

## SOMMAIRE

<b>REGLEMENT DU POS DE NGAOUNDERE I.....</b>	<b>3</b>
<b>CHAPITRE 1- GENERALITES.....</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE 2- REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES .....</b>	<b>5</b>
ARTICLE 2.1- UTILISATION DU SOL .....	5
ARTICLE 2.2- SERVITUDES .....	5
ARTICLE 2.3- DESSERTE.....	5
ARTICLE 2.4- STATIONNEMENT.....	5
ARTICLE 2.5- PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT .....	5
ARTICLE 2.6- OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC .....	6
<b>CHAPITRE 3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT (U).....</b>	<b>7</b>
SECTION 1- REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS U1, U4.....	7
ARTICLE 3.1- DEFINITION .....	7
ARTICLE 3.2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	7
ARTICLE 3.3- ACCES ET VOIRIE .....	7
ARTICLE 3.4- DESSERTE PAR LES RESEAUX DIVERS .....	7
ARTICLE 3.5- SURFACE MINIMALE DES PARCELLES.....	8
ARTICLE 3.6- POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.....	8
ARTICLE 3.7- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	8
ARTICLE 3.8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	8
ARTICLE 3.9- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES	9
ARTICLE 3.10- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE .....	9
ARTICLE 3.11- STATIONNEMENT DES VEHICULES .....	9
ARTICLE 3.12- PLANTATIONS.....	9
SECTION 2- REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS U5, U6.....	9
ARTICLE 3.13- DEFINITION DES SECTEURS.....	9
ARTICLE 3.14- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS .....	10
ARTICLE 3.15- ACCES ET VOIRIE.....	10
ARTICLE 3.16- DESSERTE PAR LES RESEAUX DIVERS .....	10
ARTICLE 3.17- CARACTERISTIQUES DES PARCELLES .....	10
ARTICLE 3.18- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	11
ARTICLE 3.19- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	11
ARTICLE 3.20- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISE DES VOIES.....	11
ARTICLE 3.21- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	11
ARTICLE 3.22- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PARCELLE .....	11
ARTICLE 3.23- STATIONNEMENT DES VEHICULES .....	11
ARTICLE 3.24- PLANTATIONS.....	11
ARTICLE 3.25- CLOTURES .....	12
SECTION 3- REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR D'AMENAGEMENT CONCERTE, HABITAT MIXTE A CREER, LOGEMENTS SOCIAUX (U3) .....	12
ARTICLE 3.26- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISE SOUS CONDITIONS	12
ARTICLE 3.27- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.....	12
ARTICLE 3.28- ACCES ET VOIRIE .....	13
ARTICLE 3.29- DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	13
ARTICLE 3.30- SURFACE ET FORME DES PARCELLES.....	14
ARTICLE 3.31- EMPRISE AU SOL .....	14
ARTICLE 3.32- HAUTEUR MAXIMUM .....	14
ARTICLE 3.33- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) .....	15

ARTICLE 3.34-	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PARCELLE. ....	15
ARTICLE 3.35-	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE	15
ARTICLE 3.36-	ASPECT EXTERIEUR- CLOTURE .....	16
ARTICLE 3.37-	STATIONNEMENT.....	16
ARTICLE 3.38-	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	16
<b>CHAPITRE 4- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU) .....</b>		<b>17</b>
<b>CHAPITRE 5- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A FONCTION CENTRALE (C).....</b>		<b>17</b>
ARTICLE 5.1-	DEFINITION .....	17
ARTICLE 5.2-	TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS.....	17
ARTICLE 5.3-	ACCES ET VOIRIE .....	17
ARTICLE 5.4-	DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET DRAINAGE.....	17
ARTICLE 5.5-	CARACTERISTIQUES DE LA PARCELLE .....	18
ARTICLE 5.6-	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	18
ARTICLE 5.7-	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUE ET AUX VOIES.....	18
ARTICLE 5.8-	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PARCELLE .....	18
ARTICLE 5.9-	POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.....	18
ARTICLE 5.10-	PLANTATIONS.....	18
ARTICLE 5.11-	SERVITUDES ARCHITECTURALES .....	18
ARTICLE 5.12-	STATIONNEMENT.....	19
<b>CHAPITRE 6- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ADMINISTRATIVE (A) .....</b>		<b>19</b>
ARTICLE 6.1-	DEFINITION .....	19
ARTICLE 6.2-	TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDIT .....	19
ARTICLE 6.3-	ACCES ET VOIRIE .....	19
ARTICLE 6.4-	POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.....	20
ARTICLE 6.5-	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	20
ARTICLE 6.6-	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES. ...	20
ARTICLE 6.7-	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES	20
ARTICLE 6.8-	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE .....	20
ARTICLE 6.9-	STATIONNEMENT DES VEHICULES .....	20
ARTICLE 6.10-	PLANTATIONS.....	21
ARTICLE 6.11-	ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS.....	21
ARTICLE 6.12-	ARTICLE: DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET DRAINAGE.....	21
<b>CHAPITRE 7- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE (N) .....</b>		<b>21</b>
ARTICLE 7.1-	TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISE.....	21
ARTICLE 7.2-	TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS .....	22
ARTICLE 7.3-	ACCES ET VOIRIE .....	22
ARTICLE 7.4-	DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	22
ARTICLE 7.5-	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	23
ARTICLE 7.6-	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	23
ARTICLE 7.7-	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE	23
ARTICLE 7.8-	EMPRISE AU SOL .....	23
ARTICLE 7.9-	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	23
ARTICLE 7.10-	ASPECT EXTERIEUR.....	23
ARTICLE 7.11-	STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	23
ARTICLE 7.12-	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	24

**REGLEMENT DU POS DE NGAOUNDERE I**

## CHAPITRE 1- GENERALITES

La conception, l'étude, les modifications éventuelles du P.O.S. Le Délégué de la Communauté Urbaine de Ngaoundéré par l'intermédiaire de ses services est compétent pour tout ce qui concerne l'application des prescriptions du P.O.S.

### **Article 1.1- Champ d'application territorial du P.O.S.**

Le présent règlement dont les dispositions s'appliquent aux personnes de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble de la commune d'arrondissement de Ngaoundéré I.

### **Article 1.2- Portées respectives du règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols**

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

Le présent règlement annule et remplace toutes les dispositions contenues dans tous les autres documents d'urbanisme de Ngaoundéré.

### **Article 1.3- Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones correspondant à différentes vocations ou spécificités

Le plan de zonage pourra être lu de la manière suivante : Les lettres majuscules représentent les zones (U, AU, N, C, A). Les chiffres 0, 1, 2, 3, 4, etc. indiquent les différents secteurs d'une zone.

#### **Zone U : Zone à dominante de logement**

- Secteur d'habitat anarchique à restructurer ou à rénover(U1)
- secteur d'habitat structuré existant (U2).
- secteur d'aménagement concerté, habitat mixte à créer(U3)
- secteur d'habitat haut standing faible densité à créer (U6)
- secteur de logements sociaux (U7)

#### **Zone AU : Zone à urbaniser**

- secteurs à urbaniser en priorité (1AU)
- secteur à urbaniser à long terme (2AU)

#### **Zone à fonction centrale (C)**

- secteur de centre-ville (C1)
- secteur de centre secondaire (C2)

#### **Zone à fonction administrative(A)**

- secteur actuel(A1)

#### **Zone naturelle N**

Zone naturelle agricole(NA)

Zone naturelle forestière (NB)

## **CHAPITRE 2- REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

### **Article 2.1- Utilisation du sol**

#### **2.1.1 Alignement et nivellement**

Provisoirement, dans l'attente de l'établissement des plans y afférents, et afin de ne pas différer la délivrance aux usagers des alignements et nivellement réglementaire, les alignements seront précisés sur demande du propriétaire du terrain.

#### **2.1.2 Qualité du terrain**

Il est interdit de construire sur des terrains marécageux, insalubres ou dont l'assainissement n'est pas satisfaisant, sur de trop fortes pentes ainsi que sur ceux qui sont instables ou menacés d'érosion, d'éboulement ou glissement.

#### **2.1.3 Ecoulement des eaux**

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

#### **2.1.4 Surface et forme des parcelles**

Pour être constructibles, les parcelles de terrain devront être de formes et de dimensions convenables. La surface minimale des parcelles est définie pour chaque secteur par le présent règlement.

### **Article 2.2- Servitudes**

Les plans d'aménagement de détail définiront les secteurs où pourront être imposées des servitudes « non aedificandi ».

### **Article 2.3- Desserte**

Les caractéristiques des voies primaires, secondaires, tertiaires et piétonnières et leur emprise totale devront se conformer aux dispositions prévues par les plans de secteur.

### **Article 2.4- Stationnement**

Le stationnement des véhicules devra obligatoirement s'effectuer hors de la chaussée de circulation, soit hors de la largeur de la voie, soit sur des emplacements aménagés à cet effet (parkings extérieurs ou garages couverts). Les espaces réservés au stationnement seront prévus à raison de 15 m<sup>2</sup> par voiture automobile et de 25m<sup>2</sup> pour le calcul des surfaces de parkings (emplacement + circulation).

### **Article 2.5- Protection de l'environnement**

#### **2.5.1 Aspect des constructions**

Les plans d'aménagement de détail et les plans de secteur devront prévoir les dispositions relatives à la création des ensembles urbains (unité de couleur ou de matériaux, hauteur, volume, style, etc.).

#### **2.5.2 Tenue des terrains et installations**

Les bâtiments, terrains, clôtures et plantations visibles de la voie publique doivent être régulièrement aménagés et entretenus.

### **2.5.3 Plantations**

Il est fait obligation de planter les arbres à l'intérieur des concessions, dans les espaces libres et le long des voies de circulation, afin d'assurer un ombrage satisfaisant et de constituer ainsi un facteur d'agrément.

### **2.5.4 Affichage publicitaire**

Les panneaux publicitaires doivent satisfaire aux règles en vigueur au Cameroun. Ils sont interdits dans les périmètres classés et dans toute zone à protéger.

### **2.5.5 Carrières et fouilles**

Les fouilles dans les parcelles ne sont autorisées que pour usage personnel ; après l'extraction, le sol devra être comblé et soigneusement nivelé.

### **2.5.6 Dépôts d'explosifs**

L'ouverture de dépôts permanents d'explosifs est interdite à l'intérieur du périmètre du POS, à l'exception des zones militaires.

### **2.5.7 Décharge publique**

Aucune décharge publique non réglementée n'est autorisée à l'intérieur des limites d'application du POS.

### **2.5.8 II.5.8 Evacuation des déchets**

L'évacuation des déchets (ordures ménagères, déchets industriels, eaux usées) devra être affectée conformément aux dispositions et règlements en vigueur.

## **Article 2.6- Occupation du domaine Public**

### **2.6.1 Mobilier public ou privé installé sur la voie publique**

Toute occupation des voies, qu'elles soient publiques ou privées, à partir du moment où elles sont ouvertes à la circulation, doit faire l'objet d'une autorisation de l'Administration, délivrée à titre précaire et révocable, et moyennant le paiement d'une redevance d'usage.

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

### **2.6.2 Permission de voirie**

Les échafaudages et les dépôts de matériaux sur la voie publique devront faire l'objet d'une permission de voirie.

Les chantiers seront entourés d'une palissade continue d'une hauteur minimale de 2 m, et pourvue d'un écriteau portant le nom et le domicile de l'entrepreneur.

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

## **CHAPITRE 3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT (U)**

### **SECTION 1- REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR U1**

#### **Article 3.1- Définition**

Le secteur U1 correspond aux secteurs d'habitat des quartiers existants non structurés. Dans ce secteur, la création de logements, de commerces, d'équipements hôteliers est autorisée.

#### **Article 3.2- Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

Sont interdits dans les secteurs U1 :

- les constructions à caractère provisoire,
- les établissements industriels,
- les dépôts et activités artisanales dont la superficie excéderait 1 000m<sup>2</sup>,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les dépôts de ferrailles...
- Les décharges publiques en dehors des bacs à ordures soigneusement posés et des plates forme.

#### **Article 3.3- Accès et Voirie**

Pour être constructible, toute parcelle de terrain doit disposer d'au moins un accès sur une voie publique ou privée. Les caractéristiques de cette voie doivent répondre aux normes de sécurité et de la protection civile, ou de maîtrise des eaux de ruissèlement.

La voirie de desserte pourra être en terre et sur une emprise minimum de 6 à 8m comprenant une chaussée de 5 à 6m.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si elles n'excèdent pas une longueur de 50 m. Dans ce cas, leurs parties terminales devront être tournées suivant un rayon d'au moins 11 m. Un cahier des charges à l'intention des aménageurs de détails devra insister sur cet aspect lors de l'élaboration des plans de lotissement ou des plans de secteur (PS).

#### **Article 3.4- Desserte par les Réseaux Divers**

##### **1. Eau potable :**

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction, si ce réseau existe.

## **2. Assainissement**

L'assainissement individuel par fosse septique est obligatoire à condition de respecter les prescriptions techniques en vigueur. Mais l'aménagement doit être fait de façon à permettre le raccordement au réseau collectif si celui-ci vient à être réalisé.

## **3. Drainage**

Sur toute la parcelle, l'aménagement en vue du drainage des eaux pluviales doit garantir l'écoulement des eaux dans le réseau collectif ou public de drainage.

## **4. Electricité**

Le raccordement au réseau ENEO est obligatoire dans les nouveaux secteurs urbains.

## **5 le gaz domestique**

Lorsque le gaz domestique sera distribué par réseau, les demandes devront être examinées et approuvées par les services techniques avant tout branchement... Mais en attendant, les sociétés distributrices doivent prendre des dispositions de sécurité.

### **Article 3.5- Surface Minimale des Parcelles**

La surface minimale de la parcelle constructible est de 100 m<sup>2</sup>. La largeur minimale de la parcelle sur la voie est de 8 m et la profondeur minimale est 10m.

### **Article 3.6- Possibilités Maximales d'Utilisation du Sol**

1. C.O.S : Le coefficient d'occupation du sol maximum est de 1 en secteur U1.
2. C.E.S : le coefficient d'emprise maximum au sol est de 0.6.

### **Article 3.7- Hauteur Maximale des Constructions**

Les constructions pour habitations individuelles ne pourront avoir une hauteur dépassant 9m sous sablière en bordure de la voirie tertiaire de 8m. Pour les terrains en bordure de la voirie primaire ou secondaire, cette hauteur est de 21 m (R +5).

### **Article 3.8- Implantation des Constructions par Rapport aux Voies et Emprises Publiques**

Toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale d'emprise publique de la manière suivante:

1. le respect de l'alignement sur voie est imposé dans tous les secteurs. l'alignement est de 5m le long de la voie primaire et de 3m le long d'une voie secondaire, sauf quand la topographie ne le permet pas,
2. sur les voies tertiaires, le recul par rapport à l'emprise de voie est de 2m sauf quand la topographie ne le permet pas. Auquel cas le recul est libre.



### **Article 3.9- Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives ou Mitoyennes**

Lorsque les constructions ne sont pas mitoyennes, elles doivent observer un recul de 3m minimum par rapport à ces limites dans les secteurs U1. Lorsqu'elles sont mitoyennes, aucune ouverture ne doit donner sur la parcelle voisine. Seuls les claustras plongeants sont autorisés.

### **Article 3.10-Implantation des Constructions sur une même Propriété**

La distance minimale (D) séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même parcelle ne peut être inférieure à la hauteur (H) du bâtiment le plus élevé divisée par 2 :  $D = H/2$  avec un minimum de 2m

### **Article 3.11-Stationnement des Véhicules**

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques. On devra alors disposer au minimum de :

- 1 place de stationnement par logement,
- 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface construite hors œuvre pour les équipements commerciaux,
- 1 place pour 3 chambres d'hôtel,
- 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restauration...

### **Article 3.12-Plantations**

Les espaces libres qui ne sont pas des aires de stationnement doivent être gazonnés et/ou plantés d'un arbre haute tige pour deux places de stationnement ou pour 40m<sup>2</sup> de gazon.

1. En matière de façades, il n'existe pas de prescriptions spéciales.
2. Pour la toiture, les toitures en paille sont autorisées pour les boukarous;
3. La hauteur des clôtures, si elles existent, est libre. le choix des matériaux et les couleurs le sont également, par contre les matériaux provisoires, précaires sont interdits

## **SECTION 2- REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR U6**

### **Article 3.13-Définition des secteurs**

Le secteur U6 est un secteur où domine « l'habitat du type villa ». C'est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel de moyenne et faible densités, projetés ou existants, de moyen ou haut standings

**Article 3.14-Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Interdits**

Sont interdits dans le secteur U6 :

1. les constructions à caractère provisoire ;
2. les établissements industriels ;
3. les établissements commerciaux de forte nuisance ;
4. l'artisanat et les dépôts divers ;
5. l'exploitation des carrières.

Toutefois, la création d'un mini-centre commercial est autorisée si l'importance d'un lotissement, d'une unité de voisinage ou d'un groupe d'habitation le justifie. Ce mini centre commercial devra alors être isolé des villas.

**Article 3.15-Accès et voirie**

Toute parcelle de terrain non desservi par une voie publique ou privée est inconstructible.

Pour les parcelles desservies par plusieurs voies, l'accès ne sera autorisé que sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation automobile.

Sur les voies d'emprise inférieure à 8m, la largeur des portails d'accès sera au minimum de 3,5m. Ailleurs, cette largeur ne devra pas être inférieure à 3m.

Les voies en impasse ne peuvent pas avoir une emprise de moins de 8m. Elles ne peuvent pas avoir une longueur de plus de 50m et desservir plus de 10 logements. Leur aménagement doit permettre à tout véhicule de faire facilement de demi-tour.

**Article 3.16-Desserte par les Réseaux Divers**

Le branchement au réseau public d'eau potable est obligatoire s'il est disponible.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement desservant les parcelles, c'est l'assainissement individuel par fosse septique qui est conseillée sous réserve d'une bonne prise en compte des normes techniques en la matière.

Tout terrain devra être aménagé de façon à faciliter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public de drainage.

**Article 3.17-Caractéristiques des Parcelles**

La parcelle est l'unité foncière constructible. Dans le secteur U6, la largeur minimum sur rue est de 25m et la profondeur minimum de 40m. Dans le secteur HS on aura comme largeur minimum 10m et comme profondeur minimum 20m. Les minimums parcellaires sont indiqués dans le tableau ci-dessous :

Secteur	Surface Minimum (m2)	Largeur Minimum (m)	Profondeur Minimum
U6	1 000	25	40

**Article 3.18-Possibilités Maximales d'Occupation du Sol**

Pour le secteur U6 le tableau ci-après indique le C.O.S et le C.E.S...

Secteurs	C.O.S	C.E.S
U6	0,80	50%

**Article 3.19- Hauteur des Constructions**

La hauteur maximale des constructions sous sablière ne peut excéder 11m

Toutefois, il pourra être autorisé un dépassement de ces hauteurs pour les constructions à usage de bureaux ou d'hôtels, sans que soit atteintes les hauteurs de 22m.

**Article 3.20-Implantation des Constructions par Rapport aux Emprise des Voies**

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 5m pour le secteur U6.

**Article 3.21-Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives.**

Le recul minimum par rapport aux limites séparatives latérales est de 4 m pour le secteur U6 :

Ceci ne concerne que le bâtiment principal. Pour des petites dépendances, il peut être autorisé de construire en limites séparatives, à condition de ne pas orienter les ouvertures sur la parcelle limitrophe.

**Article 3.22-Implantation des Constructions sur une même Parcelle**

La distance entre deux constructions édifiées sur une même propriété sera au moins égale à :

1. hauteur de la construction la plus élevée divisée par 3 en secteurs U6 sans jamais être inférieure à 3m.

**Article 3.23-Stationnement des Véhicules**

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé au moins 2 places de parking en secteur U6, Pour les constructions à usage d'hôtels ou de bureaux :

1. 1 place pour 3 chambres d'Hôtel,
2. 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de bureaux,
3. 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant...

**Article 3.24-Plantations**

Les espaces libres de toute construction, à l'exception des aires de stationnement, seront engazonnées et plantés à raison de 1 arbre haute-tige pour 30 m<sup>2</sup> de gazon ou pour 2 places de parking.

**Article 3.25-Clôtures**

L'édification des clôtures est libre. Si elles existent, elles ne doivent pas dépasser la hauteur de 2m.

**SECTION 3- REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR D'AMENAGEMENT  
CONCERTE, HABITAT MIXTE A CREER, LOGEMENTS SOCIAUX (U3)****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article 3.26-TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISE  
SOUS CONDITIONS****Sont autorisés :**

- les bâtiments, collectifs ou non, à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les établissements administratifs, culturels, sociaux, les aires de jeux et services liés à l'habitation ;
- les bâtiments à usage de commerce et leurs annexes ;
- les bâtiments à usage de bureau et leurs annexes ;
- les aires permanentes de stationnement ;
- les établissements ouverts au public après autorisation préalable et à la condition qu'ils n'apportent aucune nuisance en matière d'accès ou de bruit pour le voisinage.

**Article 3.27-TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS****Sont interdits :**

- les lotissements et constructions n'entrant pas dans le cadre d'opérations concertées ;
- les établissements industriels de toutes catégories ;
- les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation, les dépôts de ferrailles, matériaux et combustibles solides ou liquides ;
- les dépôts d'hydrocarbures sauf ceux qui sont liés strictement au service des usages automobiles : parking, station-service ;
- les affouillements, exhaussements des sols, exploitations de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

## **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article 3.28-ACCES ET VOIRIE**

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable ayant une emprise minimum de 10 m et une partie circulaire de 4.80 m de largeur minimum.

Toutefois, lorsqu'une bonne sécurité et visibilité pourront être assurées, que la longueur de la voie n'excèdera pas 50 m et qu'elle desservira au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes, la largeur de l'emprise pourra être ramenée à 5.50 m pour une voie circulaire de 3.50 m.

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour chaque terrain constructible, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès de 3.50 m de largeur maximum par tranche de 30 m de façade.

D'une façon générale, l'accès aux constructions devra répondre aux exigences édictées ou non, de la circulation et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

### **Article 3.29-DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau Potable**

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Les constructions ne sont pas admises lorsque le constructeur ne peut desservir en eau les immeubles qu'il projette d'édifier.

#### **2. Eaux usées**

Lorsqu'il existe un réseau, le branchement est obligatoire.

En cas d'absence de réseau, les eaux usées seront obligatoirement traitées avant leur rejet (décantation, épuration biologique) par fosse septique ou tout autre moyen de traitement autorisé. Le moyen de traitement pourra intéresser un seul ou plusieurs lots.

D'une manière générale le traitement et le rejet d'eaux usées devront répondre à toutes les réglementations sanitaires et techniques en vigueur.

#### **3. Eaux pluviales**

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

## **Article 3.30-SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

### **1. Habitat concerté de type collectif**

Pour être constructibles, les terrains devront présenter les caractéristiques minimales

Suivantes :

- surface : 1000 m<sup>2</sup>
- longueur de façade : 30 m
- profondeur : 30 m

La forme du terrain devra être telle qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 15 m de rayon au minimum.

### **2. Habitat concerté de type individuel**

Pour être constructibles, les terrains devront présenter les caractéristiques suivantes :

- surface : 300 m<sup>2</sup>
- longueur de façade : 8 m
- profondeur : 10 m

La forme du terrain devra en outre être telle qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 4 m de rayon au minimum.

## **Article 3.31-Emprise au Sol**

### **1. Habitat concerté de type collectif**

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain y compris les bâtiments annexes.

### **2. Habitat concerté de type individuel**

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain y compris les bâtiments annexes.

## **Article 3.32-Hauteur Maximum**

### **1. Hauteur relative :**

Une construction peut être d'autant plus élevée qu'elle est davantage éloignée du voisinage.

1) compte tenu des voies adjacentes : la hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance les séparant de l'alignement opposé.

2) compte tenu des limites séparatives : sauf si elles sont implantées en limite, les constructions ne pourront avoir une hauteur supérieure à la distance minimale normale à la façade les séparant des dites limites lorsque la façade intéressée comporte des aires servant à l'éclairage de pièces d'habitation et au double de cette distance dans le cas contraire.

Pour les bâtiments construits à l'angle de deux rues d'inégale largeur, la hauteur la plus forte autorisée peut être maintenue avec un retour maximum de 10 m sur la rue la plus étroite

## **2. Hauteur plafond :**

Cette hauteur se mesure à partir du niveau de la voie publique sur l'alignement au point où la perpendiculaire à l'alignement rejoint le milieu de la façade de la construction

Les ouvrages admis en dépassement sont essentiellement limités aux lieux de culte.

Habitat concerté de type collectif : la hauteur est fixée à 15 m à l'égout du toit.

Habitat concerté de type individuel : la hauteur est fixée à 8 m à l'égout du toit.

## **POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3.33-Coefficient d'occupation du Sol (C.O.S.)**

Valeur du C.O.S.

- Habitat concerté du type collectif : le C.O.S. est fixé à 1.
- Habitat concerté de type individuel : le C.O.S. est fixé à 0.60

### **Article 3.34-Implantation par Rapport aux Limites de Parcelle.**

#### **1) Par rapport aux voies :**

Les constructions sont autorisées :

- soit à l'alignement ;
- soit en retrait au moins de quatre mètres par rapport à l'alignement

#### **2) Par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance en retrait de ces limites : dans ce cas, elles devront s'écarter de ces limites d'une distance R mesurée normalement à la façade et égale à la hauteur de la façade intéressée avec minimum de 4 m, si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail à la moitié de la hauteur de la façade, avec minimum de 2 m, dans le cas contraire

### **Article 3.35-Implantation des Constructions les Unes par Rapport aux Autres sur une même Parcelle**

La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée à condition :

- Qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail ;

- La hauteur de la façade la plus basse, si cette dernière ne comporte pas de baies principales, et que la façade la plus haute en comporte au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

### **Article 3.36-Aspect Extérieur- Clôture**

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

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

L'utilisation de matériaux de réemploi ou récupération tels que les barriques, bidons développés, tôles usagées, etc. est formellement interdite quelle que soit la nature de la construction, y compris les constructions annexes.

Les clôtures sur les voies publiques ou dans les marges de reculement en bordure de celles-ci devront présenter un aspect en harmonie avec les façades de la construction.

Ces matériaux de réemploi ou de récupération sont interdits.

### **Article 3.37-Stationnement**

Sauf pour la réalisation d'habitations familiales de 2 logements maxima sur un même terrain, des aires de stationnement devront être réalisées lors de toute opération de construction. Les caractéristiques en sont définies ci-après :

- longueur : 5.00 m
- largeur : 2.30 m
- dégagement : 6.00 m

Pour toute construction de plus de deux logements sur une même parcelle, une place par logement à partir du 3ème devra être réservée sur la parcelle.

Pour les bâtiments recevant du public, 40 % au minimum de la surface hors-œuvre sera réservée au stationnement.

### **Article 3.38-Espaces Libres et Plantations**

Tout terrain comprendra au minimum un arbre à haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.



## **CHAPITRE 4- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)**

### **Définition :**

Les secteurs 1AU et 2AU correspondent aux zones à urbaniser. 1AU représente les zones à urbaniser en priorité et 2AU les zones à urbaniser en différé. Ces zones n'ont pas de règlement particulier.

## **CHAPITRE 5- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A FONCTION CENTRALE (C)**

### **Article 5.1- Définition**

Les secteurs C1 et C2 correspondent à des zones à caractère central destinée à accueillir :

1. l'habitat collectif à forte densité,
2. les services,
3. les équipements commerciaux,
4. les bureaux...

Implanté le long de la voirie primaire ou secondaire, il est constitué d'immeubles de plusieurs niveaux avec les commerces en rez-de-chaussée.

### **Article 5.2- Type d'occupation ou d'utilisation interdits**

1. les établissements dits dangereux, insalubres,
2. les dépôts d'hydrocarbures à l'exception de ceux liés aux usages immédiats des véhicules,
3. l'ouverture et l'exploitation des carrières,
4. les dépôts des épaves de véhicules ou de vieilles ferrailles...

### **Article 5.3- Accès et Voirie**

L'accès direct à une voirie publique ou privée est exigé pour toute construction entreprise dans ces secteurs. Les caractéristiques de cet accès doivent permettre une meilleure défense contre l'incendie et satisfaire aux règles de la protection civile.

Les aménagements des voies en impasse y sont interdits.

### **Article 5.4- Desserte en Eau, Assainissement et Drainage**

1. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
2. L'assainissement individuel par fosse septique est autorisé en l'absence d'un réseau collectif ou semi collectif desservant l'unité foncière. Mais les dispositifs de traitement doivent être conformes aux normes en vigueur et permettre un

raccordement facile au réseau d'assainissement collectif si celui-ci en vient à exister.

3. Le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public doit être assuré par l'aménagement conséquent de toute parcelle de terrain.

#### **Article 5.5- Caractéristiques de la parcelle**

Dans ce secteur à caractère central, il n'existe pas de minimum parcellaire constructible. Seules seront prises en compte les possibilités d'intégration générale.

#### **Article 5.6- Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives**

L'implantation des constructions en limites séparatives latérales est autorisée sous réserve que la profondeur du bâtiment n'excède pas 15 m. Au-delà de cette profondeur, il n'est pas autorisé des constructions en limites séparatives latérales. Dans ce cas, le recul à observer par rapport à ces limites mitoyennes ne devra pas être inférieur à 3 m.

#### **Article 5.7- Implantation des Constructions par Rapport aux Emprises Publique et aux Voies**

Toute construction le long de la voirie primaire devra respecter l'alignement sur voie exprimé au niveau du plan de secteur. Ailleurs, le recul minimum exigé est de 2m.

#### **Article 5.8- Implantation des Constructions sur une même Parcelle**

Ces constructions doivent observer une distance minimum qui correspond à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé, sans être inférieur à 3m.

#### **Article 5.9- Possibilités Maximales d'Utilisation du Sol**

- 1-La hauteur maximale des constructions sera de R + 5 sans pour autant dépasser 22 m
- 2-Le coefficient d'occupation du sol n'est pas libre le long de la voirie primaire. Il faut prévoir un recul de 7m conformément au code général de l'urbanisme

#### **Article 5.10-Plantations**

Le type de plante ne doit pas être trop envahissant

#### **Article 5.11-Servitudes Architecturales**

Les constructions implantées le long de l'axe primaire sont frappées de la servitude d'alignement et d'architecture. En cas de construction mitoyenne (latérale) et de l'existence d'une dépendance en fond de parcelle, l'obligation de réaliser des passages publics sous portiques est exigée. Dans tous les cas, les arcades en rez-de-chaussée sont exigées sur la façade principale. La largeur des portiques et des arcades sera de 3m comptée à partir de l'alignement sur voie.

**Article 5.12-Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré sur la parcelle privative, en dehors de l'emprise publique, à raison de :

1. logement : 1 place de parking par logement,
2. Administration, bureaux : 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface construite hors œuvre, ou pour 5 postes de travail,
3. Commerces : 1 place pour 30m<sup>2</sup>,
4. Hôtels : 1 place pour 3 chambres et 1 place pour 15 m<sup>2</sup> de salle de restauration,
5. Spectacle : 1 parking pour 5 places de spectacle.

Dans les secteurs C1 et C2, le dépassement du C.O.S. ou de la hauteur peut être autorisé pour les constructions à usage de bureau et hôtels, sous réserve de paiement d'une taxe calculée sur la base du nombre de m<sup>2</sup> dépassé. Dans ce cas, la hauteur ne devra jamais dépasser 28m.

**CHAPITRE 6- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ADMINISTRATIVE (A)****Article 6.1- Définition**

La zone A1 est la zone actuelle d'implantation des administrations.

**Article 6.2- Type d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Interdit**

1. les équipements industriels et les dépôts de vieilles ferrailles,
2. Les constructions à usage d'habitation des particuliers, excepté les logements de fonction et les hôtels et cases de passage pour fonctionnaires.
3. L'ouverture et l'exploitation des carrières...

**Article 6.3- Accès et Voirie**

Toute construction sur une parcelle dépourvue d'accès sur une voie publique ou privée est formellement interdite.

Lorsque la largeur des voies ouvertes à la circulation automobile est inférieure à 8m, la largeur des portails d'accès aux parcelles sera minimum de 4 m.

La création des voies publiques est soumise aux conditions suivantes sauf dispositions contraintes portées au plan de secteur :

1. Largeur minimale de chaussée : 6m ;
2. Largeur minimale d'emprise : 8m,
3. Les voies en impasse ne sont autorisées que si elles desservent des logements de fonctions. Dans ce cas, leur longueur ne peut dépasser 30 m.

**Article 6.4- Possibilités Maximales d'Utilisation du Sol**

La superficie minimale de la parcelle constructible est de 0,1 ha. Il n'est fixé ni coefficient d'occupation du sol, ni coefficient d'emprise au sol pour les constructions publiques. Pour le reste : C.O.S = 0,60 et C.E.S = 0,30.

**Article 6.5- Hauteur Maximale des Constructions**

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur et le nombre de niveau ne sauraient dépasser 12 m et R + 2. Cette hauteur est mesurée à partir du niveau du sol à son point le plus élevé. Ce qui peut donner lieu à la réalisation des sous-sols non décomptés dans le nombre des étages.

**Article 6.6- Implantation des Constructions par Rapport aux Voies et Emprises Publiques.**

Une distance d'au moins 4 m sera imposée. Toutefois, cette distance pourra être ramenée à 2 m en cas d'extension ayant pour objet l'apport d'éléments de confort (salle de bain, cuisine, WC...)

**Article 6.7- Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives ou Mitoyennes**

Pour les bâtiments publics, il n'est fixé aucune règle. Pour les autres constructions, un recul d'au moins 3m par rapport à ces limites est à observer.

**Article 6.8- Implantation des Constructions sur une même Propriété**

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même propriété sera égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé divisée par 2, avec un minimum 4m.

**Article 6.9- Stationnement Des Véhicules**

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques de la manière suivante :

1. Bureaux : une place de parking pour 30 m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre,
2. Hôtels : une place pour 3 chambres,
3. Ecoles : une place pour une classe,
4. Habitation : une place par logement,
5. Salle de spectacle et de réunion : une place de parking pour 10 places de spectacle.

**Article 6.10-Plantations**

Se référer à l'article **12.III**

**Article 6.11-Aspects Extérieurs des Constructions**

1. Couverture : tôle en aluminium, tuile, terrasse... au choix,
2. Balcons : (libre)
3. Façade (libre)
4. Clôtures sur voies publiques : voir article 13.III.

**Article 6.12-Article: Desserte en Eau, Assainissement et Drainage**

Se référer à l'article 4-II.

**CHAPITRE 7- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE (N)**

La zone naturelle concerne la zone naturelle NA et la zone naturelle NB

- **La zone NA** : Ce sont des zones équipées ou non, à protéger en raison de la richesse agronomique, biologiques ou économique des terres agricoles.
- **La zone NB** : Ce sont des zones naturelles ou forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de son caractère d'espace naturel et dans lequel l'urbanisme est interdite.

**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article 7.1- Type d'Occupation ou d'Utilisation des Sols Autorisé**

- les constructions et équipements à vocation sportive ou de loisirs ;
- les aires permanentes de stationnement exclusivement destinés aux usagers ;
- les aires de jeux, de repos et de détente ainsi que le mobilier urbain correspondant ;
- les abris et constructions légères à usage de petit commerce et de restauration à condition qu'ils ne dépassent pas la zone et n'apportent aucune gêne aux usagers ;
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité de l'équipement concerné.

**Article 7.2- Type d'Occupation ou d'Utilisation des Sols Interdits**

Sont interdits :

- Toute affectation de caractère privé ;
- Les constructions et dépôts de toute nature à l'exception de celles visées à l'article VII.2. ;
- Les dépôts d'hydrocarbure ;
- Les lotissements de toute nature ;
- Les établissements industriels classés ou non ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux combustibles, solides ou liquides ;
- Les défrichements et abattages d'arbres à l'exception de ceux nécessaires à la rénovation des plantations ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS****Article 7.3- Accès et Voirie**

➤ *Accès*

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux règles minimales de circulation et de l'approche de moyens de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

➤ *Voirie*

Les voies de desserte (voirie tertiaire) devront avoir les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de plate-forme : 11m ;
- largeur de la chaussée utile : 7m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds puissent tourner en rayon d'au moins 11m. La longueur des voies en impasse ne doit pas dépasser 80m, y compris le rond-point terminal.

**Article 7.4- Desserte par les Réseaux**

➤ *Eau potable*

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité autorisée en vertu de l'article VII.1 devra être obligatoirement raccordée aux réseaux publics d'eau potable s'ils existent. En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge, des dispositifs techniques permettant de les alimenter (raccordement à un réseau d'eau, captage ou forage de puits dans les limites de la réglementation en vigueur).

➤ *Electricité et téléphone*

A l'intérieur d'un ensemble d'habitations à créer, les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du Maître d'Ouvrage.

➤ **Assainissement**

**a) Eaux usées**

Toutes les constructions et installations nouvelles sont assujetties à l'obligation de raccordement au réseau public d'assainissement. Les raccordements se feront par des canalisations souterraines sans stagnation et en respectant les caractéristiques du réseau public.

Toutefois, en l'absence de réseau desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**b) Eaux pluviales**

Les aménagements de tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.

En l'absence de réseau, les constructions ne seront pas admises sauf si le constructeur réalise à sa charge avec l'accord des services compétents les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux.

**Article 7.5- Caractéristiques des Terrains**

Néant

**Article 7.6- Implantation des constructions par rapport aux limites Séparatives**

Néant

**Article 7.7- Implantation des Constructions les unes par Rapport aux autres sur une même Parcelle**

Néant

**Article 7.8- EMPRISE au Sol**

Néant

**Article 7.9- Hauteur Des Constructions**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7,5 mètres sous sablière.

**Article 7.10-Aspect Extérieur**

L'affichage et la publicité seront soumis à la réglementation en vigueur.

**Article 7.11-Stationnement des Véhicules**

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues en VII.1 doit être assuré en dehors des voies publiques.

2- Les aires de stationnement devront être regroupées à proximité des constructions et installations projetées.

3- Les aires libres de toute construction et installation ne devront pas être accessibles aux véhicules et interdites à la circulation.

4- Le nombre de places de stationnement à réserver par le plan de secteur pour chaque type d'occupation des sols autorisé devra être conforme aux normes en vigueur.

#### **Article 7.12-Espaces Libres et Plantations**

Les aires libres de toute construction et stationnement doivent être aménagées en jardin et plantées de haute tige.