

**SOMMAIRE**

<b>GENERALITES.....</b>	<b>3</b>
ARTICLE 1.1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.O.S. ....	4
ARTICLE 1.2- PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	4
ARTICLE 1.3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	4
<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.....	8
ARTICLE 3.10- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE .....	8
ARTICLE 3.11- STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	9
ARTICLE 5.1.1- : PLANTATIONS .....	9
ARTICLE 5.1.2- : LES SERVITUDES ARCHITECTURALES .....	9
<b>CHAPITRE 4- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER .....</b>	<b>9</b>
ARTICLE 4.1- DEFINITION .....	9
<b>CHAPITRE 5- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A FONCTION CENTRALE (C).....</b>	<b>10</b>
ARTICLE 5.1- : DEFINITION .....	10
ARTICLE 5.2- : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS .....	10
ARTICLE 5.3- : ACCES ET VOIRIE.....	10
ARTICLE 5.4- : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET DRAINAGE .....	10
ARTICLE 5.5- : CARACTERISTIQUES DE LA PARCELLE .....	10
ARTICLE 5.6- : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	10
ARTICLE 5.7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUE ET AUX VOIES .....	11
ARTICLE 5.8- : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PARCELLE .....	11
ARTICLE 5.9- : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.....	11
ARTICLE 5.10- : PLANTATIONS .....	11
ARTICLE 5.11- : SERVITUDES ARCHITECTURALES .....	11
ARTICLE 5.12- : STATIONNEMENT .....	11
<b>CHAPITRE 6- : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE INDUSTRIELLE (ZI) .....</b>	<b>12</b>

ARTICLE 6.1-	ACCES ET VOIRIE .....	12
ARTICLE 6.2-	DESSERTE PAR LES RESEAUX DIVERS .....	12
ARTICLE 6.3-	: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES. ....	13
ARTICLE 6.4-	: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	13
ARTICLE 6.5-	: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE. ....	13
ARTICLE 6.6-	: COEFFICIENT D'EMPRISE DES CONSTRUCTIONS AU SOL.....	13
ARTICLE 6.7-	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	13
ARTICLE 6.8-	: ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS.....	13
ARTICLE 6.9-	: STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	13
ARTICLE 6.10-	: PLANTATIONS .....	14
ARTICLE 6.11-	: POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL (COS).....	14
<b>CHAPITRE 7-</b>	<b>REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES ESTUDIANTINES (ZE).....</b>	<b>14</b>
ARTICLE 7.1-	: DEFINITION .....	14
ARTICLE 7.2-	: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	14
ARTICLE 7.3-	TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS RESERVES .....	14
ARTICLE 7.4-	: ACCES ET VOIRIE.....	14
ARTICLE 7.5-	: DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET DRAINAGE .....	15
ARTICLE 7.6-	: CARACTERISTIQUES DE LA PARCELLE CONSTRUCTIBLE.....	15
ARTICLE 7.7-	: POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.....	15
ARTICLE 7.8-	: PLANTATIONS .....	15
ARTICLE 7.9-	: SERVITUDES ARCHITECTURALES .....	15
ARTICLE 7.10-	: STATIONNEMENT.....	16
<b>CHAPITRE 8-</b>	<b>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE (N) .....</b>	<b>16</b>
ARTICLE 8.1-	TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES .....	16
ARTICLE 8.2-	: TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.....	17
ARTICLE 8.3-	: ACCES ET VOIRIE.....	17
ARTICLE 8.4-	: DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	17
ARTICLE 8.5-	: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	18
ARTICLE 8.6-	: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES.....	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
ARTICLE 8.7-	PUBLIQUES OU PRIVEES .....	18
ARTICLE 8.8-	: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES.....	18
ARTICLE 8.9-	SEPARATIVES .....	18
ARTICLE 8.10-	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE.....	18
ARTICLE 8.11-	: EMPRISE AU SOL .....	18
ARTICLE 8.12-	: HAUTEUR DES CONSTRUCTION.....	18
ARTICLE 8.13-	: ASPECT EXTERIEUR.....	18
ARTICLE 8.14-	STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	19
ARTICLE 8.15-	: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	19

**GENERALITES**

La Communauté Urbaine de Ngaoundéré est compétente pour toutes les questions relatives à 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 3.

#### **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:

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

-secteur d'habitat anarchique à restructurer ou à rénover(U1)

##### **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 secondaire (C2)

##### **Zone universitaire (ZE)**

##### **Zones d'activités industrielles et artisanales (I)**

-secteur d'industrie lourde et mi-lourd(I1)

##### **Zone naturelle N**

##### **Zone naturelle agricole(NA)**

##### **Zone naturelle forestière (NB)**

##### **Zone naturelle à aménager (NC)**

## **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 PDU, 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 PDU.

### **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 AUX SECTEURS U1, U4**

#### **Article 3.1- Définition**

Les secteurs U1 correspond aux secteurs d'habitat des quartiers existants non structurés.

#### **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 plateformes.

#### **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 50m. 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 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 0.65.

## **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 le secteur 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.

### **Article 3.13- Les Servitudes Architecturales**

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

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

### **Article 4.1- 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 différer. Ces zones n'ont pas de règlement particulier.

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

### **Article 5.1- : Définition**

Le secteur C2 correspond 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'exécède 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 : 1place 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 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 INDUSTRIELLE (ZI)**

La zone ZI concerne la « zone d'activités industrielles ». On y distingue :

- les secteurs d'industrie lourde et polluante (SIP)

Dans cette zone, les constructions à l'usage d'habitation sont interdites, à l'exception de celles destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est indispensable. Certains établissements, entrepôts et installations publiques indésirables dans les zones d'habitat y sont tolérés sous conditions à prescrire par la Commune.

Les secteurs SIP doivent obligatoirement être entourés d'une ceinture verte large d'au moins 15mètres.

### **Article 6.1- Accès et Voirie**

Pour être constructible, toute parcelle doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée. La largeur minimale d'une voie privée est alors de 6 m. Une même propriété ne peut disposer de plus d'un accès privatif sur la voie publique.

Toute création de voie publique devra observer les normes suivantes :

1. Largeur minimale de la chaussée : 6m.
2. Largeur minimale de l'emprise des voies : 8 m

### **Article 6.2- Desserte par les Réseaux Divers**

#### **1. Alimentation en Eau Potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable (s'il existe) est obligatoire pour toute construction. Par ailleurs, l'alimentation par forage en eau industrielle est autorisée sous réserve des respects des normes d'hygiène.

#### **2. Assainissement des Eaux Usées**

Les installations à caractère industriel doivent traiter préalablement leurs effluents conformément aux normes en vigueur avant leur rejet dans le réseau public ou collectif d'assainissement.

En absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est obligatoire dans le strict respect des normes en vigueur

#### **3. Drainage**

Lorsqu'il existe un réseau public, les assainissements réalisés sur toute parcelle devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau public, chacun est tenu de réaliser sur sa parcelle et à sa charge, des dispositifs appropriés permettant une bonne évacuation des eaux pluviales, dans le strict respect des droits des voisins et des conditions d'environnement.

**Article 6.3- : Implantation des Constructions par Rapport aux Voies.**

Toute construction dans la zone devra observer un recul d'au moins 5m par rapport à l'emprise de la voie publique.

**Article 6.4- : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives**

Les constructions en limites séparatives ne sont autorisées que si la profondeur de la parcelle est inférieure à 35 m, et la largeur inférieure à 25 m, et si la parcelle est située le long d'une voie d'emprise supérieure ou égale à 12 m.

Dans les autres cas, les constructions doivent observer un recul de 5 m au mois

**Article 6.5- : Implantation des Constructions les Unes par Rapport aux Autres sur une même Propriété.**

Une distance d'au moins 6 m sera imposée entre deux bâtiments non contigus. Toutefois, cette distance pourra être ramenée à 3 m en cas d'extension ayant pour objet l'apport d'éléments de confort (salle de bain, cuisine, wc...)

**Article 6.6- : Coefficient d'Emprise des Constructions au Sol**

Ce coefficient d'emprise au sol (CES) ne pourra excéder 0,5 de la surface de la parcelle.

**Article 6.7- Hauteur des Constructions**

La hauteur maximale des constructions sera de 12 m

**Article 6.8- : Aspects Extérieurs des Constructions**

1. Couverture : libre
2. Façades : libre
3. Clôtures : les clôtures seront constituées de haies vives, de grilles ou de maçonnerie et ne dépassant pas 2 m de hauteur.

**Article 6.9- : Stationnement des Véhicules**

Le stationnement des véhicules pour les besoins des activités industrielles devra se faire sur la parcelle privative.

Il sera alors exigé une place de stationnement pour 5 postes de travail dans le cas des activités industrielles ou artisanales. Pour ce qui est des commerces et des entrepôts, il sera recommandé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface commerciale.

**Article 6.10- : Plantations**

Les surfaces libres de toute construction à l'exception des aires de stationnement doivent être engazonnées, plantées d'arbustes et d'un arbre haute tige au moins, pour 40 m<sup>2</sup> de surface plantée.

**Article 6.11- : Possibilité Maximale d'Utilisation du Sol (COS)**

Le COS applicable à la zone sera de 0,6.

**CHAPITRE 7- REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES ESTUDIANTINES (ZE)****Article 7.1- : Définition**

La zone ZE est une zone réservée aux activités universitaires ou de formation supérieure de tous ordres.

**Article 7.2- : Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Interdits**

Sont interdits dans les secteurs ZE selon les cas, les activités ci-après :

1. les constructions à caractère provisoire,
2. les établissements industriels; pour la zone ZE, les activités industrielles à caractère expérimental ou liées aux activités de formation sont tolérées,
3. les dépôts et activités artisanales pour la zone ZE, elles peuvent être tolérées si elles ont un objectif expérimental, pédagogique ou de formation ;
4. l'ouverture et l'exploitation des carrières à des fins commerciales,
5. les dépôts de ferrailles...

**Article 7.3- Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Autorisés Sous Réserves**

Peuvent être autorisés, sous certaines réserves liées au strict respect de l'environnement, dans la zone naturelle :

- L'aménagement des aires de repos ;
- L'aménagement des espaces de détente ;
- Les aires de jeux, sous réserve de leur bonne intégration à l'ensemble.

Les réserves portent essentiellement sur le respect des conditions d'environnement, d'hygiène et salubrité publique, et sur la sécurité des personnes.

**Article 7.4- : 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.

Toute création de voie publique devra observer les normes suivantes :

1. Largeur minimale de la chaussée : 6m.
2. Largeur minimale de l'emprise des voies : 8 m

#### **Article 7.5- : Desserte en Eau, Assainissement et Drainage**

1. Toute construction doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable.
2. L'assainissement individuel par fosse septique est autorisé en l'absence d'un réseau collectif ou semi collectif desservant la zone. 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 7.6- : Caractéristiques de la parcelle constructible**

Dans ces zones réservées aux activités scolaires et universitaires majoritairement, les parcelles devant supporter toutes constructions, qu'elle soit scolaire ou résidentielle (logement de fonction, résidence universitaire...), devront permettre de promouvoir le maximum de verdure, comme dans les universités américaines par exemple.

Ainsi, le minimum parcellaire constructible autorisé est de 2000m<sup>2</sup> dans le secteur ZE

#### **Article 7.7- Article 6- : Implantation des Constructions par Rapport aux Emprises Publique et aux Voies**

Le recul minimum exigé est de 4m pour la zone MC et de 15m pour le secteur ZE.

#### **Article 7.8- : Possibilités Maximales d'Utilisation du Sol**

La hauteur maximale des constructions sera de R + 2 pour les bâtiments scolaires et de R+3 pour les résidences universitaires (ZE); avec un coefficient d'emprise au sol (CES) maximum de 0,3 (ZE).

#### **Article 7.9- : Plantations**

Les espaces libres qui ne sont pas des aires de stationnement doivent être gazonnées et/ou plantés d'un arbre haute tige pour deux places de stationnement ou pour 25m<sup>2</sup> de gazon.

#### **Article 7.10- : Servitudes Architecturales**

Il n'existe pas de servitude architecturale particulière.

**Article 7.11- : Stationnement**

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

1. Logement de fonction : 1 place de parking par logement,
2. Résidence universitaire (ZE) : 1 place de parking pour 25 étudiants résidents,
3. Administration, bureaux : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface construite hors œuvre, ou pour 2 postes de travail,
4. Restaurant universitaire: 1place pour 40m<sup>2</sup>,
5. Amphi, salles de cours : 1 place de parking pour 25 étudiants (ZE) ;

**CHAPITRE 8- 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

**SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article 8.1- Type d'Occupation ou d'Utilisation des Sols Autorises**

- 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 8.2- : 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.

**SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS****Article 8.3- : Accès et Voirie****8.3.1 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.

**8.3.2 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 8.4- : Desserte par les Réseaux****8.4.1 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).

#### **8.4.2 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.

#### **8.4.3 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 8.5- : Caractéristiques des Terrains**

Néant

#### **Article 8.6- Publiques ou Privées**

Néant

#### **Article 8.7- : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives**

Néant

#### **Article 8.8- Implantation des Constructions les unes par Rapport aux autres sur une même Parcelle**

Néant

#### **Article 8.9- : EMPRISE au Sol**

Néant

#### **Article 8.10- : Hauteur Des Construction**

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

#### **Article 8.11- : Aspect Extérieur**

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

#### **Article 8.12- 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 8.13- : Espaces Libres et Plantations**

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