées exclusivement aux inhumations des corps.

Les cimetières doivent être entourés de clôtures ayant au moins 1,5 m de hauteur. Ces clôtures peuvent être faites de grillage métallique renforcé par un écran d'arbustes à feuilles persistantes.

SECTION 1 – UTILISATION DU SOL

Sont autorisés sous conditions les bâtiments et installations strictement indispensables à la surveillance et à l'entretien des cimetières.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 4 DOMAINE FORESTIER (Nf)

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone forestière hors du périmètre urbain. Cette zone est fermée à l'urbanisation et doit être préservée.

SECTION 1 – UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITÉS INTERDITES

Est interdite toute construction nouvelle, avant que cette zone soit déclarée urbanisable.

ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous condition :

- L'entretien des constructions existantes, sans toutefois que cela n'engendre des extensions au détriment de l'urbanisation des zones d'extension prévue à cet effet ;
- Les plantations d'arbres et la végétalisation en général.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.