

**SOMMAIRE**

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES EXISTANTES.....</b>	<b>13</b>
<b>TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES PROJETEES .....</b>	<b>26</b>
<b>TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DES EQUIPEMENTS .....</b>	<b>32</b>
<b>TITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DES ACTIVITES ECONOMIQUES .....</b>	<b>37</b>
<b>TITRE VII. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DES GRANDES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT.....</b>	<b>46</b>
<b>TITRE VIII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE MILITAIRE.....</b>	<b>48</b>
<b>TITRE IX. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A CARACTERE ENVIRONNEMENTAL ET D'UTILITE PUBLIQUE.....</b>	<b>49</b>

## **PREAMBULE**

En conformité avec les dispositions de la Loi n°23004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun, portant définition des pièces constitutives des documents de planification urbaine, le Plan Directeur d'Urbanisme de la ville de Maroua est constitué des pièces suivantes :

- le rapport justificatif
- le plan du PDU, à l'échelle 1/25 000
- le plan sommaire d'occupation de sol, à l'échelle 1/10 000
- le règlement d'urbanisme

Le présent règlement d'urbanisme est structuré en neuf titres :

- TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES
- TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES
- DU TITRE III AU TITRE IX : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE

**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 Directeur d'urbanisme (PDU) de la ville de Maroua, tel que délimité dans les documents graphiques (ARTICLE 2) du Plan Directeur d'Urbanisme (PDU).

Le périmètre urbain défini dans le cadre du Plan Directeur d'urbanisme (PDU) est appelé à 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'Etat 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 Directeur d'Urbanisme (PDU).

**ARTICLE 2 – DOCUMENTS DU PDU**

Le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) comprend les documents suivants :

- Le présent règlement d'urbanisme
- le plan du PDU, à l'échelle 1/25 000
- le plan sommaire d'occupation de sol, à l'échelle 1/10 000
- Le rapport de présentation

**ARTICLE 3 – PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS 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 Directeur d'Urbanisme (PDU), est assujettie au respect des protections environnementales et des servitudes d'utilité publique.

**ARTICLE 4 – LES PLANS D'AMENAGEMENT URBAIN DE DETAIL**

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.

**ARTICLE 5 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le périmètre urbain couvert par le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) de la ville de Maroua est divisé en sept grandes familles de zones correspondant à différentes vocations ou spécificités. Chaque famille des zones, comprend plusieurs sous zones telles que présentées ci-après :

**ZONES URBAINES EXISTANTES :**

Elles correspondent aux zones urbaines déjà urbanisées, y compris le noyau historique, la zone centrale polyfonctionnelle et les zones péricentrales en cours d'urbanisation.

- Zone centrale dense à restructurer et à requalifier (UEC)
- Zone d'habitat tramé à restructurer et à requalifier (UET)
- Zone de lotissements résidentiels à consolider (UEL)
- Zone péricentrale en cours d'urbanisation à densifier/restructurer (UED)
- Zone de centralité primaire à aménager (UEP)
- Zone de centralité secondaire à développer dans les zones urbanisées (UES)

**ZONES URBAINES PROJETÉES :**

Elles correspondent aux zones à ouvrir à l'urbanisation par des opérations d'aménagement d'ensemble, dans le respect des orientations du PDU.

- Zone d'habitat à urbaniser (UPH)
- Zone de centralité primaire projetée (UPP)
- Zone de centralité secondaire projetée (UPS)

**ZONES DES EQUIPEMENTS :**

Elles correspondent aux zones affectées aux équipements existants ou projetés.

- Zone des équipements publics existants de proximité (EP)
- Zone des grands équipements existants (EGE)
- Zone des grands équipements projetés (EGP)
- Zone des équipements techniques spéciaux (ETS)
- Cimetières (EC)

**ZONES DES ACTIVITES ECONOMIQUES :**

Elles correspondent aux zones ayant un caractère spécifique d'aménagement, lié à des objectifs de développement économique, social ou culturel.

- Zone des activités industrielles non polluantes (AI)
- Zone des activités artisanales et de petits métiers (AA)
- Zone de développement touristique (AT)

**ZONES DES GRANDES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT :**

Elles correspondent aux zones affectées aux grands équipements de transport, existants ou projetés.

- Zone aéroportuaire existante (TAE)
- Extension de la zone aéroportuaire (TAP)
- Zone affectée à la gare ferroviaire projetée (TGP)
- Zone logistique projetée (TLP)

**ZONES MILITAIRE :**

Elles correspondent aux zones réservées exclusivement aux emprises des constructions et installations militaires existantes ou projetées.

- Zone militaire existante (ME)
- Extension de la zone militaire (MP)

**ZONES A CARACTERE ENVIRONNEMENTAL ET D'UTILITE PUBLIQUE :**

Elles correspondent aux espaces naturels et zones de servitudes situés à l'intérieur du périmètre urbain, à protéger pour la qualité des sites, des paysages et de l'intérêt écologique qu'elles présentent.

- Zone verte à préserver (VA)
- Zone verte équipée / Parc Urbain (VE)
- Zone naturelle de relief (VN)
- Zone de villages à intégrer (VV)
- Zone non aedificandi (ZNA)
- Réserve foncière (VRF)

## 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 Directeur d'Urbanisme (PDU) de la ville de Maroua.

### SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :

#### ARTICLE 1 - TYPES D'ACTIVITES 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 constructions à usage de commerce sur une parcelle supérieure à 5000 m<sup>2</sup> ;
- Les zones de stationnement des poids lourds en dehors des aires de repos ou de stationnement, prévues à cet effet ;
- Les campings et caravanings sauf s'ils sont situés dans des espaces aménagés 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'ACTIVITES AUTORISEES 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 conduites de gaz ;
- 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 ;
- Etre accessibles par une voie publique ;
- Avoir des fronts de parcelles de dimensions suffisantes pour permettre la construction ;
- Prévoir les emprises nécessaires à la réalisations des équipements sociocollectifs et des espaces verts sur la base des normes et ratio prévus par la grille des équipements du Cameroun.

Les dispositions règlementaires 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 règlementaires 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 support d'une opération d'ensemble est considéré vis à vis des dispositions du présent règlement comme une parcelle unique.

Les dispositions règlementaires 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 règlementaires 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...) ;
- Etre 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 règlementaires nécessaires.

#### ▪ **Les stations de services**

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

- Les stations de services 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 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'une station de services dont l'activité se limite à la distribution de carburant ;
  - 1500 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'une station de services de distribution comportant une installation de lavage et de graissage à un seul pont ;
  - 2000 m<sup>2</sup> 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 - ACCES 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, le brancardage, 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 11mètres. 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 RESEAUX**

##### **▪ 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.

##### **▪ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

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 soumis au préalable à l'autorisation de l'Administration. 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 réglementation 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 RESEAU D'ELECTRICITE ET DE GAZ**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'électricité. Il en est de même pour le réseau public de gaz s'il existe.

##### **▪ BRANCHEMENT AU RESEAU TELEPHONIQUE**

Tout nouveau lotissement ou morcellement doit permettre le branchement des constructions au réseau téléphonique.

##### **▪ COLLECTE DES DECHETS MENAGERS**

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 – POSSIBILITES 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 minima 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 subordonné 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 peuvent 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 autorisés des saillies partielles dans les conditions suivantes :

- La hauteur libre sous saillie doit être supérieure ou égale à 4,30 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 SEPARATIVES 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 MEME PARCELLE AYANT VOCATION A CET EFFET**

Deux constructions non contiguës, 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 EXTERIEUR**

- **CONCEPTION ARCHITECTURALE**

D'une manière générale, la conception architecturale des constructions nouvelles ainsi que celle des adjonctions ou modification 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 intégrés 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 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre ;
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre ;
- Pour les constructions à usage commercial dont la surface ne dépasse pas 1000 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Pour les restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Pour les hôtels et les cinémas : 1 place de stationnement par chambre et 1 place par 10 m<sup>2</sup> de cinéma ;
- Pour les constructions à usage d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 URBAINES EXISTANTES

#### DESCRIPTION GENERALE

Ces zones comprennent les espaces actuellement urbanisés et occupés par l'habitat, les services, les commerces et les équipements de proximité. Elles couvrent les zones urbaines du centre-ville et les zones péri-centrales en cours d'urbanisation.

Elles comprennent les sous zones suivantes, pour lesquelles s'appliquent des dispositions particulières :

- Zone centrale dense à restructurer et à requalifier (**UEC**)
- Zone d'habitat tramé à restructurer et à requalifier (**UET**)
- Zone de lotissements résidentiels à consolider (**UEL**)
- Zone péri-centrale en cours d'urbanisation à densifier/restructurer (**UED**)
- Zone de centralité primaire à aménager (**UEP**)
- Zone de centralité secondaire à développer dans les zones urbanisées (**UES**)

#### CHAPITRE 1

#### ZONE CENTRALE DENSE A RESTRUCTURER ET A REQUALIFIER (UEC)

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UEC** correspond à la zone urbaine polyfonctionnelle centrale qui comprend les quartiers anciens à forte densité (Kakataré, Zokok, Founagué, Domayo, etc.). Au cours de leur évolution, ces quartiers ont bénéficié de la création d'artères principales et certaines zones ont été tramées selon un maillage régulier. Il en résulte un tissu urbain mixte en termes de typologie (immeubles de standing le long des artères principales / constructions précaires à l'intérieur des îlots), et en termes d'affectation, où se mélangent habitat et activités commerciales, artisanales et de services, concentrées le long des axes urbains traversant la zone (Avenue Kakraté, autour du Marché Central, axes commerçants du quartier Domayo, etc.).

Ces zones devront faire 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. Ces opérations seront conduites dans le cadre de plans d'aménagement urbain de détail et visent les principaux objectifs ci-après, sans que cela ne soit limitatif :

- Libérer des emprises de terrain pour structurer et élargir la voirie ;
- Assurer le passage des réseaux de desserte (électricité et éclairage public, assainissement, ramassage des déchets, sécurité, etc.) ;
- Dégager les réserves foncières nécessaires pour les espaces publics et les équipements sociocollectifs ;
- Améliorer les conditions de l'habitat et la qualité des logements ;
- Renouveler les cœurs d'îlots insalubres ;
- Structurer et harmoniser les constructions le long des artères principales pour moderniser l'image de la ville, ...

La restructuration ou la rénovation urbaine devra au minimum comporter les actions suivantes :

- Le dégagement d'une superficie pour la voirie, l'espace public et l'emprise des équipements de proximité (> 30% de la superficie affectée à l'opération) ;
- Les dessertes en eau potable et assainissement de toute construction d'habitation ou d'activité ;
- La protection des constructions des risques naturels et plus particulièrement la mise hors d'eau des constructions menacées par les inondations.

**SECTION 1 – UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITES INTERDITES**

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

**ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

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

**SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIES**

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

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

**ARTICLE 5 – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**

Les constructions situées dans la zone UEC 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 <sup>2</sup>	7 m	85%	4
250 m <sup>2</sup>	12 m	85%	4
400 m <sup>2</sup>	20 m	70%	3,5
600 m <sup>2</sup>	24 m	70%	3,5

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. Disposition communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR**

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

**ARTICLE 9 – STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

## **CHAPITRE 2**

### **ZONE D'HABITAT TRAME A RESTRUCTURER / REQUALIFIER (UET)**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone **UET** 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.

Dans la zone UET, on distingue deux types de zones de différentes densités, variant du centre vers la périphérie : UET1 et UET2.

- La zone UET1 correspond aux zones d'habitat denses, en continuité directe avec la zone centrale, d'ordre continu, jumelé ou isolé, destiné principalement à l'habitat collectif et semi-collectif ;
- La zone UET2 correspond aux zones d'habitat de moyenne densité, d'ordre continu, jumelé ou isolé, destiné à l'habitat collectif, semi-collectif et individuel.

Les zones UET1 et UET2, sont appelées à faire l'objet d'opération de restructuration ou de renouvellement urbain dans le but d'améliorer le niveau d'équipements (équipements sociocollectifs et services urbains), de confirmer et prolonger la trame viaire existante, de densifier le tissu urbain et d'améliorer la qualité des immeubles et du cadre de vie en général, à travers une mutation du tissu urbain existant (démolition/reconstruction, construction dans les friches urbaines et dents creuses, ...).

Ces opérations devront au minimum comporter les actions suivantes :

- Le dégagement d'une superficie pour la voirie, l'espace public et l'emprise des équipements de proximité (> 30% de la superficie affectée à l'opération) ;
- Les dessertes en eau potable et assainissement de toute construction d'habitation ou d'activité ;
- La protection des constructions des risques naturels et plus particulièrement la mise hors d'eau des constructions menacées par les inondations.

Les axes urbains structurants, traversant ou longeant ces zones, auront une vocation polyfonctionnelle permettant la diversification des affectations et l'augmentation des hauteurs des constructions qui y seront édifiées.

#### **SECTION 1 – UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITES INTERDITES**

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

##### **ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

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

#### **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIES**

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

##### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

**ARTICLE 5 – POSSIBILITES 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 <sup>2</sup>	7 m	85%	3,5
250 m <sup>2</sup>	12 m	85%	3,5
400 m <sup>2</sup>	20 m	70%	3,5
600 m <sup>2</sup>	24 m	70%	3
1000 m <sup>2</sup>	24 m	50%	2,5

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'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 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 UET1
- 12m soit R+2 pour les zones UET2

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

**ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR**

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

**ARTICLE 9 – STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

### CHAPITRE 3 ZONE DE LOTISSEMENTS RESIDENTIELS A CONSOLIDER (UEL)

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UEL** correspond aux zones de lotissements, caractérisées par un tissu urbain tramé et assez bien structuré, destiné principalement à l'habitat ainsi qu'aux équipements et activités de commerces et de services, compatible avec celui-ci.

Il s'agit de zones résidentielles de moyenne à faible densité, d'ordre jumelé ou isolé, destinées principalement à l'habitat individuel.

#### SECTION 1 – UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITES INTERDITES

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

##### ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

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

#### SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIES

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

##### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

##### ARTICLE 5 – POSSIBILITES 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.
250 m <sup>2</sup>	12 m	60%	2
400 m <sup>2</sup>	20 m	50%	1,5
600 m <sup>2</sup>	24 m	50%	1,5
1000 m <sup>2</sup>	24 m	40%	1,3

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

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 12m soit R+2 pour les zones ULE.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

**ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR**

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

**ARTICLE 9 – STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

## **CHAPITRE 4**

### **ZONE PERICENTRALE EN COURS D'URBANISATION A DENSIFIER / RESTRUCTURER (UED)**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone **UED** correspond aux zones urbaines péricentrales, situées de part et d'autre du noyau central, à l'Est et à l'Ouest. 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.

Ces zones comportent des réserves foncières importantes (environ 65% de leur superficie) pour les besoins futurs en habitat. Elles devront faire l'objet de Plan d'aménagement de détail pour leur urbanisation.

Les poches d'habitat existantes feront l'objet d'opération de restructuration urbaine dans le but de les tramer avec un réseau de voirie régulier, de les densifier et d'améliorer la qualité des habitations et des espaces publics qui s'y trouvent (démolition/reconstruction, construction dans les friches urbaines et dents creuses, ...). Les opérations à conduire, comporteront au minimum les actions suivantes :

- Le dégagement d'une superficie pour la voirie, l'espace public et l'emprise des équipements de proximité (> 30% de la superficie affectée à l'opération) ;
- Les dessertes en eau potable et assainissement de toute construction d'habitation ou d'activité ;
- La protection des constructions des risques naturels (glissement de terrain, éboulement, inondation, etc.).

Dans l'état, la réglementation provisoire suivante doit guider la délivrance de permis de construire. La parcelle concernée doit cependant répondre préalablement aux critères suivants :

- Accès direct à la parcelle à partir d'une voie aménagée et carrossable et d'une largeur minimum de 8 m ;
- Front minimum de parcelle de 7 m ;
- Non située dans une zone à risque (éboulement, glissement de terrain, inondation, etc.).

Les axes urbains structurants, traversant la zone UED, auront une vocation polyfonctionnelle permettant la diversification des affectations et l'augmentation des hauteurs des constructions le long de ces axes.

#### **SECTION 1 – UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITES INTERDITES**

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

##### **ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

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

#### **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIES**

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

##### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

**ARTICLE 5 – POSSIBILITES 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. Disposition communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR**

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

**ARTICLE 9 – STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

## **CHAPITRE 5**

### **ZONE DE CENTRALITE PRIMAIRE A AMENAGER (UEP)**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone **UEP**, telle que précisée dans les documents graphiques, est destinée à accueillir une zone polyfonctionnelle à haute valeur urbaine pour constituer une nouvelle centralité à l'échelle de la ville. Cette nouvelle centralité est affectée au niveau du site occupé actuellement par la zone industrielle qui sera délocalisée vers la périphérie de la ville. Ce projet tend à désencombrer le centre-ville et à offrir à la ville de Maroua une nouvelle image dans le but de redynamiser l'économie urbaine. Une attention particulière sera accordée à la conception architecturale des bâtiments qui doivent être de standing ainsi qu'au traitement des espaces publics qui doivent être de haute qualité.

Dans la zone UEP, les occupations admises sont :

- Les immeubles administratifs
- Les immeubles de bureaux et de services
- Les immeubles résidentiels de standing
- Les équipements sociocollectifs
- Les bâtiments à usage commercial
- Les immeubles à usage d'hébergement hôtelier
- Les services et les équipements techniques nécessaires au bon fonctionnement de la zone

L'aménagement et/ou le lotissement de la zone UEP, doit être précédé par une étude de préfaisabilité qui traitera les aspects liés à la libération des emprises, la dépollution du site ainsi que les faisabilités technique, institutionnelle, juridique et financières du projet.

Toute installation ou construction ne pourront être autorisées qu'après validation de l'Autorité Compétente, des travaux de dépollution de la friche industrielle et la déclaration par cette dernière, que le site est apte à recevoir les nouvelles activités.

La réglementation dans la zone UPC sera détaillée dans le cadre d'un projet urbain spécifique qui précisera les aménagements et les affectations dans la zone. Pour renforcer le caractère urbain de la zone, la réglementation devra tendre vers une typologie dense (ordre continu, front urbain, etc.), la prévision au minimum, d'un espace public ouvert de haute qualité, ainsi que l'aménagement d'aires de parkings dans les zones à haute fréquentation et de bandes de stationnement, le long des axes urbains.

#### **SECTION 1 – UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITES INTERDITES**

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

##### **ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES 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 - ACCES ET VOIRIES**

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

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

**ARTICLE 5 – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**

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

**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**

Sous réserve du respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions 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 EXTERIEUR**

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

**ARTICLE 9 – STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

## **CHAPITRE 6**

### **ZONE DE CENTRALITE SECONDAIRE A DEVELOPPER DANS LES ZONES URBANISEES (UES)**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Les zones **UES**, telles que précisées sur les documents graphiques, sont des lieux de centralité secondaire, à développer à l'échelle d'un secteur urbain ou d'un quartier, dans les zones déjà urbanisées.

Les zones UES sont des zones polyfonctionnelles et d'animation, appelées à renforcer le caractère urbain des quartiers et à parer le manque en équipements de proximité. Les occupations au sol qui y sont admises 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.

Les opérations de restructuration et de rénovation urbaine, intégreront dans leur programme la création de centralités secondaires à prévoir dans les zones présentant une position centrale au croisement d'axes de voirie. L'implantation des centralités secondaires sur les terrains non encore urbanisés (friches et terrains interstitiels), sera privilégiée.

L'implantation et l'emprise des zones de centralité secondaires pourront être affinées et réajustées dans le cadre de plans d'aménagement urbain de détail, sans que cela ne donne lieu à la révision du présent PDU. Une actualisation des documents graphiques sera suffisante.

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

#### **SECTION 1 – UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITES INTERDITES**

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

##### **ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES 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 - ACCES ET VOIRIES**

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

##### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

**ARTICLE 5 – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**

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.

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 bâtiments à usage d'activités.

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**

Voir art. 6 de la zone adjacente + 3,5 m.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

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

Pour les constructions anciennes, antérieures au présent règlement, leur implantation peut rester conforme à l'état existant, mais elles seront frappées d'alignement.

**ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR**

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

**ARTICLE 9 – STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

## TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES PROJETEES

### DESCRIPTION GENERALE

Ces zones constituent les extensions futures de la ville et comprennent les espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation. L'aménagement et le lotissement de ces zones devra se faire dans le cadre de plans d'aménagement urbain de détail et/ou d'opérations ou de projets urbains d'ensemble, en veillant au respect des orientations du présent règlement.

Ces zones comprennent les sous-zones suivantes, pour lesquelles s'appliquent des dispositions particulières :

- Les zones d'habitat projetées (**UPH**)
- Les zones de centralité primaire projetées (**UPC**)
- Les zones de centralité secondaires projetées (**UPS**)

### CHAPITRE 1 ZONES D'HABITAT PROJETEES (UPH)

#### CARACTERE DE LA ZONE

Les zones **UPH** 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. Telles que précisées dans les documents graphiques, ces zones se situent principalement dans la partie Nord-Est et plus partiellement dans les parties Sud et Ouest, en liaison directe avec des zones en cours d'urbanisation.

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 autres activités compatibles 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'ACTIVITES INTERDITES

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

##### ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES 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 - ACCES ET VOIRIES**

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

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

**ARTICLE 5 – POSSIBILITES 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 «epanelage» 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. Disposition communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR**

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

**ARTICLE 9 – STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

## **CHAPITRE 2**

### **ZONE DE CENTRALITE PRIMAIRE PROJETEE (UPP)**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone **UPP**, telle que précisée dans les documents graphiques, est destinée à accueillir une zone polyfonctionnelle à haute valeur urbaine pour constituer une nouvelle centralité à l'échelle de la ville. Dans la zone UPP, une attention particulière sera accordée à la conception architecturale des bâtiments qui doivent être de standing ainsi qu'au traitement des espaces publics qui doivent être de haute qualité.

Dans la zone UPC, les occupations admises sont :

- Les immeubles administratifs
- Les immeubles de bureaux et de services
- Les immeubles résidentiels de standing
- Les équipements sociocollectifs
- Les immeubles à usage commercial
- Les immeubles à usage d'hébergement hôtelier
- Les services et les équipements techniques nécessaires au bon fonctionnement de la zone

La réglementation dans la zone UPP sera détaillée dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble qui précisera les aménagements et les affectations dans la zone. Pour renforcer le caractère urbain de la zone, la réglementation devra tendre vers une typologie dense (ordre continu, front urbain, etc.), la prévision au minimum, d'un espace public ouvert de haute qualité, ainsi que l'aménagement d'aires de parkings dans les zones à haute fréquentation et de bandes de stationnement, le long des axes urbains.

#### **SECTION 1 – UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITES INTERDITES**

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

##### **ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES 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 - ACCES ET VOIRIES**

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

##### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

##### **ARTICLE 5 – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**

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

#### **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**

Sous réserve du respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions 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 EXTERIEUR**

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

#### **ARTICLE 9 – STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

### **CHAPITRE 3**

#### **ZONE DE CENTRALITE SECONDAIRE PROJETEE (UPS)**

##### **CARACTERE DE LA ZONE**

Les zones **UPS**, 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 **UPS**, 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 **UPS** 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 **UPS**, doit se faire dans le cadre d'opérations ou de projets urbains d'ensemble qui seront accompagnées 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'ACTIVITES INTERDITES**

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

###### **ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES 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 - ACCES ET VOIRIES**

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

###### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

###### **ARTICLE 5 – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**

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

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 EXTERIEUR**

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

#### **ARTICLE 9 – STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

**TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DES EQUIPEMENTS****DESCRIPTION GENERALE**

Ces zones correspondent aux espaces affectés aux équipements existants et projetés. Pour les zones à urbaniser, seuls les équipements structurants sont représentés au niveau des documents graphiques, les équipements de proximité étant intégrés aux zones d'habitat. Ils seront définis et délimités dans le cadre d'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.

Ces zones comprennent les sous-zones suivantes, pour lesquelles s'appliquent des dispositions particulières :

- Zone des équipements publics (**EP**)
- Zone des grands équipements existants (**EGE**)
- Zone des grands équipements projetés (**EGP**)
- Zone des équipements techniques spéciaux (**ETS**)
- Cimetières (**EC**)

**CHAPITRE 1****ZONE DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE (EP)****CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit des emplacements réservés aux équipements existants ou projetés à caractère administratif, culturel, éducatif, sanitaire, etc., en général les équipements publics relevant d'une autorité administrative (départements ministériels, collectivités publiques locales, etc.).

Ces équipements sont strictement soumis chacun au règlement de la zone où il est situé.

**SECTION 1 – UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITES INTERDITES**

Outre les activités mentionnées à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdites toutes les activités n'ayant pas un lien direct avec les équipements publics.

**ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont autorisés sous conditions les logements de fonction pour le personnel dont la présence est strictement indispensable à la surveillance et à l'entretien des bâtiments.

**SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIES**

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

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

**ARTICLE 5 – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**

Outre les conditions fixées par le règlement de la zone correspondante, la taille et la forme de chaque parcelle doivent répondre aux exigences du programme fonctionnel de l'équipement envisagé et le cas échéant, aux normes usuelles régissant le secteur.

**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 est conforme à celle fixée par le règlement de la zone où l'équipement est édifié. Dans tous les cas, la hauteur des constructions ne devra pas excéder la largeur de la voie augmentée du retrait s'il existe.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Outre les conditions fixées par le règlement de la zone correspondante, les clôtures des constructions doivent respecter l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

**ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR**

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 :

- Les clôtures doivent être implantées sur l'alignement de la voie publique.
- La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser :
  - o 80 cm, pour les espaces aménagés et ouverts au public ;
  - o 1,80 mètre constitués d'un mur en maçonnerie pleine de 80 cm de hauteur surmonté d'une grille ou d'un claustra doublé de haies vives, pour les espaces interdits au public.

**ARTICLE 9 – STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

## **CHAPITRE 2**

### **ZONE DES GRANDS EQUIPEMENTS EXISTANTS (EGE)**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Les zones (EGE), telles que précisées dans les documents graphiques, sont de grands espaces où se rassemblent et se concentrent des équipements et des établissements publics du même secteur et activité.

Citons entre autres :

- La cité administrative au cœur de la ville
- Le campus Universitaire
- La cité sanitaire avec le district de santé, l'hôpital régional, etc.
- La zone sportive avec le stade municipal
- La zone des marchés du centre-ville
- Les zones des grands établissements scolaires...

#### **SECTION 1 – UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITES INTERDITES**

Outre les activités mentionnées à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdites toutes les activités n'ayant pas un lien direct avec les équipements publics.

##### **ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont autorisés sous conditions les logements de fonction pour le personnel dont la présence est strictement indispensable à la surveillance et à l'entretien des bâtiments

#### **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

En cas d'extension ou de projets de réaménagement, ces zones devront faire l'objet d'un plan masse fixant leur aménagement et les règles d'urbanisme à respecter (COS, implantation des bâtiments par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives, hauteur maximale ainsi que les retraits des bâtiments les uns par rapport aux autres, ....).

Ces plans devraient être validés par les services techniques concernés et par la commune préalablement à toute nouvelle implantation de bâtiments.

### **CHAPITRE 3**

#### **ZONE DES GRANDS EQUIPEMENTS PROJETES (EGP)**

##### **CARACTERE DE LA ZONE**

Les zones **(EGP)**, telles que précisées dans les documents graphiques, sont des espaces destinés aux équipements et établissements publics structurants, à édifier dans les nouvelles zones à ouvrir à l'urbanisation.

Citons entre autres :

- L'extension du Campus Universitaire
- L'Hôpital de Référence projeté
- Le Complexe sportif projeté
- Le Marché Régional projeté
- Le technopole...

##### **SECTION 1 – UTILISATION DU SOL**

###### **ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITES INTERDITES**

Outre les activités mentionnées à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdites toutes les activités n'ayant pas un lien direct avec les équipements publics.

###### **ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont autorisés sous conditions les logements de fonction pour le personnel dont la présence est strictement indispensable à la surveillance et à l'entretien des bâtiments

##### **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

Ces zones devront faire l'objet chacune d'un plan masse ou Master Plan fixant leur aménagement et les règles d'urbanisme à respecter (COS, implantation des bâtiments par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives, hauteur maximale ainsi que les retraits des bâtiments les uns par rapport aux autres, ...).

Ces plans devraient être validés par les services techniques concernés et par la commune préalablement à toute nouvelle implantation de bâtiments.

## **CHAPITRE 4 ZONE DES EQUIPEMENTS TECHNIQUES SPECIAUX (ETS)**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Les zones (ETS), telles que précisées dans les documents graphiques, sont réservées exclusivement aux emprises des bâtiments ou installations techniques, existantes ou projetées, conçues spécialement pour le fonctionnement des réseaux ou des services urbains. Les zones (ETS) comprennent :

- Les forages et les champs captant hydrauliques
- Les châteaux d'eau et réservoirs pour l'approvisionnement en eau potable de la ville
- Les centrales électriques
- Les stations d'épuration des eaux usées
- Les stations de télécommunication
- Les décharges et les centres d'enfouissement techniques...

### **SECTION 1 – UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITES INTERDITES**

Toutes les activités n'ayant pas un lien direct avec les équipements spéciaux.

#### **ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

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

### **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

Ces zones devront faire l'objet d'études techniques fixant leur aménagement et les règles à respecter, conformément à la législation en vigueur régissant l'implantation des équipements techniques, notamment en ce qui concerne les études d'impact sur l'environnement.

Ces études devraient être validées par les services techniques concernés et par la commune préalablement à toute nouvelle implantation.

## **CHAPITRE 5 CIMETIERES (EC)**

### **CARACTERE 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.

## TITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DES ACTIVITES ECONOMIQUES

### DESCRIPTION GENERALE

Ces zones correspondent à des espaces ayant un caractère spécifique d'aménagement, comprenant les équipements majoritairement affectés aux activités économiques, industrielles, touristiques, etc.

Elles comprennent les sous zones suivantes, pour lesquelles s'appliquent des dispositions particulières :

- Zone d'activités industrielles non polluantes **(AI)**
- Zone d'activités artisanales et de petits métiers **(AA)**
- Zone de développement touristique **(AT)**

### CHAPITRE 1

#### ZONE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES NON POLLUANTES (AI)

##### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'activités non polluantes réservée à l'implantation d'installation et de bâtiments pour accueillir des activités industrielles, commerciales, de services, des entreprises, des centres de recherches technologiques, etc.

La zone industrielle projetées pourra accueillir des établissements d'activités industrielles non polluantes et des Parcs d'Activités Economiques (industrielles, commerciales, de services...).

Dans tous les cas, son aménagement doit faire l'objet d'un plan d'aménagement spécifique, comprenant les études d'impact environnemental à soumettre à l'avis de l'Autorité Publique compétente. Le Plan d'aménagement sera accompagné de règlement ou de cahier de charges particulier, élaboré dans le respect des prescriptions du présent règlement.

#### SECTION 1 – UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITES 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'ACTIVITES AUTORISEES 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 - ACCES ET VOIRIES**

Outres 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 stationnements y compris les espaces verts et le mobilier urbain liés aux parkings publics.

### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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 au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que des effluents pré-épurés :
  - Les effluents devront être traités avant leur rejet dans le système d'assainissement de manière à les rendre compatibles avec les effluents de type urbain et ne pas nuire au bon fonctionnement des réseaux et installations publiques.
  - Ils devront en tout état de cause remplir les conditions prévues par les règlements sanitaire ;
  - 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 – POSSIBILITES 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 <sup>2</sup>	20 m	50%	1,5
1000 m <sup>2</sup>	30 m	40%	2

**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 égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 5 mètres.

**ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR**

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le PDU 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 mètre. 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**

Outres 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 100m<sup>2</sup> de terrain.

## CHAPITRE 2 ZONE D'ACTIVITES ARTISANALES ET DE PETITS METIERS (AA)

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones réservées aux activités artisanales et aux petits métiers non polluants, à haute densité d'emplois, où les constructions seront de type individuel jumelé ou en bande continue.

### SECTION 1 – UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITES INTERDITES

Outre les activités mentionnées à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdits :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception des locaux de gardiennage ;
- 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 ;
- les établissements commerciaux et les équipements socio collectif ou privés.
- Les établissements industriels

#### ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont autorisées sous conditions :

- les établissements industriels de 3ème catégorie ou non classés qui ne présentent pas
- d'inconvénients graves pour la santé publique, ni pour le voisinage ;
- les locaux annexes aux activités artisanales et de petits métiers tels que les locaux de gardiennage.

### SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIES

Outre les dispositions prévues par 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 :

- La largeur minimale de la voies sera de 12 mètres avec une chaussée de 7,00 mètres au minimum ;
- 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.

#### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction doit obligatoirement être raccordée aux réseaux publics :

##### Réseau d'eau potable :

- Les installations industrielles et artisanales 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 au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que des effluents pré-épurés :
  - Les effluents devront être traités avant leur rejet dans le système d'assainissement de manière à les rendre compatibles avec les effluents de type urbain et ne pas nuire au bon fonctionnement des réseaux et installations publiques.

- Ils devront en tout état de cause remplir les conditions prévues par les règlements sanitaire ;
- 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 – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**

Pour être constructibles, les parcelles issues de nouveaux lotissements ou morcellements doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :

Typologie	Surface minimale des parcelles	Front minimum des parcelles	Emprise au sol maximale	COS maximum
Type individuel en bande continue	200m <sup>2</sup>	12 m	60%	1,7
Type individuel jumelé	300 m <sup>2</sup>	15 m	40%	1,2

**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 peut pas excéder 12 mètres mesurés à partir du niveau zéro du trottoir jusqu'au point le plus haut de l'acrotère, soit (R+2).

Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions ne devra en aucun point excéder la largeur de la voie augmentée du retrait par rapport à celle-ci.

**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 4 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 EXTERIEUR**

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le PDU recommande le traitement de cette zone en cohérence avec le 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 mètre. 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**

Outres 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 100m<sup>2</sup> de terrain.

### CHAPITRE 3 ZONE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE (AT)

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone AT, 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'ACTIVITES 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'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés 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 - ACCES ET VOIRIES

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

##### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

##### ARTICLE 5 – POSSIBILITES 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.

Dans cette zone 75% de la superficie totale sera affectée aux espaces verts et naturels.

##### 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+1, soit 7 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 EXTERIEUR**

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. Disposition communes applicables à toutes les zones.

#### **ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Outres 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 VII. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DES GRANDES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

### DESCRIPTION GENERALE

Ces zones correspondent aux zones affectées aux grands équipements de transport, existants ou projetés.

Elles comprennent les sous zones suivantes, pour lesquelles s'appliquent des dispositions particulières :

- Zone aéroportuaire existante **(TAE)**
- Extension de la zone aéroportuaire **(TAP)**
- Zone affectée à la gare ferroviaire projetée **(TGP)**
- Zone logistique projetée **(TLP)**

### CHAPITRE 1

#### ZONE AEROPORTUAIRE EXISTANTE (TAE)

##### CARACTERE 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

Sans objet.

### CHAPITRE 2

#### EXTENSION DE LA ZONE AEROPORTUAIRE (TAP)

##### CARACTERE DE LA ZONE

Telles que précisées dans les documents graphiques, ces zones sont réservées exclusivement à l'extension de la zone aéroportuaire existante et obéissent de fait aux mêmes dispositions réglementaires que cette dernière.

##### SECTION 1 – UTILISATION DU SOL

Sans objet.

##### SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

### **CHAPITRE 3**

#### **ZONE AFFECTEE A LA GARE FERROVIAIRE PROJETEE (TGP)**

##### **CARACTERE 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 de transport ferroviaire et aux activités tertiaires y afférent, comprenant la nouvelle gare ferroviaire, le pôle de transport urbain et les bâtiments annexes.

L'aménagement de cette zone doit faire l'objet d'un plan d'aménagement spécifique comprenant les études d'impact environnemental, à soumettre à l'approbation de l'Autorité Publique compétente. Le Plan d'aménagement spécifique sera accompagné de règlements ou de cahiers de charges particuliers, dans le respect des prescriptions du présent règlement.

##### **SECTION 1 – UTILISATION DU SOL**

Sans objet.

##### **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **CHAPITRE 4**

#### **ZONE LOGISTIQUE PROJETEE (TLP)**

##### **CARACTERE DE LA ZONE**

Telles que précisées dans les documents graphiques, cette zone est réservée exclusivement aux emprises des équipements de nature publique ou privée, affectées aux activités logistiques de transport, d'entreposage, d'entrepôts et aux activités tertiaires y afférent, comprenant les bâtiments administratifs et les bâtiments annexes.

L'aménagement de cette zone doit faire l'objet d'un plan de détail spécifique, comprenant les études d'impact environnemental à soumettre à l'avis de l'Autorité Publique compétente. Le Plan d'aménagement spécifique sera accompagné de règlements ou de cahiers de charges particuliers, dans le respect des prescriptions du présent règlement.

##### **SECTION 1 – UTILISATION DU SOL**

Sans objet.

##### **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**TITRE VIII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE MILITAIRE****DESCRIPTION GENERALE**

Ces zones correspondent aux espaces réservés exclusivement aux emprises des constructions et installations militaires existantes ou projetées, pour lesquels s'applique des dispositions particulières.

Elles comprennent les sous zones suivantes :

- Zone militaire existante **(ME)**
- Extension de la zone militaire **(MP)**

**CHAPITRE 1****ZONE MILITAIRE EXISTANTE (ME)****CARACTERE DE LA ZONE**

Telles que précisées dans les documents graphiques, cette zone est réservée exclusivement aux emprises des constructions et équipements appartenant à l'autorité militaire de la République du Cameroun.

Les zones de sécurité ou d'autres équipements dangereux doivent être totalement comprises dans l'emprise de la zone, clôturées et communiquées à l'Autorité Publique compétente.

**SECTION 1 – UTILISATION DU SOL**

Sans objet.

**SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**CHAPITRE 2****EXTENSION DE LA ZONE MILITAIRE (MP)****CARACTERE DE LA ZONE**

Telles que précisées dans les documents graphiques, cette zone est réservée exclusivement à l'extension de la zone militaire existante et obéit de ce fait aux mêmes dispositions réglementaires que cette dernière.

**SECTION 1 – UTILISATION DU SOL**

Sans objet.

**SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## TITRE IX. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A CARACTERE ENVIRONNEMENTAL ET D'UTILITE PUBLIQUE

### DESCRIPTION GENERALE

Ces zones correspondent aux espaces naturels et agricoles situés à l'intérieur du périmètre urbain, à protéger pour la qualité des sites naturels, des paysages et de l'intérêt et écologique.

Elles comprennent les sous zones suivantes, pour lesquelles s'appliquent des dispositions particulières :

- Zone verte à préserver (**VA**)
- Zone verte équipée / parc urbain (**VE**)
- Zone naturelle de relief (**VN**)
- Zone de villages à intégrer (**VV**)
- Zone non aedificandi (**ZNA**)
- Zone de réserve foncière (**VRF**)

### CHAPITRE 1 ZONE VERTE A PRESERVER (VA)

#### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des zones vertes correspondant aux espaces et sites à protéger en raison de la sensibilité des milieux et/ou de la qualité des paysages naturels. Ces zones sont à protéger de toute forme d'urbanisation et à maintenir comme discontinuités vertes séparant les aires urbanisées. Le couvert végétal existant doit être préservé et les terrains nus seront plantés, en cohérence avec les spécificités du milieu naturel et le rôle que ces zones vertes sont appelées à jouer.

Il s'agit en particulier :

- Des corridors verts le long des cours d'eau principaux et secondaires qui doivent être préservés et consolidés pour garantir la stabilité des berges en assurant un écoulement naturel des cours d'eau. Cette zone joue un rôle important de filtre biologique et de lutte contre l'érosion des sols. Afin de préserver cette zone, toute activité ou construction est interdite, à l'intérieur du lit des cours d'eau (Mayos) et dans une bande de 30 m de chaque côté des rives des cours d'eau principaux ;
- Les bandes vertes de protection et d'agrément le long des axes routiers structurants ;
- Les réserves forestières situées à l'intérieur du périmètre urbain.

Ces zones restent inconstructibles ou à occupation sous autorisation spécifique au regard des impacts environnementaux. Y seront interdits les défrichements, les déboisements et toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec leur aménagement en espaces verts.

#### SECTION 1 – UTILISATION DU SOL

Sans objet.

#### SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## **CHAPITRE 2**

### **ZONE VERTE EQUIPEE / PARC URBAIN (VPU)**

#### **CARACTERE 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'ACTIVITES 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'ACTIVITES AUTORISEES 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 - ACCES ET VOIRIES**

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

##### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

##### **ARTICLE 5 – POSSIBILITES 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 10% 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 EXTERIEUR**

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 doit 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. Disposition communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Outres 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 ZONE NATURELLE DE RELIEF (VN)**

**CARACTERE DE LA ZONE**

Telles que précisées dans les documents graphiques, Ces zones naturelles correspondent aux zones de relief, qui doivent être préservées de l'urbanisation anarchique, source des phénomènes d'éboulement et de la dégradation des sols. Ces zones s'étendent aux zones vertes situées aux pieds des reliefs, qui doivent être boisées pour constituer une bande de protection.

Ces zones restent inconstructibles ou à occupation sous autorisation spécifique au regard des impacts environnementaux.

**SECTION 1 – UTILISATION DU SOL**

Sans objet.

**SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **CHAPITRE 4 ZONE DE VILLAGES A INTEGRER (VV)**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Les zones de villages sont des espaces ruraux rattrapés par l'avancée de l'urbanisation.

Les villages situés à l'intérieur du périmètre urbain, seront intégrés dans les zones urbaines.

Le développement de ces noyaux urbains fera partie intégrante des plans d'aménagement de détail à développer pour les zones en cours d'urbanisation ou projetées. L'objectif sera de leur donner une configuration urbaine en adéquation avec l'urbanisation à prévoir et y apporter les équipements de proximité nécessaires. Les cahiers des charges qui accompagneront ces plans d'aménagement fixeront les nouvelles règles d'occupation du sol.

### **SECTION 1 – UTILISATION DU SOL**

Sans objet.

### **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **CHAPITRE 5 ZONE NON AEDIFICANDI (ZNA)**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit de zones non constructibles du fait des servitudes d'infrastructures. Il s'agit en particulier :

- Des servitudes aéroportuaires ;
- Des servitudes des réseaux (lignes électriques de moyenne et haute tension, conduite d'eau potable, forage, ...) ;
- Des servitudes du domaine public routier et ferroviaire ;
- Des servitudes du domaine public hydraulique ...

### **SECTION 1 – UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITES INTERDITES**

Est interdite toute forme de construction.

#### **ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Les plantations d'arbres.

### **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **CHAPITRE 6**

### **ZONE DE RESERVE FONCIERE (VRF)**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Compte tenu des pressions foncières dans certains secteurs périurbains, une zone est affectée au niveau du présent PDU comme réserve foncière destinée à accueillir les extensions de la ville à très long terme.

Comme pour les zones à urbaniser pour le court et moyen terme, l'urbanisation de cette zone devra se faire dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail qui sera accompagnés de règlements particuliers ou de cahiers des charges qui fixeront les règles précises d'organisation et d'occupation des sols.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone devra se faire par dérogation spéciale et/ou dans le cadre d'une actualisation du présent PDU.

#### **SECTION 1 – UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE 1 - TYPE D'ACTIVITES INTERDITES**

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

##### **ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, 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 générale.

#### **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.