

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
PAIX – TRAVAIL – PATRIE

REPUBLIC OF CAMEROON
PEACE - WORK - FATHERLAND

MINISTERE DE L'HABITAT ET DU
DEVELOPPEMENT URBAIN

MINISTRY OF HOUSING AND
URBAN DEVELOPMENT

COMMUNAUTE URBAINE DE BAFOUSSAM

ELABORATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) DE LA COMMUNE D'ARRONDISSEMENT DE BAFOUSSAM 1^{er}



PHASE III :

ANNEXE II : Règlement d'Urbanisme

RAPPORT DEFINITIF



BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES

JUILLET 2015

Tel. 77 73 32 33 /94 16 91 39 Fax: 22 20 08 13 B.P. 15164 YAOUNDE Email: betureltd@yahoo.fr

SOMMAIRE

Liste des tableaux	4
CHAPITRE I: GENERALITES.....	5
Article 1 - I : Champ D'application Du Présent Règlement	5
Article 2 - I : Répartition Spatiale Du Plan D'Occupation Des Sols De Bafoussam 1 ^{er}	5
Article 3 - I : Modification, Destruction, Reconstruction.....	8
Article 4 – I : Mise en valeur des lots urbains affectés	8
Article 5 – I : Pénalité pour non mise en valeur des lots urbains.....	8
CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS HSC et HsC	9
Article 1 – II : Définition.....	9
Article 2 – II : Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Interdits	9
Article 3 - II : Accès et Voirie.....	9
Article 4 - II : Desserte par les Réseaux Divers	10
Article 5 - II : Surface Minimale des Parcelles constructibles	10
Article 6 - II : Possibilités Maximales d'Utilisation du Sol	11
Article 7- II : Hauteur Maximale des Constructions.....	11
Article 8 - II : Implantation des Constructions par Rapport aux Voies et Emprises Publiques (Voir Annexe I)	11
Article 9 - II : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives ou Mitoyennes.	12
Article 10 - II : Implantation des Constructions sur une même Propriété.....	12
Article 11- II : Stationnement des Véhicules.....	13
Article 12 - II : Plantations.....	13
Article 13 - II : Plafond Légal de Densité (P.L.D).....	13
Article 14 - II : Les Servitudes Architecturales	13
CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS HsP et HFD	15
Article 1 – III : Définition de Secteurs.....	15
Article 2 - III : Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Interdits	15
Article 3 - III : Accès et voirie	15
Article 4 - III : Desserte par les Réseaux Divers	16
Article 5 – III : Caractéristiques des Parcelles constructibles.....	16
Article 6 - III : Possibilités Maximales d'Occupation du Sol	17
Article 7- III: Hauteur des Constructions.....	17
Article 8 - III : Implantation des Constructions par Rapport aux Voies et Emprises publiques	18
Article 9 - III : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives.	18

Article 10 - III : Implantation des Constructions sur une même Parcelle.....	18
Article 11 - III : Stationnement des Véhicules.....	18
Article 12 - III : Plantations.....	19
Article 13 - III : Clôtures.....	19
Article 14 - II : Les Servitudes Architecturales.....	19
CHAPITRE IV: REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS HMD et HfD.....	20
Article 1 – IV : Définition de Secteurs.....	20
Article 2 - IV : Types d’Occupation ou d’Utilisation du Sol Interdits.....	20
Article 3 - IV : Accès et voirie.....	20
Article 4 - IV : Desserte par les Réseaux Divers.....	21
Article 5 – IV : Caractéristiques des Parcelles constructibles.....	21
Article 6 - IV : Possibilités Maximales d’Occupation du Sol.....	22
Article 7- IV : Hauteur des Constructions.....	22
Article 8-IV : Implantation des Constructions par Rapport aux Emprises et Voies Publiques.....	22
Article 9 - IV : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives.....	22
Article 10 - IV : Implantation des Constructions sur une même Parcelle.....	23
Article 11 - IV : Stationnement des Véhicules.....	23
Article 12 - IV : Plantations.....	23
Article 13 - IV : Aspects Extérieurs des Constructions.....	23
CHAPITRE V: REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ADMINISTRATIVE (PA).....	24
Article 1 - V : Type d’Occupation ou d’Utilisation du Sol Interdit.....	24
Article 2 - V : Accès et Voirie.....	24
Article 3 - V : Surface Minimale des Parcelles Constructibles.....	25
Article 4 - V : Possibilités Maximales d’Utilisation du Sol.....	25
Article 5 - V : Hauteur Maximale des Constructions.....	25
Article 6 –V : Implantation des Constructions par Rapport aux Voies et Emprises Publiques.....	25
Article 7 - V : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives ou Mitoyennes.....	25
Article 8 - V : Implantation des Constructions sur une même Parcelle.....	26
Article 9 - V : Stationnement des Véhicules.....	26
Article 10 - V : Plantations.....	26
Article 11 - V : Aspects Extérieurs des Constructions.....	26
Article 12 - V : Desserte en Eau, Assainissement et Drainage.....	26
CHAPITRE VI: REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE INDUSTRIELLE (ZIP et PI).....	27
Article 1 – VI : Définition.....	27
Article 2 – VI : Types d’Occupation ou d’Utilisation du Sol Interdits.....	27



Article 3 – VI : Types d’Occupation ou d’Utilisation du Sol Tolérés	27
Article 4 – VI : Surface minimale de la parcelle constructible	27
Article 5 - VI : Accès et Voirie	28
Article 6 - VI : Desserte par les Réseaux Divers	28
Article 7 - VI : Implantation des Constructions par Rapport aux Voies et Emprises Publiques.	29
Article 8 - VI : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives	29
Article 9 - VI : Implantation des Constructions les Unes par Rapport aux Autres sur une même Propriété.	29
Article 10 – VI : Possibilité Maximale d’Utilisation du Sol	29
Article 11 – VI : Aspects Extérieurs des Constructions	30
Article 12 - VI : Stationnement des Véhicules	30
Article 13 - VI : Plantations	30
CHAPITRE VII : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEUR HR ET ZVA.....	31
Article 1 - VII : Définition et Types d’Utilisation du Sol Autorisés	31
Article 2 - VII : Types d’Occupation et d’Utilisation du Sol Interdits	32
Article 3 – VII : Le Minimum Parcelaire	32
Article 4 - VII : Possibilités Maximales d’Utilisation du Sol.	32
Article 5 - VII : Hauteur Maximale des Constructions.	33
Article 6 - VII : Implantation des Constructions par Rapport aux.....	33
Article 7 - VII : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives.	33
Article 8 - VII : Implantation des Constructions sur une même Propriété	33
CHAPITRE VIII : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES	34
Article 1 - VIII : Définition	34
Article 2 - VIII : Types d’Occupation ou d’Utilisation du Sol Interdits.....	34
Article 3 - VIII : Types d’Occupation ou d’Utilisation du Sol Autorises Sous Réserves	34
Annexe I: Extrait du registre de délibération du conseil de la Communauté Urbaine, session des 27 et 28 Novembre 2014.....	36
Annexe II: Extrait du registre de délibération du conseil de la Communauté Urbaine, session du 16 Juin 2009	37
Annexe III: Caractéristiques des voiries projetées	38

Liste des tableaux

Tableau N° 1: Les voies concernées au niveau communal et le recul à observer	11
Tableau N° 2: Caractéristiques des parcelles dans les secteurs HsP et HFD	16
Tableau N° 3: Caractéristiques des parcelles dans les secteurs HMD et HfD	21
Tableau N° 4: Possibilité maximales d’Occupation du Sol dans les secteurs HMD et HfD	22
Tableau N° 5: bilan des caractéristiques des voiries projetées.....	38

CHAPITRE I: GENERALITES

Article 1 - I : Champ D'application Du Présent Règlement

Le présent règlement d'urbanisme s'applique sur tout le territoire communal objet du Plan d'Occupation des Sols (POS). Le présent POS est opposable aux tiers, et s'applique à toute personne physique ou morale désireuse d'entreprendre des travaux de construction, ou d'aménagement à l'intérieur de la Commune d'Arrondissement de Bafoussam 1^{er}.

Toutes les occupations existantes ou antérieures au présent Plan d'Occupation des Sols sont également soumises aux dispositions du présent règlement. Il s'agit des concessions villageoises rattrapées par la ville ou incorporées dans la zone dite urbaine.

Le Plan d'Occupation des Sols prend bien soin de définir et d'indiquer les différents types d'occupation et/ou d'utilisation des sols de la Commune d'Arrondissement de Bafoussam 1^{er}. On distingue ainsi :

- la zone urbaine ;
- la zone rurale ;
- Les zones naturelles ;
- le maillage des voies primaires, secondaires et même tertiaires ;
- les réserves foncières pour les équipements collectifs structurants ;
- les limites des zones constructibles et/ou inconstructibles...

Les emprises réservées aux espaces verts et aux équipements collectifs ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'un changement d'affectation.

Article 2 - I : Répartition Spatiale Du Plan D'Occupation Des Sols De Bafoussam 1^{er}

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Bafoussam 1^{er} comporte trois types de zones :

- ❖ **La partie urbanisée ou urbanisable en 2030.** Elle est organisée en plusieurs secteurs d'habitat. Chaque secteur est représenté par des lettres. Ainsi :

HABITAT EXISTANT :

- **HSC** : Habitat Structuré Central (à subir des opérations de modernisation);
- **HsC** : Habitat Sous Structuré Central (à subir une opération d'urbanisme complexe);
- **HsP** : Habitat Sous Structuré périphérique (à restructurer);
- **PA** : Zone Administrative existante;
- **PI** : Zone Industrielle existante ;
- **CHE** : Zone de la chefferie.

HABITAT PROJETE :

- **HFD** : Habitat projeté de Forte Densité ;
- **HMD** : Habitat projeté Moyenne de Densité ;
- **Hfd** : Habitat projeté de Faible Densité ;
- **ZIP** : Zone Industrielle Projetée...

- ❖ **La partie rurale :** Comme la partie urbaine, la partie rurale est aussi organisée en secteurs homogènes :

- **HR** : Habitat Rural existant ;
- **ZVA** : Zone à Vocation Agricole...

- ❖ **Les espaces naturels et/ou à risque environnemental :** Ces espaces concernent principalement :

- **ANP** : Aires Naturelles Protégées ;
- **ZR** : Zones à risque (les terrains de fortes pentes supérieurs à 25%, les rochers...);



- **Tous les** fonds de vallée encaissée ; les coulées vertes, les zones hydro morphes ou inondables ; tous les espaces boisés à vocation touristique ou de loisirs ; les abords immédiats des drains sur une largeur d'au moins 3 mètres à compter à partir de la limite des hautes eaux ; les espaces verts urbains...

CARTE : Plan d'Occupation des Sols de la Commune de Bafoussam 1^{er}

Article 3 - I : Modification, Destruction, Reconstruction

Toute modification, démolition, reconstruction des constructions ultérieure doit faire l'objet, au préalable, d'une nouvelle demande d'autorisation, avec présentation d'un **plan modificatif** ou d'une autorisation spécifique pour les menus travaux, et ceci quel que soit le secteur considéré.

Article 4 – I : Mise en valeur des lots urbains affectés

Toute parcelle de terrain affectée doit être mise en valeur sous peine de pénalités.

Afin de contrôler ou de s'assurer de la mise en valeur effective des lots urbains, La ville de Bafoussam est organisée en 5 zones numérotées de 1 à 5. Un arrêté du Délégué du Gouvernement fixe la liste des quartiers urbains composant chaque zone.

Article 5 – I : Pénalité pour non mise en valeur des lots urbains

Le propriétaire, le possesseur, l'usufruitier, le détenteur, les copropriétaires d'un lot urbain non mise en valeur dans le territoire de compétence de la Communauté Urbaine de Bafoussam s'exposent à une pénalité dont le montant est fixé par les autorités compétentes.

CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS HSC et HsC

Article 1 – II : Définition

Les secteurs **HSC et HsC** correspondent respectivement aux *quartiers structurés centraux existants, à l'exemple de TAMDJIA I et II, de FAMLA I et II, DJELENG 5, DJEMOUM I et II...* et aux *quartiers sous structurés centraux*. Dans ces secteurs, la création des logements, des commerces de détails ou de gros, d'équipements hôteliers et de loisirs sont souhaités.

Article 2 – II : Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Interdits

Sont interdits dans les secteurs **HSC et HsC**:

- les constructions à caractère provisoire,
- les établissements industriels,
- les dépôts de bois et activités artisanales,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les dépôts de ferrailles...

Article 3 - II : Accès et Voirie

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

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

Sur les voies d'emprise inférieure à 10m, la **largeur des portails** d'accès sera au moins égale à **3,5m**.

La voirie tertiaire ou de desserte devra disposer d'une emprise minimum de 6 à 8m comprenant une chaussée de 5 à 6m. Le récapitulatif des caractéristiques des différentes catégories de voies est placé en annexe.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si elles n'excèdent pas une longueur de 50m, et ne desservent pas plus de 5 habitations individuelles. Dans ce cas, leurs parties terminales devront être tournées suivant un rayon d'au moins 8 m. Un cahier des charges à l'intention des aménageurs devra insister sur cet aspect lors de l'élaboration éventuelle des plans de modernisation ou des plans de secteur.

Article 4 - II : Desserte par les Réseaux Divers

❖ **Eau potable**

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

❖ **Assainissement**

Dans le secteur HSC, l'assainissement individuel par fosse sceptique est obligatoire à condition de respecter les prescriptions techniques en la matière. Mais l'aménagement doit être fait de façon à faciliter les opérations de vidange ou le raccordement aisé au réseau collectif si celui-ci vient à être réalisé.

Dans le secteur HsC, l'assainissement individuel au moyen des latrines double fosses ventilées est autorisé.

❖ **Drainage**

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

Article 5 - II : Surface Minimale des Parcelles constructibles

La surface minimale de la parcelle constructible est de 180 m² le long des routes nationales ou primaires, et 200m² partout ailleurs. Mais pour les parties en bordure des routes nationales et autour du marché A, la parcelle constructible devra disposer d'une profondeur de 18m minimum.

Article 6 - II : Possibilités Maximales d'Utilisation du Sol

❖ C.O.S :

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximum est libre en secteurs HSC et HsC pour ce qui est des bordures des routes nationales ou des voiries primaires et secondaires, ou pour les immeubles à usage de bureaux ou de tourisme. Ailleurs, il ne peut excéder 1.

❖ C.E.S :

Le Coefficient d'Emprise maximum au Sol est de 0.75 en bordure des routes nationales, des voiries primaires ou secondaires en secteurs HSC et HsC. Ailleurs il est de 0,70.

Article 7- II : Hauteur Maximale des Constructions

Les constructions pour habitations individuelles ne pourront avoir une hauteur dépassant 11m sous sablière en bordure de la voirie tertiaire. Pour les constructions en bordure de la voirie primaire ou secondaire, cette hauteur est de 24 m (R +5).

L'étage situé au-dessus du rez-de-chaussée réservé aux commerces et services est considéré comme entresol, non décompté dans le nombre des étages.

Les immeubles de plus de 5 niveaux doivent être équipés d'ascenseur.

Article 8 - II : Implantation des Constructions par Rapport aux Voies et Emprises Publiques (Voir Annexe I)

Toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale d'emprise publique. Le respect de l'alignement sur voie a été décidé par le **Conseil de la Communauté de Bafoussam lors de la session du 27-28/11/2014** sur les voies ou tronçons de voies de la manière suivante :

Tableau N° 1: Les voies concernées au niveau communal et le recul à observer

N°	Tronçons	Recul à observer (en mètres)	Observations
----	----------	------------------------------	--------------

N°	Tronçons	Recul à observer (en mètres)	Observations
1	Pont Hôtel INO – Carrefour Hôtel de ville – Rond Point BIAO (N4)	10m	A l'intérieur des bornes
2	Monument – Carrefour SGBC/SCB Crédit Lyonnais	10 côté gauche	A l'intérieur des bornes
		5m côté droit	
3	SGBC/SCB Crédit Lyonnais Pont du Noun (N6)	10m	A l'intérieur des bornes
4	SGBC/SCB Crédit Lyonnais –Carrefour Auberge	3m côté gauche	A l'intérieur des bornes
		5m côté droit	
5	Carrefour Hôtel de ville - Carrefour SOCADA –Fin goudron	5m	A l'intérieur des bornes
6	PMUC – SOCADA – Stade Omnisport	10m	A l'intérieur des bornes
7	Carrefour Le Maire – 2è Carrefour Evêché	5m	A l'intérieur des bornes
8	2è Carrefour Evêché – Cami Toyota	5m	A l'intérieur des bornes
9	2è Carrefour Evêché -1 ^{er} Carrefour Evêché – Stade Municipal	5m	A l'intérieur des bornes
10	Entrée Professeurs Lycée Classique – Gabon Bar – EEC Banengo – Brasserie du Cameroun	5m	A l'intérieur des bornes
11	Fokou Famla – Ecole publique Famla – Stade Municipal y compris bretelle Ecole Publique de Famla – 5mSonel Djemoum	5m	A l'intérieur des bornes
12	Pour les autres quartiers existants :	5m	A l'intérieur des bornes (pour les voies primaires)
		3m	A l'intérieur des bornes (pour les voies secondaires)
		3m	A l'intérieur des bornes (pour les voies tertiaires...)

Sources : Extrait du Registre des délibérations du Conseil de la Communauté Urbaine de Bafoussam, session du 27 et 28 /11/2014

Article 9 - II : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives ou Mitoyennes.

Dans les secteurs HSC et HsC, les constructions en limites séparatives sont autorisées pour les limites latérales. Pour les fonds de parcelles, les constructions en mitoyenneté ne sont autorisées que pour les dépendances. Lorsque les constructions ne sont pas mitoyennes, elles doivent observer un recul de 3m minimum par rapport à ces limites. Lorsqu'elles sont mitoyennes aucune ouverture ne doit donner sur la parcelle voisine.

Article 10 - II : Implantation des Constructions sur une même Propriété

La distance minimale **D** séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même parcelle ne peut être inférieure à la hauteur **H** du bâtiment le moins élevé divisée par 3 :

$$D = \frac{H}{2}, \text{ avec un minimum de 3m}$$

Article 11- II : Stationnement des Véhicules

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

- 1 place de stationnement par logement,
- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface construite hors œuvre pour les équipements commerciaux,
- 1 place pour 3 chambres d'hôtel,
- 1 place pour 20 m² de salle de restauration...

Il s'agit ici des minimums.

Article 12 - II : Plantations

Les espaces libres qui ne sont pas des aires de stationnement doivent être gazonnés et/ou plantés d'un arbre haute tige pour 4 places de stationnement ou pour 40m² de gazon.

Article 13 - II : Plafond Légal de Densité (P.L.D)

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol (COS) est autorisé pour les constructions à usage de bureaux, les hôtels sans que soit atteinte la hauteur de 30m ; sous réserves de paiement d'une taxe à fixer par La Communauté Urbaine et calculée sur la base de chaque m² supplémentaire, et sous réserve de respect strict des règles de l'art et de la protection civile.

Article 14 - II : Les Servitudes Architecturales

En **matière de façades**, il n'existe pas de prescriptions spéciales, sauf pour les constructions le long des tronçons de voie ci-après :

- Pont Hôtel INO – Carrefour Hôtel de ville – Rond Point SGBC/SCB Crédit Lyonnais ;
- Rond Point SGBC/SCB Crédit Lyonnais – Cami Toyota ;



- Rond Point SGBC/SCB Crédit Lyonnais – Carrefour Auberge ;
- Carrefour Auberge – Rond Point BIAO...

... où chaque construction devra disposer d'un **passage couvert (arcades)** permettant la circulation piétonne d'une largeur de **3m** comptée à partir de l'alignement sur voie.

Les **passages sous portiques** sont autorisés le long des routes nationales et des voiries primaires et secondaires.

Pour ce qui concerne **la toiture**, les toitures cachées et/ou les toitures terrasses peuvent être autorisées sous réserve de sérieux travaux d'étanchéité.

Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m. Le choix des matériaux de construction est libre entre maçonnerie, grille et haie vive ou une combinaison de tout cela.

CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS

HsP et HFD

Article 1 – III : Définition de Secteurs

Les secteurs **HsP** (habitat sous structuré périphérique) et **HFD** (habitat projeté de forte densité) sont les secteurs où domine « l'habitat individuel dense ».

Article 2 - III : Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Interdits

Sont interdits dans les secteurs **HsP** et **HFD** :

- les constructions à caractère provisoire ;
- les établissements industriels ;
- les établissements commerciaux de forte nuisance ;
- l'artisanat et les dépôts divers ;
- l'exploitation des carrières...

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

Article 3 - III : Accès et voirie

Tout terrain non desservi par une voie publique ou privée est inconstructible.

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

La voirie tertiaire ou de desserte devra disposer d'une emprise minimum de 6 à 8m comprenant une chaussée de 5 à 6m. Le récapitulatif des caractéristiques des différentes catégories de voies est placé en annexe.

Sur les voies d'emprise inférieure à 10m, la largeur des portails d'accès sera au minimum de **3,5m**.

Les voies en impasse ne peuvent jamais avoir une emprise de moins de 6m, et ne peuvent jamais avoir une longueur de plus de 50m et desservir plus de 10 logements. Leur aménagement doit permettre à tout véhicule de faire facilement le demi-tour.

Article 4 - III : Desserte par les Réseaux Divers

❖ **Eau potable**

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

❖ **Assainissement**

Dans le secteur HFD, l'assainissement individuel par fosse sceptique est obligatoire à condition de respecter les prescriptions techniques en la matière. Mais l'aménagement doit être fait de façon à faciliter les opérations de vidange ou le raccordement aisé au réseau collectif si celui-ci en vient à être réalisé.

Dans le secteur HsP, l'assainissement individuel au moyen des latrines double fosses ventilées est autorisé.

❖ **Drainage**

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

Article 5 – III : Caractéristiques des Parcelles constructibles

La parcelle est l'unité foncière constructible.

Dans les secteurs HsP et HFD, le minimum parcellaire constructible est de 200m². Sa largeur sur rue sera au moins égale à 10m et sa profondeur au moins égale à 20m.

Tableau N° 2: Caractéristiques des parcelles dans les secteurs HsP et HFD

Secteur	Surface Minimum (m ²)	Largeur Minimum (m)	Profondeur Minimum
---------	--------------------------------------	------------------------	-----------------------

Secteur	Surface Minimum (m2)	Largeur Minimum (m)	Profondeur Minimum
HsP	200	10	20
HFD	200	10	20

Article 6 - III : Possibilités Maximales d'Occupation du Sol

❖ C.O.S :

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximum est libre en secteurs **HsP** et **HFD** pour ce qui est des bordures des routes nationales ou des voiries primaires, ou pour les immeubles à usage de bureaux ou de tourisme. Ailleurs, il ne peut excéder 0,8.

❖ C.E.S :

Le Coefficient d'Emprise maximum au Sol est de 0.75 en bordure des routes nationales, des voiries primaires. Ailleurs il est de 0,70.

Article 7- III: Hauteur des Constructions

Les constructions pour habitations individuelles ne pourront avoir une hauteur dépassant 9m sous sablière, soit R+1, en bordure de la voirie tertiaire.

Pour les constructions en bordure de la N4 et N6 ou de la voirie primaire, cette hauteur est de 24 m (R +5). L'étage situé au-dessus du rez-de-chaussée réservé aux commerces et services est considéré comme **entresol**, non décompté dans le nombre des étages.

La hauteur des constructions, quel que soit le secteur, est mesurée à partir du niveau du sol à son point le plus élevé. Ce qui peut donner lieu à la réalisation des sous-sols ou de rée-de jardin non décompté dans le nombre des étages.

Les immeubles de plus de 5 niveaux doivent être équipés d'ascenseur en cas de dépassement du PLD.

Article 8 - III : Implantation des Constructions par Rapport aux Voies et Emprises publiques

Toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale d'emprise publique. Le respect de l'alignement sur voie a été décidé par le **Conseil de la Communauté de Bafoussam lors de la session du 27-28/11/2014** (Se reporter à l'article 8 – II)

Article 9 - III : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives.

Les constructions (bâtiment principal) en limites séparatives ne sont pas autorisées. Le recul minimum par rapport aux limites séparatives est de :

- Secteur HsP : 3 m
- Secteur HFD : 3 m

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

Article 10 - III : Implantation des Constructions sur une même Parcelle

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

- hauteur de la construction la plus élevée divisée par 3 en secteur HsP,
 - hauteur de la construction la plus élevée divisée par 2 en secteur HFD...
- Sans jamais être inférieure à 3m.

Article 11 - III : Stationnement des Véhicules

Sur chaque parcelle à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins :

- 1 place de parking en secteurs HsP et HFD.



Pour les constructions à usages d'hôtels et loisirs ou de bureaux :

- 1 place pour 4 chambres d'Hôtel ;
- 1 place pour 30 m² de bureaux ;
- 1 place de parking pour 10m² de salle de spectacle ;
- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant...

Article 12 - III : Plantations

Les espaces libres de toute construction, à l'exception des aires de stationnement, seront engazonnés et plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 50m² de gazon ou pour 3 places de parking.

Article 13 - III : Clôtures

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

Article 14 - II : Les Servitudes Architecturales

En matière de façades, il n'existe pas de prescriptions spéciales,

Les **passages sous portiques** sont autorisés le long des routes nationales et des voiries primaires.

Pour ce qui concerne la toiture : les toitures cachées et/ou les toitures terrasses ne sont autorisées que sous réserve de sérieux travaux d'étanchéité effectivement démontrés sur les plans d'exécution.

CHAPITRE IV: REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS HMD et HfD

Article 1 – IV : Définition de Secteurs

Les secteurs HMD et HfD sont les zones urbaines nouvelles où domine « l'habitat du type villa ». Les secteurs HMD sont les zones urbaines résidentielles nouvelles destinées à l'habitat de moyenne densité, tandis que le secteur HfD représente l'habitat individuel de faible densité...

Article 2 - IV : Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Interdits

Sont interdits dans les secteurs HMD et HfD :

- Les constructions à caractère provisoire ;
- les établissements industriels ;
- les établissements commerciaux de forte capacité de nuisance ;
- l'artisanat et les dépôts divers ;
- l'exploitation des carrières...

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

Article 3 - IV : Accès et voirie

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

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

Sur les voies d'emprise inférieure à 10m, la largeur des portails d'accès sera au minimum de 3,5m.

Les voies en impasse ne peuvent jamais avoir une emprise de moins de 8m, et ne peuvent jamais avoir une longueur de plus de 50m et desservir plus de 5 logements. Leur aménagement doit permettre à tout véhicule de faire facilement le demi-tour.

Article 4 - IV : Desserte par les Réseaux Divers

❖ Eau potable

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

❖ Assainissement

Dans les secteurs HMD et HfD, l'assainissement individuel par fosse sceptique est obligatoire s'il n'existe pas de réseau collectif ; à condition de respecter les prescriptions techniques en la matière. Mais l'aménagement doit être fait de façon à faciliter les opérations de vidange ou le raccordement aisé au réseau collectif si celui-ci en vient à être réalisé.

❖ Drainage

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

Article 5 – IV : Caractéristiques des Parcelles constructibles

La parcelle est l'unité foncière constructible. Dans le secteur HMD, sa largeur sur rue sera au moins égale à 20m et sa profondeur au moins égale à 25m. Dans le secteur HfD, la largeur minimum sur rue est de 20m et sa profondeur minimum de 40m.

En secteur HMD, la surface minimum de la parcelle est de 500m² contre 800 m² en secteur HfD.

Tableau N° 3: Caractéristiques des parcelles dans les secteurs HMD et HfD

Secteur	Surface Minimum (m²)	Largeur Minimum (m)	Profondeur Minimum
HMD	500	20	25

HfD	800	20	40
-----	-----	----	----

Article 6 - IV : Possibilités Maximales d'Occupation du Sol

Pour chacun des secteurs HMD et HfD, le tableau ci-après indique le C.O.S et le C.E.S...

Tableau N° 4: Possibilité maximales d'Occupation du Sol dans les secteurs HMD et HfD

Secteur	C.O.S	C.E.S
HMD	0,65	50%
HfD	0,65	40%

Article 7- IV : Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions sous sablière ne peut excéder :

1. Secteur HMD : 11m (R+2),
2. Secteur HfD : 9m (R+1).

Toutefois, il pourra être autorisé un dépassement de ces hauteurs pour les constructions à usage de bureaux ou d'hôtels, sans que soit atteintes les hauteurs de 22m pour le secteur HMD et 18m pour le secteur HfD.

Article 8-IV : Implantation des Constructions par Rapport aux Emprises et Voies Publiques

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de :

- ❖ **Secteur HfD** : 10m à l'intérieur des bornes, le long d'une voirie primaire. Ailleurs ce recul est de 5m ;
- ❖ **Secteur HMD** : 5m le long d'une voirie primaire. Ailleurs ce recul est de 3m ;

Article 9 - IV : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives.

L'implantation de construction en limites séparatives est interdite. Le recul minimum à observer par rapport à ces limites est alors de :

- ❖ Secteur HMD : 3 m
- ❖ Secteur HfD : 3 m

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

Article 10 - IV : Implantation des Constructions sur une même Parcelle

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

- ❖ Secteur HMD : hauteur de la construction la plus élevée divisée par 2. Sans jamais être inférieure à 3m.
- ❖ Secteur HfD : hauteur de la construction la plus élevée divisée par 2. Sans jamais être inférieure à 5m.

Article 11 - IV : Stationnement des Véhicules

Sur chaque parcelle à usage d'habitat, il doit être aménagé au moins une place de parking par logement.

Pour les constructions à usages d'hôtels ou de bureaux :

- 1 place pour 3 chambres d'Hôtel,
- 1 place pour 20m² de bureaux,
- 1 place pour 10m² de salle de restaurant ou pour 8 places de salle de spectacles...

Article 12 - IV : Plantations

Les espaces libres de toute construction, à l'exception des aires de stationnement, seront engazonnées et plantés, à raison de 1 arbre de haute tige pour 40 m² de gazon ou pour 2 places de parking.

Article 13 - IV : Aspects Extérieurs des Constructions

- ❖ **Couverture** : libre
- ❖ **Façades** : libre
- ❖ **Clôtures** : les clôtures seront constituées de haies vives, de grilles ou de maçonnerie et ne dépasseront pas 2m de hauteur.

CHAPITRE V: REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ADMINISTRATIVE (PA)

Le secteur PA est la zone d'implantation des administrations existantes.

Article 1 - V : Type d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Interdit

Sont interdits dans le secteur PA (Pôle Administratif) :

- Les équipements industriels ou artisanales et les dépôts de veilles ferrailles ;
- Les constructions provisoires ;
- Les commerces
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements d'astreinte et des hôtels ou cases de passage pour fonctionnaires en mission ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières...

Article 2 - V : Accès et Voirie

Toute construction sur une parcelle dépourvue d'accès sur une voie publique ou privée répondant à la norme est formellement interdite dans le secteur PA.

Lorsque la largeur des voies ouvertes à la circulation automobile est inférieure à 10 m, la largeur des portails d'accès aux parcelles sera au minimum de 4 m.

La création des voies publiques est soumise aux conditions suivantes sauf dispositions contraintes :

- Largeur minimale de la chaussée : 6 m,
- Largeur minimale d'emprise : 8m,
- Les voies en impasse ne sont autorisées que si elles desservent des logements de fonctions. Dans ce cas, leur longueur ne peut dépasser 50 m.

Article 3 - V : Surface Minimale des Parcelles Constructibles

La surface minimale de la parcelle constructible est de 750m².

Article 4 - V : Possibilités Maximales d'Utilisation du Sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS) pour les constructions publiques.

En secteur PA, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est de 0,50 maximum.

Article 5 - V : Hauteur Maximale des Constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur et le nombre de niveau ne sauraient dépasser respectivement 11m et R + 2. Cette hauteur est mesurée à partir du niveau du sol à son point le plus élevé. Ce qui peut donner lieu dans certains cas à la réalisation des sous-sols ou de rée-de jardin non décompté dans le nombre des étages.

Les édifices publics de plus de 4 étages devront obligatoirement disposer d'ascenseurs.

Article 6 -V : Implantation des Constructions par Rapport aux Voies et Emprises Publiques.

Une distance d'au moins 5 m est imposée.

Article 7 - V : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives ou Mitoyennes

Pour les bâtiments publics, il n'est fixé aucune règle.

Pour les autres constructions (école, logement d'astreinte...), un recul d'au moins 5m par rapport à ces limites est à observer. Ce recul peut être ramené à 3m en cas d'apport de certains éléments de confort (WC, salle de bain, cuisine...).

Article 8 - V : Implantation des Constructions sur une même Parcelle

La distance minimale (D) séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même parcelle sera égale à la hauteur (H) du bâtiment le plus élevé divisée par deux, avec un minimum 5m. Soit : $D = H/2$

Article 9 - V : Stationnement des Véhicules

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

- ❖ **Bureaux** : une place de parking pour 40 m² de surface construite hors-œuvre,
- ❖ **Hôtels** : une place pour 4 chambres,
- ❖ **Ecoles** : une place pour une classe,
- ❖ **Habitation** : une place par logement,
- ❖ **Salle de spectacle et de réunion** : une place de parking pour 10 places de spectacle.

Article 10 - V : Plantations

Se référer à l'article 12 - III

Article 11 - V : Aspects Extérieurs des Constructions

- ❖ **Couverture** : libre ;
- ❖ **Balcons** : libre ;
- ❖ **Façade** : libre ;
- ❖ **Clôture sur voies publiques** : voir article 13-III.

Article 12 - V : Desserte en Eau, Assainissement et Drainage

Se référer à l'article 4-II.

CHAPITRE VI: REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE INDUSTRIELLE (ZIP et PI)

Article 1 – VI : Définition

Les zones **ZIP** et **PI** correspondent respectivement à la zone industrielle et artisanale projetée et à la zone industrielle existante. La zone ZI projeté au niveau du POS est la zone d'implantation des usines et des entrepôts réservés à l'industrie lourde, générant des déchets liquides ou gazeux polluants. Cette zone est appelés à connaitre des opérations de manutention et entrepôts entrainant une circulation lourde... Les activités à caractère industriel et artisanal et les dépôts de bois y sont souhaitées.

Article 2 – VI : Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Interdits

Sont interdits dans les secteurs ZIP et PI :

- Les constructions à l'usage d'habitation, à l'exception de celles destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente sur le site est indispensable;
- Les équipements touristiques ou de loisirs

Article 3 – VI : Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Tolérés

Certains établissements, entrepôts et installations publiques indésirables dans les zones d'habitat y sont tolérés sous réserve des conditions à prescrire par les autorités compétentes.

La création d'un mini-centre commercial peut être tolérée. Ce mini centre commercial devra alors être isolé des usines et entrepôts.

Article 4 – VI : Surface minimale de la parcelle constructible

Pour être constructible, toute parcelle devra disposer d'une superficie minimale de 4000m².

Article 5 - VI : Accès et Voirie

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

Dans le secteur ZIP, toute création de voie publique ou privée de desserte devra observer les normes suivantes :

- Largeur minimale de la chaussée : 6m ;
- Largeur minimale de l'emprise des voies : 8 m

La largeur minimale du portail d'accès privatif est de 5m. Une même propriété ne peut disposer de plus d'un accès privatif sur la voie publique.

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

Article 6 - VI : Desserte par les Réseaux Divers

❖ Alimentation en Eau Potable

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

❖ Assainissement des Eaux Usées

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

En absence de réseau collectif, l'assainissement individuel par fosse sceptique et puisard est obligatoire. Il doit se faire dans le strict respect des règles de l'art et des normes en vigueur.

❖ Drainage

Les travaux de drainage réalisés sur toute parcelle devra être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. En l'absence de réseau public, chacun est tenu de réaliser sur sa parcelle et à sa charge, des dispositifs appropriés permettant une bonne évacuation des eaux pluviales, dans le strict respect des droits des voisins et des conditions d'environnement.

Article 7 - VI : Implantation des Constructions par Rapport aux Voies et Emprises Publiques.

Toute construction dans les secteurs ZIP et PI devra observer un recul par rapport à l'emprise de la voie publique. Ce recul est de 10m dans le secteur ZIP ; de 5m dans le secteur PI.

Article 8 - VI : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives

Les constructions en limites séparatives ne sont pas autorisées dans les Zones Industrielles. Elles doivent observer un recul de 10 m au moins en secteur ZIP et 5 m en secteur PI.

Ce recul peut être ramené à 5 m en secteur ZIP et 3 m en secteur PI en cas d'apport de certains éléments de confort (WC, salle de bain, cuisine...).

Article 9 - VI : Implantation des Constructions les Unes par Rapport aux Autres sur une même Propriété.

Une distance d'au moins 6m sera imposée entre deux bâtiments non contigus. Toutefois, cette distance pourra être ramenée respectivement à 3 et 2m en cas d'extension ayant pour objet l'apport d'éléments de confort (salle de bain, cuisine, WC...).

Article 10 – VI : Possibilité Maximale d'Utilisation du Sol

La hauteur maximale des constructions (usines et entrepôts) dépendra de la nature des activités industrielles en présence, sans toutefois dépasser 18m.

Pour les logements d'astreinte et les bureaux, cette hauteur est de 12 m sans dépasser R+2.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) ne pourra excéder 50% de la surface de la parcelle en secteur PI et 40% en secteur ZIP.

Article 11 – VI : Aspects Extérieurs des Constructions

- ❖ **Couverture** : libre
- ❖ **Façades** : libre
- ❖ **Clôtures** : les clôtures seront constituées de haies vives, de grilles ou de maçonnerie et ne dépasseront pas 2m de hauteur.

Article 12 - VI : Stationnement des Véhicules

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

Il sera alors exigé une place de stationnement pour 5 postes de travail dans le cas des activités industrielles ou artisanales. Pour ce qui est des commerces et des entrepôts, il sera recommandé une place de stationnement pour 20 m² de surface commerciale.

Article 13 - VI : Plantations

Les surfaces libres de toute construction ou d'aires de stationnement doivent être engazonnées, plantées d'arbustes et d'un arbre de haute tige au moins, pour 30m² de surface plantée.

CHAPITRE VII : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEUR HR ET ZVA

Article 1 - VII : Définition et Types d'Utilisation du Sol Autorisés

Les zones **HR** et **ZVA** sont des secteurs réservés respectivement à l'habitat rural existant et à la zone à vocation strictement agricole.

Le secteur **ZVA** est réservé à la création des vastes plantations. La mise en place des agropoles y sont souhaité.

Seuls les natifs du secteur et les agriculteurs pourront construire, sur le site d'exploitation, une habitation pour leurs propres besoins liés à leurs activités agricoles ou pastorales.

Les exploitations agricoles extensives tournées vers l'autosuffisance familiale et le petit artisanat rural sont autorisées en secteur **HR**. Un habitat rural dispersé sur grande parcelle peut y être admis dans la mesure où il n'exige aucun équipement public.

Dans le secteur **HR**, il est aussi admis l'implantation de petites unités agro-industrielles si elles sont directement en rapport avec l'agriculture ou l'élevage et nécessitent un sol agricole, et sous la condition qu'elles ne puissent être incorporées à l'habitat en raison des nuisances inacceptables qu'elles entraînent. Pour éviter la dispersion de ces activités préjudiciables au caractère rural et naturel du secteur, elles doivent être aménagées sous forme de petits groupements, largement ceinturés d'espaces boisés formant écran contre les nuisances éventuelles entraînées par les installations.

En outre, dans les secteurs **HR** ou **ZVA**, l'implantation des équipements éducatifs (primaire ou secondaire) et/ou de formation professionnelle liée à l'activité rurale et agricole, avec ou sans logement de fonction, est autorisée. Sont aussi

tolérés dans ces secteurs l'aménagement des pistes de randonnées pédestres et de cyclotourisme, la construction des gîtes ruraux pour l'écotourisme...

Article 2 - VII : Types d'Occupation et d'Utilisation du Sol Interdits

Sont interdits dans le secteur **HR** et **ZVA** :

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

Article 3 – VII : Le Minimum Parcellaire

Le Minimum parcellaire est de 0,5ha en secteur **HR** ; et de 1ha en secteur **ZVA**.

Article 4 - VII : Possibilités Maximales d'Utilisation du Sol.

❖ **Secteur HR :**

- Coefficient d'Emprise au Sol (CES) : 5% de la surface de la parcelle rural disposé ;
- Hauteur des constructions : La hauteur maximale, pour les constructions à usage d'habitat, est de 9m (R+ 2) comptée à partir du niveau du sol le plus élevé. Pour les constructions à usage artisanal, agro-industriel ou pastoral, seul le rez-de-chaussée est admis.

❖ **Secteur ZVA**

- Coefficient d'Emprise au Sol (CES) : 2% de la surface de la propriété disposée ;
- Hauteur des constructions : La hauteur maximale, pour les constructions à usage d'habitat, est de 7,50m (R+1) comptée à partir du niveau du sol le plus élevé.

Pour les constructions à usage agro-industriel ou pastoral, cette hauteur dépendra de la nature des activités sans pour autant dépasser 15 m. Seul le rez-de-chaussée est admis.

Article 5 - VII : Hauteur Maximale des Constructions.

La hauteur maximale, pour les constructions à usage d'habitat, est de 8,50m (R+ 1) comptée à partir du niveau du sol le plus élevé. Pour les constructions à usage agro-industriel ou pastoral, seul le rez-de-chaussée est admis.

Article 6 - VII : Implantation des Constructions par Rapport aux Emprises Publiques

Toute construction doit observer un recul minimal par rapport aux emprises publiques si elles existent :

- 30 m par rapport à l'emprise des pistes rurales classées ;
- 20 m par rapport à l'emprise des pistes secondaires
- 10 m par rapport à l'emprise des routes principales ;

Article 7 - VII : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives.

Dans les secteurs HR et ZVA, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Article 8 - VII : Implantation des Constructions sur une même Propriété

Plusieurs logements individuels ou de type villa peuvent être édifiés sur une même propriété, à condition qu'ils s'adressent aux membres d'une « même famille » ; leur nombre étant alors limité à 3 constructions disposées de manière à permettre l'expression optimum de l'activité rurale en évitant le gaspillage foncier agricole. Lesdites constructions devront observer, les unes par rapport aux autres, une distance au moins égale à 1,5 fois la hauteur de la construction la plus élevée.

CHAPITRE VIII : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES

Article 1 - VIII : Définition

La zone dite naturelle concerne principalement les secteurs suivants :

- Les aires naturelles protégées marquées sur la carte par les lettres **ANP**
- Les marécages ;
- Les zones de très fortes pentes > **20%** ou les zones à risques;
- Les fonds de vallée encaissés et les coulées vertes ;
- Les espaces verts et les bois classés (réserves forestières créés ou naturelles)...

Article 2 - VIII : Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Interdits

Sont interdits dans les zones naturelles :

- Les constructions de toute nature, à l'exception de celles en rapport avec leur entretien et leur protection ;
- Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
- Les dépôts de ferrailles ;
- Les abattages d'arbres, sauf si c'est pour la rénovation des plantations...

Article 3 - VIII : Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Autorisés Sous Réserves

Peuvent être autorisés, sous réserve du respect des conditions d'environnement, d'hygiène et salubrité publique, et aussi de la sécurité des personnes, dans la zone naturelle :

- L'aménagement des pistes de promenades pédestres ou de cyclotourisme, des **gîtes ruraux** pour l'écotourisme ;



- L'aménagement des espaces de détente et loisirs à caractère provisoire ;
- Les activités piscicoles et le maraîchage dans les zones basses ou les marécages sont autorisées;
- Les aires de jeux, sous réserve de leur bonne intégration à la nature, du respect et de la sauvegarde de l'environnement.

En secteur **ANP** plus spécifiquement, les concessions villageoises avec les activités agricoles de subsistance antérieures au présent règlement sont tolérées et maintenues comme telles. Seulement leur extension est désormais interdite.



**Annexe I: Extrait du registre de délibération du conseil de
la Communauté Urbaine, session des 27 et 28 Novembre
2014**



**Annexe II: Extrait du registre de délibération du conseil de
la Communauté Urbaine, session du 16 Juin 2009**

Annexe III: Caractéristiques des voiries projetées

Tableau N° 5: bilan des caractéristiques des voiries projetées

Voies / Caractéristiques	Primaires			Secondaires		Tertiaires
	Emprises	22 m	18 m	17m	14 m	12m
Couple sol trafic	53/T3	53/T3	53/T3	53/T4	53/T4	53/T4
Couche de roulement	5cm BB	5cm BB	5cm BB	5cm BB	-	-
Couche de base	20cm	20cm	20cm	15cm	15cm	15 cm
Couche fondation	20 cm	20cm	20cm	20 cm	20 cm	20 cm
Nombre de voies	2x2x3 m	2x2x3m	2x2x3m	2x3m	1x2x3m	2 x (2m à 2,50m)
Terre-plein central	2m	1m	1m	-	-	-
Accotements	2x2m	sans	2x1m	2x2m	2x1,50m	-
Caniveaux	Sous trottoirs	Sous trottoirs	1m	Sous trottoirs	Sous trottoirs	Sous trottoirs
Trottoirs	2x2m	2x2,50m	-	2x2m	2x1,50m	2 x (1m à 1,50m)
plantation	oui	oui	-	oui	facultatif	facultatif