

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.	2
Article 1 : Champ d'application du règlement d'urbanisme du POS.	3
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relations à l'occupation et l'utilisation des sols au Cameroun.	3
Article 3 : Subdivision de l'aire urbaine en zones et secteurs de zone.	3
TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE ET SECTEUR DE ZONE.	5
A. Zone d'habitat (h)	6
- Le secteur d'habitat évolutif : HE	7
- Secteur d'habitat concerté (HC)	11
- Secteur d'habitat résidentiel : HR	18
B. Zone à fonction centrale et de service (CS)	24
C. Zones d'activités industrielles	31
D. Zones à vocation publique.	36
- Secteurs d'équipements et de services à caractère public	36
- Activités à vocations spécialisées	40
E. Zones de servitudes d'utilité publique (ZUP)	45
F. Zone d'aménagement concerté (ZAC)	45
G. .Zone d'urbanisation différée. (ZUD)	45
H. Réserve foncière lotissement communale et recasements.	45
TITRE III : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	46
Article 1 : Types de servitudes d'utilité publique.	47
Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.	47
ANNEXE : LEXIQUE	48

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT D'URBANISME DU POS.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville d'Abong-Mbang à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation tel que défini sur le Plan d'Occupation des Sols (POS). Ce périmètre reporté sur les documents graphiques à l'échelle du 1/10 000 ème, couvre les zones urbanisées et d'urbanisation future de la ville d'Abong-Mbang une superficie totale d'environ 3521 hectares.

Le présent règlement est opposable à toute personne physique ou morale de droit privé ou public.

Il complète et précise les dispositions du Plan d'Urbanisme de 1986.

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS OU RÉGLEMENTATIONS RELATIONS À L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DES SOLS AU CAMEROUN.

Le présent règlement respecte dans sa mise en œuvre les différentes lois, décrets, règlements ou arrêtés définissant le régime foncier et domanial en vigueur au Cameroun notamment :

- l'ordonnance n° 74.1 du 06.07.74 fixant le régime foncier
- l'ordonnance n°74.2 du 06.07.74 fixant le régime domanial,
- le décret n° 76.166 du 27.04.76 fixant les modalités de gestion du domaine national sans restriction des autres textes non cités en application.

Et la loi n°2004/003 du 21 Avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun avec ses décrets d'application de 2008.

ARTICLE 3 : SUBDIVISION DE L'AIRE URBAINE EN ZONES ET SECTEURS DE ZONE.

L'aire urbaine définie à l'Article 1 est subdivisée en 10 (dix) grands types de zones composées pour certaines de secteurs, à savoir:

A. zone d'habitat symbolisée par (H)

- Secteur d'habitat évolutif (HE)
- Secteur d'habitat concerté (HC)
- Secteur d'habitat résidentiel (HR)

- B. Zone à fonction centrale et de services symbolisés par (CS)
- Secteur de centre-ville
 - Secteur de centre secondaire
 - Secteur de centre de quartier
- C. Zones d'activités industrielles symbolisée par (AI).
- D. Zone à vocation publique symbolisée par (ZP)
- Secteurs d'équipements et de service
 - Secteurs d'espace verts
 - Secteurs de cimetière
- E. Zones d'activités agricoles symbolisées par (ZA)
- F. Zones de servitudes d'utilité publique symbolisée par (ZUP)
- G. Zone d'aménagement concerté symbolisée par (ZAC)
- H. Zones d'urbanisation différée symbolisée par (ZUD).
- I. Réserve foncière pour lotissement communal et recasements Symbolisée par (RF1)
- J. Réserve foncière pour équipements administratifs de l'Etat et de la Commune symbolisée par (RF2).

**TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE ET
SECTEUR DE ZONE.**

- A. Zone d'habitat
- B. Zone à fonction centrale et de service
- C. Zones d'activités industrielles

Pour chacune de ces zones, sont détaillés les Articles suivants :

Article 1 : Sont autorisés

Article 2 : Sont interdits

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Surface et forme des parcelles

Article 6 : Emprise au sol

Article 7 : Hauteur maximale

Article 8 : Coefficients d'occupation du sol

Article 9 : Implantations par rapport aux limites des parcelles

Article 10 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur le même terrain

Article 11 : Aspects extérieurs – clôture

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

Les ZA, SUP, ZAC, ZUD et réserves foncières (RF1 et RF2) sont traités à la suite suivant leur logique propre.

A. ZONE D'HABITAT (H)

Cette zone comprend 3 catégories de secteurs

- Secteur d'habitat évolutif : HE
- Secteur d'habitat concerté : HC
- Secteur d'habitat résidentiel : HR

Caractéristique de la zone et des secteurs.

La zone (H) est caractérisée par une occupation où l'habitat, logements individuels ou collectifs, sont prédominants.

- Le secteur d'habitat évolutif : HE

Il s'agit d'un secteur urbain fortement ou partiellement occupé par un habitat de type traditionnel ou vétuste en pleine évolution. Le tissu est bien souvent inorganisé, les voies de desserte sommaire, voire inexistantes, les activités informelles sont étroitement mêlées à l'habitat.

Des actions de viabilisation, restructuration, voire rénovation seront préconisées en général dans ce secteur afin d'améliorer le niveau d'équipement et pourront faire l'objet de plans de secteurs.

Article 1 : Sont autorisés

- a. Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes.
- b. Les établissements administratifs, culturels, sociaux, les aires de jeux et de services liés à l'habitation.
- c. Les bâtiments à usage de commerce et leurs annexes.
- d. Les aires permanentes de stationnement.
- e. Les établissements ouverts au public après autorisation préalable et à condition qu'ils n'apportent aucune nuisance en matière d'accès ou de bruit.
- f. Les lotissements à usage d'habitation à condition que la surface minimale des parcelles à créer ne soit pas inférieure à 250 m² et la largeur minimale de façade sur la voie soit au moins égale à 10 mètres.

Article 2 : Sont interdits

- a. Les établissements dits dangereux, insalubres ou incommodes de 1^{ère} et de 2^{ème} classe tels que définis dans le décret n°76/372 du 2.9.76 portant leur réglementation.

- a. Les dépôts de déchets, matériaux, ferrailles, d'hydrocarbures sauf ceux qui sont liés strictement aux services des usages automobiles : parkings, station services ; ou autres, nuisibles à l'hygiène, à l'aspect esthétique, et d'une manière générale au respect de l'environnement.
- b. L'exploitation de carrière, les affouillements et exhaussements du sol de nature à modifier sensiblement l'état des lieux, en dehors des terrassements destinés à l'aménagement et à la construction.
- c. Les équipements publics collectifs isolés (école, dispensaire, église,...). Des dérogations à la réglementation en vigueur pourront être acceptées, notamment pour l'Article 10 touchant la hauteur des bâtiments (par ex. pour permettre la construction du clocher des lieux de culte)

Article 3 : Accès à la voirie

Pour être constructible, tout terrain doit se trouver à moins de 20 m d'une voie carrossable conforme aux caractéristiques des engins de lutte contre l'incendie et doit être au moins desservi par une voie piétonnière matérialisée.

Article 4 : Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe.

b. Electricité

Le branchement sur le réseau est obligatoire pour la réalisation de tout logement.

Il ne peut être édifié plus de quatre logements sur une même parcelle lorsqu'il n'existe pas de réseau d'alimentation en électricité où puisse s'effectuer le branchement.

c. Assainissement

C.1 : Eaux usées

Toute construction ou installation doit avoir un assainissement individuel par au moins une fosse perdue de 5 m de profondeur minimum si les conditions du sol le

permettent ou bien par une fosse étanche vidangeable et doit être raccordée au réseau collectif lorsqu' il existera.

C.2 : Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Leur évacuation sur la parcelle voisine se fera selon la pente naturelle et en un seul endroit.

Article 5 :- Caractéristique des terrains.

Toute parcelle d'une surface inférieure à 250 mètres carrés sera déclarée inconstructible et ne pourra être utilisée qu'après son rattachement à une parcelle voisine.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- a. Dans le cas de construction en ordre continu, l'implantation des façades sur rue devra se faire à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer suivant les limites d'emprises indiquées au plan du POS
- b. Dans le cas de constructions isolées, l'implantation des façades sur rue devra se faire en retrait de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la parcelle.

- a. Toutes les constructions en ordre continu le long des voies doivent être construites d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximum de 15 mètres.
- b. Les constructions isolées et d'une manière générale toute construction à l'exclusion de celles prévues à l'alinéa précédent doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Des constructions non contiguës implantées sur la même parcelle doivent être à une distance une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

L'emprise globale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Article 10 : Coefficient d'occupation des sols (COS)

Définition

C'est un indice conventionnel déterminant le nombre de mètres carrés de planché développé hors-œuvre susceptible d'être construit par mètre carré au sol.

Le COS est donc un nombre qui, multiplié par la surface d'un terrain, exprime la surface totale de plancher constructible sur ce terrain.

Ex. : pour un terrain de 1 000 m²

Avec un COS de 0,25, on peut construire $1\ 000 \times 0,25 = 250$ m² de surface développée hors- œuvre.

NB : ne sont pas comptées les surfaces non utilisables pour le travail et l'habitation (garage, balcon, terrasse, sous-sol).

Le C.O.S détermine donc le nombre maximum de mètres carrés de plancher. Il ne peut pas excéder 80%

Article 11: Hauteur maximale

a. Hauteur relative

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

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

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

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

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres dans sa partie la plus haute.

b. Hauteur plafond.

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

Cette hauteur est fixée à 12 mètres à l'égout du toit c'est-à-dire R+3.

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

Article 12 : Aspect extérieur

L'emploi des matériaux de récupération est interdit.

Article 13

- Secteur d'habitat concerté (HC)

Le secteur (HC) est caractérisée par une occupation où l'habitat, les logements individuels ou collectifs, est prédominant.

Ce secteur regroupe des tissus d'habitat périurbain de densité faible ou moyenne. On y trouvera

- de l'habitat diffus en limite d'urbanisation
- des villages existants qui vont s'intégrer progressivement à la ville

- éventuellement des lotissements communaux appelés “trames sommaires” destinés à accueillir des habitants à revenus modestes et où l’objectif sera essentiellement de faire respecter les emprises du domaine public.

A l’intérieur de ce secteur, la réglementation sera volontairement simplifiée afin d’accueillir les habitants potentiels des quartiers d’habitat spontané.

Alinéa 1 : Sont autorisés

- a. les bâtiments à usage d’habitation et leurs annexes
- b. les établissements administratifs, culturels, sociaux, les aires de jeux et de services liés à l’habitation
- c. les bâtiments à usage de commerce et leurs annexes
- d. les aires permanentes de stationnement
- e. les établissements ouverts au public après autorisation préalable et à la condition qu’ils n’apportent aucune nuisance en matière d’accès ou de bruit pour le voisinage
- f. les lotissements à usage d’habitation à condition que la surface minimale des parcelles à créer excède 200 m² et que la largeur minimale de façade sur la voirie soit au moins égale à 10 m.

Alinéa 2 : Sont interdits

- a. les bâtiments de bureaux et leurs annexes
- b. les établissements industriels de toutes catégories
- c. les dépôts de ferrailles, matériaux et combustibles solides ou liquides
- d. les dépôts d’hydrocarbures sauf ceux qui sont liés strictement aux services des usages automobiles : parking, station-service
- e. Les affouillements, exhaussements des sols, exploitations de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction

Alinéa 3 : Accès à la voirie

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable ayant une emprise minimum de 10m et une partie circulaire de 8m de largeur minimum.

Toute fois, lorsqu'une bonne sécurité et visibilité pourront être assurées, que la longueur de la voie n'excédera pas 10 m et qu'elle desservira au plus une voie circulaire de 6mètres.

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

Pour chaque parcelle constructible, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès de 10 m de largeur minimum par tranche de 20 m de façade.

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

Alinéa 4 : Desserte par les réseaux.

Eau

Le branchement sur le réseau d'eau, s'il existe est obligatoire pour la réalisation de plus de deux logements sur une même parcelle.

Il ne peut être édifié plus de quatre logements sur une même parcelle lorsqu'il n'existe pas de réseau d'alimentation en eau où puisse s'effectuer le branchement.

Electricité

Le branchement sur le réseau est obligatoire pour la réalisation de tout logement.

Il ne peut être édifié plus de quatre logements sur une même parcelle lorsqu'il n'existe pas de réseau d'alimentation en électricité où puisse s'effectuer le branchement

Assainissement

Eaux usées : lorsqu'il existe un réseau d'assainissement, le branchement est obligatoire pour les constructions au réseau d'alimentation en eau.

En cas de non branchement, tout déversement d'eaux usées sur la voie publique est interdit et il devra obligatoirement être réalisé en même temps que la construction

projetée, une fosse septique ou tout moyen de traitement ou de stockage d'eaux usées ou d'eaux vannes autorisé par la puissance publique compétente.

Eaux pluviales : tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Alinéa 5 : Surface et formes des parcelles

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

- surface : 400 mètres carrés
- longueur de façade : 20mètres
- profondeur : 15 mètres

La forme du terrain devra en outre telle qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 10 mètres de rayon au minimum.

Alinéa 6 : Emprise au sol

Elle se définit comme étant la surface projetée au sol des bâtiments et est exprimée en pourcentage déterminant la surface bâtie au sol par rapport à la surface de la parcelle. L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain y compris les bâtiments annexes.

Alinéa 7 : Hauteur maximum

a. Hauteur relative

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

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

a.2 compte tenu des limites séparatives : sauf si elles sont implantées en limite, les constructions ne pourront avoir une hauteur supérieure à la distance minimale

normale à la façade les séparant des dites limites lorsque la façade intéressée comporte des baies servant à l'éclairage de pièces d'habitation et au double de cette distance dans le cas contraire.

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

b. Hauteur plafond

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

Cette hauteur est fixée à 12 mètres à l'égout du toit c'est-à-dire R+3.

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

Article 8 : Coefficient d'occupation des sols (COS)

a. Définition

C'est un indice conventionnel déterminant le nombre de mètres carrés de planché développé hors-œuvre susceptible d'être construit par mètre carré au sol.

Le COS est donc un timbre qui, multiplié par la surface d'un terrain, en exprime la surface totale de plancher constructible sur ce terrain. -

Ex. : pour un terrain de 1 '000 m²

avec un COS de 0,25, on peut construire $1\ 000 \times 0,25 = 250$ m² de surface développée hors- œuvre.

NB : ne sont pas comptées les surfaces non utilisables pour le travail et l'habitation (garage, balcon, terrasse, sous-sol).

Le C.O.S détermine donc le nombre maximum de mètres carrés de planchers hors œuvre constructible par mètre carré de terrain.

b.

c. valeur du C.O.S.

Le C.O.S est fixé à 0,70

Alinéa 9 : Implantation par rapport aux limites de parcelle

a. par rapport aux voies

Les constructions sont autorisées :

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

b. par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont autorisées :

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

Alinéa 10 : Implantation des constructions les unes par rapport aux sur une même parcelle.

La construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle est autorisée à condition :

1- qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec minimum de 3 mètres si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail

- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 3 mètres si cette dernière ne comporte pas de baies principales, et que la façade la plus haute en comporte
- au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 2 mètres si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

2- que la courte distance entre deux bâtiments soit supérieure ou égale à 2 mètres.

Alinéa 11 : Aspect extérieur - clôture

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

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

Les clôtures sur les voies publiques ou dans les marges de 4 logements maximum sur la parcelle, des aires de stationnement devront être réalisées lors de toute opération de construction. Les caractéristiques en sont définies ci-après.

- longueur : 8 mètres
- largeur : 3 mètres
- dégagement : 10 mètres

Pour toute construction de plus de quatre logements sur une même parcelle une place par logement à partir du 4^e devra être réservée sur la parcelle.

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

Alinéa 13 : Espaces et plantations

Tout terrain comprendra au minimum un arbre à haute tige par 200mètres carrés de terrain.

- Secteur d'habitat résidentiel : HR

Article 1 : Sont autorisés

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

Article 2 : Sont interdits

- a. les lotissements et constructions n'entrant pas dans le cadre d'opérations concertées
- b. les établissements industriels de toutes catégories
- c. les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation, les dépôts de ferrailles, matériaux et combustibles solides ou liquide
- d. les dépôts d'hydrocarbure sauf ceux qui sont lié strictement au service des usages automobiles : parking, stations-services
- e. les affouillements, exhaussements des sols, exploitations des carrières qui ne sont pas nécessaire à des travaux de construction.

Article 3 : Accès à la voirie

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

Toutefois, lorsqu'une bonne sécurité et visibilité pourront être assurées, que la longueur de la voie n'excèdera pas 50 mètres et qu'elle desserve au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes, la largeur de l'emprise pourra être ramenée à 10 mètres pour une voie circulaire de 6 mètres.

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

Pour chaque terrain constructible, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès de 8 mètres de largeur maximum par tranche de 30mètres de façade.

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

Article 4 : Desserte par les réseaux

Eau

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

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

Electricité :

Le branchement sur le réseau est obligatoire pour la réalisation de tout logement.

Il ne peut être édifié plus de quatre logements sur une même parcelle lorsqu'il existe de réseau d'alimentation en électricité où puisse s'effectuer le branchement

Assainissement

Eaux usées : lorsqu'il existe un réseau, le branchement est obligatoire.

En cas d'absence de réseau, les eaux usées seront obligatoirement traitées avant leur rejet (décantation, épuration biologiques) par fosse septique ou tout autre moyen de traitement autorisé. Le moyen de traitement pourra intéresser un seul ou plusieurs lots. D'une manière générale le traitement et le rejet d'eaux usées devront répondre à toutes les réglementations sanitaires et techniques en vigueur.

Eaux pluviales : tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un

Terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Article 5 : Surface et forme des parcelles

a. Habitat résidentiel de type collectif

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

- surface : 1.000 m²
- longueur de façade : 30 mètres
- profondeur : 30 mètres.

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

b. Habitat résidentiel de type individuel

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

- surface : 600m²
- longueur : 20 mètres
- Profondeur : 25mètres

La forme du terrain devra en outre être telle qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 10 mètres de rayon au minimum.

Article 6 : Emprise au sol

a. Habitat résidentiel de type collectif

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

b. habitat résidentiel de type individuel :

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

Article 7 : Hauteur maximum.

a. Hauteur relative

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

a1. Compte tenu des voies adjacentes : la hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance les séparant de l'alignement opposé

a2. Compte tenu des limites séparatives : sauf si elles ont implantés en limite, les constructions ne pourront avoir une hauteur supérieur çà la distance minimal à la façade les séparant des dites limites lorsque la façade intéressée compte des aires servant à l'éclairage de pièces d'habitation et au double de cette distance dans le cas contraire.

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

b. hauteur plafond :

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

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

1. habitat résidentiel de type collectif : la hauteur est fixée à 20 mètres à l'égout du toit.
2. habitat résidentiel de type individuel : la hauteur est fixée à, 9mètres à l'égout du toit

Article 8 : Coefficient d'occupation des sols (COS)

a. définition

Le COS détermine le nombre maximum de mètres carrés de planchers hors œuvre constructible par mètre carré de terrain.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale de la propriété déduction faite des emprises réservées pour des équipements publics ou des opérations de voirie.

b. valeur du C.O.S. :

1. habitat résidentiel du type collectif : le C.O.S. est fixé à 1,2
2. habitat résidentiel de type individuel : le C.O.S. est fixé à 0,65

Article 9 : Implantation par rapport aux limites de parcelle.

a. Par rapport aux voies.

Les constructions sont autorisées :

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

b. Par rapport aux limites séparatives.

Les constructions sont autorisées :

- sur les limites séparatives si la façade sur la limite ne compte pas de baies autres que des jours de souffrance
- en retrait de ces limites : dans ce cas, elles devront s'écarter de ces limites d'une distance R mesurée normalement à la façade et égale :

- à la hauteur de la façade intéressée avec minimum de 4 mètres si celle-ci comporte des haies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.
- à la moitié de la hauteur de la façade, avec minimum de 2m, dans le cas contraire.

Article 10 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.

La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée à condition qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail
- la hauteur de la façade la plus basse, si cette dernière ne compte pas de baies principales,
- et que la façade la plus haute en comporte au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

Article 11 : Aspect extérieur - clôture.

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

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

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

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

Article 12 : Stationnement

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

- longueur : 5.mètres
- largeur : 2.30 mètres
- dégagement : 6.mètres

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

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

Article 13 : Espaces libres et plantations

Tout terrain comprendra au minimum un arbre à haute tige par 100mètres carrés de terrain.

B. ZONE À FONCTION CENTRALE ET DE SERVICE (CS)

Cette zone comprend 3 secteurs :

- secteur de centre-ville
- secteur de centre secondaire
- secteur de centre de quartier

Les dispositions suivantes s'appliquent à l'ensemble des 3 secteurs sauf indications spécifiques.

Article 1 : Sont autorisés

- a. les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes
- b. les établissements administratifs, culturels, sociaux, les aires de jeux et de services liés à l'habitation
- c. les bâtiments à usage de commerce et leurs annexes
- d. les bâtiments à usage de bureau et leurs annexes
- e. les locaux destinés à l'activité artisanale et établissements industriels de moins de 50 employés à condition que ni les uns ni les autres n'apportent de gêne pour le voisinage (pollution de l'air, de l'eau, bruit, circulation intense, utilisation de produits dangereux)
- f. les aires permanentes de stationnement de parking
- g. les établissements ouverts au public après autorisation préalable et à la condition qu'ils n'apportent aucune nuisance en matière d'accès ou de bruit pour le voisinage

Article 2 : Sont interdits

- a. Les établissements industriels pouvant apporter une gêne à leur voisinage (pollution de l'air, de l'eau, bruit, circulation intense, utilisation de produits dangereux).
- b. Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation, les dépôts de ferrailles, matériaux et combustibles solides ou liquide
- c. les dépôts d'hydrocarbures sauf ceux qui sont liés strictement au service des usages automobiles : parking, station-service
- d. les affouillements, exhaussements des sols, exploitations de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

Article 3 : Accès à la voirie.

Toute construction doit être accessible par une voie carrossable ayant une emprise minimum de 12 mètres et une partie circulaire de 8mètres de largeur minimum.

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

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

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

Article 4 : Desserte par les réseaux.

Eau

Lorsque le réseau d'eau existe, le branchement est obligatoire pour toute construction.

Electricité :

Le branchement sur le réseau électrique est obligatoire pour la réalisation de tout logement.

Il ne peut être édifié plus de quatre logements sur une même parcelle lorsqu'il n'existe pas de réseau d'alimentation en électricité où puisse s'effectuer le branchement.

Assainissement :

Eaux usées : lorsqu'il existe un réseau, le branchement est obligatoire pour toute construction où s'exerce une activité ou pour tout établissement recevant du public, ainsi que pour toute construction branchée sur le réseau d'eau.

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

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

Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des

eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Article 5 : Surface et forme des parcelles.

Pour être constructibles les parcelles devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- surface: 200 mètres carrés
- longueur de façade 10 mètres
- profondeur: 10 mètres

La forme du terrain devra être en outre telle qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 5 m de rayon au minimum.

Toutefois, vis-à-vis des marchés exclusivement, les caractéristiques minimales sont ramenées aux normes suivantes :

- surface: 100 mètres carrés
- longueur de façade: 10 mètres
- profondeur : 10 mètres

Article 6 : Emprise au sol

Secteurs de centre-ville et de centre secondaire

Pour toute construction à usage d'activité, l'emprise au sol pourra atteindre 100% au rez-de-chaussée seulement.

En étage, l'emprise des bâtiments ne pourra excéder 65% de la superficie du terrain y compris bâtiments annexes.

Secteurs de centre de quartier

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 70 % de la superficie du terrain y compris bâtiments annexes.

Article 7 : Hauteur maximum

a. Hauteur relative

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

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

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

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

b. Hauteur plafond

Secteur de centre-ville : La hauteur plafond est fixée à 20 mètres à l'égout du toit.

Secteur de centres secondaires 15 mètres à l'égout du toit.

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

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

Article 8 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

a. définition

Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de planches hors œuvre constructible par mètre carré de terrain.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale de la propriété déduction faite des emprises réservées pour des équipements publics ou des opérations de voirie.

b. Valeur du C.O.S.

Le C.O.S. est fixé, comme suit :

Pour l'ensemble des parcelles, quelle que soit leur affectation : habitat ou activités.

- secteur de centre-ville : 1
- secteur de centres secondaires et de quartier : 0.8

Article 9 : Implantation par rapport aux limites de parcelle.

a. par rapport aux voies

Les constructions seront implantées

- soit à l'alignement,
- soit en retrait au moins de deux mètres par rapport à l'alignement.

b. par rapport aux limites séparatives.

Les constructions sont autorisées :

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

Article 10 : Implantation des constructions les unes rapport aux autres sur une même parcelle.

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

- a. qu'en tout point de chaque façade, la distance, mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail
 - la hauteur de la façade la plus basse si cette dernière ne comporte pas de baies principales, et que la façade la plus haute en comporte
 - au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.
- b. que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieur ou égale à 4 mètres.

Article 11 : Aspect extérieur - clôture.

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

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

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

Clôture

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

Les aires de stationnement devront être réalisées lors la construction.

Les matériaux de réemploi ou récupération sont interdits.

- selon le type de voie, la puissance publique pourra être amenée à imposer un épandage, un type de matériau, de couleur ou de style. En particulier, la

construction de galeries couvertes au rez-de-chaussée pourra être rendue obligatoire.

- Dans un ensemble présentant une unité de volume, matériaux, couleur ou style, les travaux projetés ne devront pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Les clôtures constituées de murs pleins ne pourront excéder 2,20 m de hauteur.
- Les propriétaires des parcelles non bâties ou non utilisées sont tenus de réaliser une clôture sur la voirie principale.

Article 12 : Stationnement

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, des aires de stationnement seront réalisées sur la parcelle, à raison d'une aire par unité de logement.

Pour les activités de toute nature, sauf les commerces isolés, et pour les bâtiments recevant du public, 40% minimum de la surface hors-œuvre sera réservée au stationnement sur la parcelle.

Article 13 : Espaces libres et plantation

Sans objet

C. ZONES D'ACTIVITÉS INDUSTRIELLES

Article 1 : Sont autorisés :

- a. tous les établissements industriels
- b. les bâtiments à usage de bureaux
- c. les bâtiments à usage de logements de fonction
- d. les lotissements à usage industriel et artisanal, à condition que la surface minimale des parcelles à créer soit au moins de 1.200mètres carrés et que la largeur de façade sur voie soit au moins égale 25 m

- e. les aires permanentes de stationnement, les entrepôts et dépôts de matériaux à l'exception des dépôts de déchets et vieux véhicules

Article 2 : Sont interdits

- a. les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des logements de fonction
- b. les bâtiments à usage de commerce et leurs annexes
- c. les dépôts de déchets et de vieux véhicules

Article 3 : Accès

Toute construction industrielle doit être accessible d'une voie carrossable en bon état de viabilité et répondant aux conditions suivantes :

- avoir une largeur d'emprise de 16 m minimum avec une chaussée permettant le croisement de camions ;
- avoir des trottoirs pour piétons
- les carrefours devront permettre le virage des véhicules les plus encombrants.

Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Eau :

Le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute construction.

Electricité :

Le branchement sur le réseau est obligatoire pour la réalisation de toute unité industrielle

Il ne peut être édifié plus de deux unités industrielles sur une même parcelle lorsqu'il n'existe de réseau d'alimentation en électricité où puisse s'effectuer le branchement

Assainissement :

Eaux usées : s'il existe un réseau, le branchement est obligatoire. Dans tous les cas, le traitement et le rejet des eaux usées, en particulier des eaux industrielles devront répondre à toutes les réglementations sanitaires et techniques en vigueur, que ces réglementations soient nationales, locales ou spécifiques à la zone intéressée.

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

En cas de stagnation d'eau de pluie sur des terrains, ceux-ci devront donner lieu à des travaux préalables d'assainissement ou de remblaiement qui intéresseront s'il y a lieu plusieurs parcelles et qui interviendront avant les opérations de construction proprement dites.

Article 5 : Surface et forme des parcelles

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

- surface: 1.200 mètres carrés
- longueur de façade : 25 mètres

Article 6 : Emprise au sol

Sans objet

Article 7 : Hauteur maximum

- a. compte tenu des voies adjacentes : la hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance les séparant de l'éclaircissement.
- b. compte tenu des limites séparatives : la hauteur maximum des constructions est limitée à la distance normale à la façade les séparant de ces limites lorsque la façade intéressée comporte des baies servant à l'éclaircissement de locaux et au double de cette distance dans le cas contraire.
- c. Hauteur plafond : fixée à 15 m sauf dérogation pour contraintes techniques.

Article 8 : Coefficient d'occupation de sol (C.O.S.)

a. Définition

Le C.O.S détermine le nombre de mètre carrés de planchers hors-œuvre constructibles par mètre carré de terrain pour toute construction autre que hangars ou ateliers,

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale de la parcelle déduction faite des emprises réservées pour des opérations de voiries.

Dans le calcul des surfaces hors-œuvre, il n'y a pas lieu de tenir compte des surfaces affectées :

- au stationnement des véhicules
- aux combles et sous-sol non habitables et non affectés à des activités

b. valeur du C.O.S :

- le C.O.S. est fixé à 1 pour les constructions autres que les hangars ou ateliers,
- pour les hangars et ateliers, la limite maximale autorisée est de 0,80.

Article 9 : Implantation par rapport aux limites de parcelle.

a. par rapport aux voies

Les constructions devront être réalisées au moins à 10m de l'alignement. 50% de cette marge devra être planté

Toutefois, pourront être implantés au-delà des 2 premiers mètres comptés à partir de l'alignement :

- bureaux, logements de gardien, services sociaux, postes de transformation et distribution de carburant, cela à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30% de l'aire de reculement imposée aux constructions principales.

b. par rapport aux limites séparatives

Les constructions sur ces limites sont interdites. Elles devront s'en écarter d'une distance R mesurée normalement à la façade égale :

- à la hauteur de la façade intéressée, avec minimum de 8 m, si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail,
- à la moitié de la dite hauteur avec minimum de 6 m dans le cas contraire.

Si la façade n'est pas parallèle aux limites, la distance R sera mesurée perpendiculairement au milieu de la façade à condition que la distance la plus faible séparant la façade de la limite ne soit pas inférieure aux 2/3 de cette distance.

Dans le cas contraire, la distance R sera la plus faible observée.

Article 10 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.

La construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle est autorisée à condition :

- a. qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :
 - la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8m, si la façade la plus basse comporte des baies principales.
 - La hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ;
 - Au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.
- b. que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure ou égale à 4 m.

Article 11 : Aspect extérieur - Clôture

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (briques creuses, parpaings, etc....) ne peuvent être laissés apparents sur les extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les clôtures sur les voies publiques ou dans les marges de reculement en bordure de celles-ci devront être constituées d'un mur n'excédant pas 0.80 m de hauteur surmonté d'une grille à claire-voie.

Article 12 : Stationnement

Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes sont les suivantes :

- logement de fonction : 1 place /logement
- bureaux: 50% de la place hors-œuvre
- ateliers, dépôt: 10% de la surface hors-œuvre

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres des véhicules de façon que les opérations de chargement et déchargement s'effectuent à l'intérieur des parcelles et non sur la voie publique.

Article 13 : Espaces libres et plantation

Tout terrain comprendra au minimum d'un arbre à haute tige par 100m² de terrain.

D. ZONES À VOCATION PUBLIQUE.

- Secteurs d'équipements et de services à caractère public

Article 1 : utilisation du sol

Ces secteurs sont essentiellement réservés aux équipements de caractère public et aux services publics desservant les populations.

Toute affectation à caractère privé est interdite.

Ne sont autorisées que les constructions à usage publique

Article 2 : Accès

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable ayant une emprise minimum de 12 m.

Article 3 : Desserte par les réseaux

Eau :

Le branchement est obligatoire pour toute construction.

Assainissement :

Eaux usées : lorsqu'il existe un réseau d'assainissement, le branchement est obligatoire pour les constructions branchées au réseau d'alimentation

En cas de branchement, tout déversement d'eaux usées sur la voie publique est interdit et il devra obligatoirement être réalisé en même temps que la construction projetée, une fosse septique ou tout moyen de traitement ou de stockage d'eaux usées ou d'eaux vannes autorisé par la puissance publique.

Eaux pluviales : tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels que l'écoulement des eaux pluviales se dirige dans le réseau ou dans un exutoire naturel.

Article 4 : Emprise au sol

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

Article 5 : Hauteur maximum

a. hauteur relative

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

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

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

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

b. hauteur plafond :

La hauteur plafond est fixée à 15 m à l'égout du toit. Cette hauteur se mesure à partir du niveau de la voie publique sur l'alignement au point où la perpendiculaire à l'alignement rejoint le milieu de la façade de la construction.

En dehors des zones de servitudes particulières, les ouvrages ainsi en dépassement sont essentiellement limités aux lieux de culte.

Article 6 : Implantation par rapport aux limites de parcelle.

a. par rapport aux voies

Les constructions sont autorisées :

- sur les limites séparatives si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance
- en retrait de ces limites : dans ce cas, elles devront s'écarter de ces limites d'une distance R mesurée normalement à la façade et égale :
- à la hauteur de la façade intéressée avec minimum de 5m, celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail
- A la hauteur de la façade, avec minimum de 5 m, dans le cas contraire

Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

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

- a. qu'en tout point de chaque façade, la distance, mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment soit au moins égale à :
 - La hauteur de la façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.
 - La hauteur de la façade la plus basse si cette dernière ne comporte pas de baies principales, et que la façade la plus haute en comporte.
 - Au maximum de la hauteur de la façade la plus basse de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, si les façades ne comportent pas de baies principales.
- b. que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

Article 8 : Aspect extérieur - clôture

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

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

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

Les clôtures sur les voies publiques ou dans les marges de recul en bordure de celles-ci devront présenter un aspect en harmonie avec les façades de la construction. Les matériaux de réemploi ou de récupération sont interdits.

Article 9 : Stationnement

Les aires de stationnement devront être réalisées lors de toute opération de construction. Les caractéristiques en sont définies ci-après

- Longueur: 5.mètres.

- Largeur : 2.30 mètres
- Dégagement : 6.mètres.

- Activités à vocations spécialisées

Les activités spécialisées sont celles gérées par de grandes administrations ou grandes sociétés parapubliques et où les habitations ne seront tolérées qu'exceptionnellement (ex : CDE, AES SONEL...).

Nature de l'occupation de sol :

Article 1 : Caractère de la zone et du secteur

La zone accueillera en priorité les activités industrielles classées ou non classées, les entrepôts et ateliers.

Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation des sols.

Sont interdits

- Toutes formes d'habitation en dehors de celles prévues ci-dessous à l'article 3.
- Les établissements culturels et sociaux, les aires de jeux et jardins publics sauf ceux indiqués à l'article 3.
- Les constructions à usage de commerces.

Article 3 : Types d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales.

- Les bureaux et bâtiments culturels et sociaux s'ils sont directement liés au fonctionnement des établissements considérés.
- Les logements nécessaires à la sécurité et au gardiennage des installations

Article 4 : Accès à la voirie.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès au réseau général de voirie. Les caractéristiques de cet accès doivent être conformes à la fonction des installations projetées ainsi qu'aux caractéristiques des engins de lutte contre l'incendie.

Les largeurs de voie et la disposition des accès devront permettre l'entrée ou la sortie des véhicules sans gêne de la circulation.

Article 5 : Desserte en eau et assainissement.

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, au besoin par une station de relevage ou d'épuration.

Toutefois, en l'absence du réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissant individuel est autorisé et devra être soumis à l'agrément de l'Administration compétente; les dispositifs de traitement doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Le bénéficiaire de cette disposition sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau, dès qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Les activités polluantes devront se soumettre à une épuration préalable de toutes les formes de rejets liées à leur activité.

Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Leur évacuation sur la parcelle voisine se fera selon la pente naturelle et en un seul endroit.

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

Article 6 : Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux limites sur rue devra se faire à une distance en retrait de 5 mètres au minimum.

Article 8 : Implantation des constructions par rapport aux séparatives de la parcelle.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles devra se faire à une distance minimum de 5 m.

Article 9 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Sans objet.

Article 10 : Emprise au sol des constructions.

L'emprise globale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Article 11 : Hauteur maximale.

Sans objet.

Article 12 : Aspect extérieur.

Les constructions précaires en matériaux de récupération sont interdites.

Article 13 : Stationnement.

Les aires de stationnement des véhicules doivent être aménagées à l'intérieur de la limite des parcelles.

Article 14 : Espaces libres et plantation.

Les espaces des parcelles libres de toute construction doivent être plantés.

Article 15 : Possibilité maximale d'occupation des sols.

Sans objet.

Article 16 : Espaces libres et plantations

Tout terrain comprendra au minimum un arbre à haute tige par 100 m² de terrain.

Dispositions particulières

a. Secteurs d'espaces verts

Les espaces verts portés au POS sont de caractère public, la puissance publique se chargeant de la plantation et de l'entretien de ces secteurs.

Hormis le parc urbain qui contiendra les installations sportives à l'échelle départementale, toute construction est interdite dans les espaces verts en dehors de celle liées aux loisirs de plein air ou à l'entretien des espaces verts proprement dits.

b. Secteurs de cimetières

Une servitude de non aedificandi de 50m est applicable autour des cimetières.

Article 1 : Sont autorisés

- a. les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole
- b. les bâtiments à usage d'habitation occupés par les exploitants et leur personnel sauf dans les fonds de vallées marécageuses.
- c. les installations d'intérêt général pour les besoins des plantations rurales.

Article 2 : Sont interdites

- a. Toute construction non liée aux activités agricoles ou aux besoins directs des populations rurales.
- b. Toute opération de lotissement

Article 3 : Accès

Toute construction agricole doit être desservie par une voie publique ou privée.

Article 4 : Prescriptions sanitaires

Eau :

Le libre accès à un point d'eau potable public ou privé doit être assuré.

Electricité :

Le branchement sur le réseau est obligatoire pour la réalisation de tout logement.

Il ne peut être édifié plus de quatre logements sur une même parcelle lorsqu'il n'existe pas de réseau d'alimentation en électricité où puisse s'effectuer le branchement

Eaux usées : le traitement et le rejet d'eaux usées devront répondre à tous les règlements sanitaires et techniques en vigueur.

Eaux pluviales : tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Article 5 : Surface et forme des terrains

Pour être constructible, les terrains devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

Surface : 10 .000 mètres carrés ou un hectare.

Article 6 : Hauteur plafond

La hauteur plafond est fixée à 9 m à l'égout du toit pour les constructions destinées à l'habitation des exploitants.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions devront être implantées en retrait au moins 15 mètres par rapport à l'alignement ou aux voies.

Article 8 : Implantation des constructions par rapport aux constructions

Entre deux constructions non jointives doit être aménagé un espace minimal égal à la hauteur de la plus élevée des deux constructions, quelles soient situées sur un même terrain ou sur deux terrains différents.

E. ZONES DE SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (ZUP)

Ce sont les emprises du courant Haute Tension

F. ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

Cette zone d'une superficie d'environ 308 hectares devra faire l'objet d'une étude de plan de secteur (PS) comprenant un cahier de charges précis et une réglementation qui complète les dispositions du POS

G. ZONE D'URBANISATION DIFFÉRÉE. (ZUD)

Cette zone d'une superficie d'environ 804 hectares devra faire l'objet d'une étude de plan de secteur (PS) comprenant un cahier de charges précis et une réglementation qui complète les dispositions du POS.

H. RÉSERVE FONCIÈRE LOTISSEMENT COMMUNALE ET RECASEMENTS.

Cette zone d'une superficie d'environ 256 hectares devra faire l'objet

- D'une acquisition et incorporation dans le domaine privé de l'Etat suivi d'un reversement dans le domaine de la Commune d'Abong-Mbang. ou d'une acquisition par la Communauté Urbaine elle même.
- D'une étude de plan de secteur (PS) comprenant un cahier de charges précis et une réglementation qui complète sans déroger aux dispositions et orientations du POS.

TITRE III : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

ARTICLE 1 : TYPES DE SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE.

Les servitudes d'utilité publique sont les emprises à réserver et /ou à préserver pour :

a. Les couloirs de haute et moyenne tension :

Les emprises à réserver et /ou à préserver sont les suivantes :

- pour 90 000 Volts : 30 mètres
- pour 220 000 Volts : 60 mètres
- pour la moyenne tension : 15 mètres.

b. Les couloirs d'adduction d'eau primaire.

Emprise à réserver et /ou à préserver : 15 mètres.

c. Les emprises des voies publiques

Ces emprises à créer ou à réserver et /ou à préserver sont indiquées sur les profils en travers types de l'annexe n°2 du rapport justificatif du POS.

ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

Toute construction ou occupation est interdite sauf pour les servitudes de la construction des réseaux CAMWATER, AES SONEL et assainissement peut être autorisée si les conditions de fonctionnement de l'équipement qui fait l'objet de la servitude sont respectées.

ANNEXE : LEXIQUE

ALIGNEMENT :

Ligne fictive déterminant la limite sur laquelle les façades des constructions doivent être alignées.

BATIMENT PUBLIC

Bâtiment édifié ou acquis par une personne publique et destiné à recevoir du public.
Ex. : équipements soit, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs, etc

COEFFICIENT D' OCUPATION DU SOL (COS)

Indice conventionnel déterminant le nombre de mètres carrés de plan développé hors-œuvre susceptible d'être construit par mètre carré au sol.

Le COS est donc un nombre qui, multiplié par la surface d'un terrain, exprime la surface totale de plancher constructible sur ce terrain. -

Ex. : pour un terrain de 1 '000 m², avec un cos de 0,25

on peut construire $1\ 000 \times 0,25 = 250$ m² de surface développée hors- œuvre.

NB : ne sont pas comptées les surfaces non utilisables pour le travail et l'habitation (garage, balcon, terrasse, sous-sol).

EMPRISE AU SOL

Surface projetée au sol des bâtiments.

Elle est exprimée en pourcentage déterminant la surface bâtie au sol par rapport à la surface du terrain.

EMPRISE PUBLIQUE :

Surface limitée par les limites du domaine publique.

HAUTEUR TOTALE

La hauteur totale déterminante d'une construction est mesurée à partir du sol naturel jusqu' au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres

superstructures exclus. La hauteur à l'égout du toit est mesurée à partir du terrain naturel jusqu' à l'égout du toit, la mesure étant effectuée au milieu de la grande façade située coté aval.

LIMITE SEPARATIVE :

Limite qui sépare l'unité foncière des propriétés privées ou publiques voisines.

MITOYENNETE

Deux constructions sont mitoyennes si elles sont accolées l'une à l'autre.

ORDRE CONTINU

Il y a ordre continu lorsque les constructions sont mitoyennes.

ORDRE DISCONTINU :

Il ya un ordre discontinu lorsque les constructions sont implantées sans mitoyenneté.

PLAN DE SECTEUR (PS) :

Le PS est un document d'urbanisme qui précise, sur certaines parties de l'agglomération urbaine, les indications et servitudes portées dans le POS ou le PUD

PLAN MASSE :

Le plan masse est un document graphique qui indique l'implantation d'une ou plusieurs constructions par rapport aux limites de l'unité foncière ainsi que les aménagements éventuels du reste de la parcelle.

RETRAIT :

Distance entre la construction et la limite de l'emprise publique ou de la limite séparative.

SERVITUDE ADMINISTRATIVE :

Contrainte d'urbanisme ou d'architecture imposée par le règlement pour l'implantation d'une construction.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE :

Contrainte imposée par une emprise du domaine public (exemple : couloir haute tension) ;

SURFACE HORS OEUVRE :

Total des surfaces de plancher utile à l'exclusion des surfaces destinées à la construction des murs et structures du bâtiment.

UNITE FONCIERE :

Parcelle, terrain, lot clairement délimité.