

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 2^e



PHASE III :

ANNEXE II : Règlement d'Urbanisme

RAPPORT DEFINITIF



BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES

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

JUILLET 2015

SOMMAIRE

Liste des tableaux	5
CHAPITRE I : GENERALITES.....	6
Article 1 - I : Champ D'application Du Présent Règlement	6
Article 2 - I : Répartition Spatiale Du Plan D'Occupation Des Sols De Bafoussam 2è 6	
Article 3 - I : Modification, Destruction, Reconstruction.....	9
Article 4 – I : Obligation de mise en valeur des lots urbains	9
Article 5 – I : Pénalité pour non mise en valeur des lots urbains.....	9
CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS HSC et HsC	10
Article 1 – II : Définition.....	10
Article 2 – II : Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Interdits	10
Article 3 - II : Accès et Voirie.....	10
Article 4 - II : Desserte par les Réseaux Divers	11
Article 5 - II : Surface Minimale des Parcelles constructibles	11
Article 6 - II : Possibilités Maximales d'Utilisation du Sol	12
Article 7- II : Hauteur Maximale des Constructions.....	12
Article 8 - II : Implantation des Constructions par Rapport aux Voies et Emprises Publiques (Voir Annexe I)	13
Article 9 - II : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives ou Mitoyennes.	13
Article 10 - II : Implantation des Constructions sur une même Propriété.....	14
Article 11- II : Stationnement des Véhicules	14
Article 12 - II : Plantations.....	14
Article 13 - II : Plafond Légal de Densité (P.L.D).....	14
Article 14 - II : Les Servitudes Architecturales	15
CHAPITRE III: REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS HsP et HFD	16
Article 1 – III : Définition de Secteurs.....	16
Article 2 - III : Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Interdits	16
Article 3 - III : Accès et voirie	16
Article 4 - III : Desserte par les Réseaux Divers	17
Article 5 – III : Caractéristiques des Parcelles constructibles.....	17
Article 6 - III : Possibilités Maximales d'Occupation du Sol	18
Article 7- III: Hauteur des Constructions.....	18
Article 8 - III : Implantation des Constructions par Rapport aux Voies et Emprises publiques	19
Article 9 - III : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives.	19



Article 10 - III : Implantation des Constructions sur une même Parcelle.....	19
Article 11 - III : Stationnement des Véhicules.....	19
Article 12 - III : Plantations.....	20
Article 13 - III : Clôtures.....	20
Article 14 - II : Les Servitudes Architecturales.....	20
CHAPITRE IV : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS HMD, HSP et HfD21	
Article 1 – IV : Définition des Secteurs	21
Article 2 - IV : Types d’Occupation ou d’Utilisation du Sol Interdits.....	21
Article 3 - IV : Accès et voirie.....	21
Article 4 - IV : Desserte par les Réseaux Divers.....	22
Article 5 – IV : Caractéristiques des Parcelles constructibles	22
Article 6 - IV : Possibilités Maximales d’Occupation du Sol.....	23
Article 7- IV : Hauteur des Constructions	23
Article 8-IV : Implantation des Constructions par Rapport aux Emprises des Voies Publiques.....	23
Article 9 - IV : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives.	24
Article 10 - IV : Implantation des Constructions sur une même Parcelle	24
Article 11 - IV : Stationnement des Véhicules	24
Article 12 - IV : Plantations	25
Article 13 - IV : Aspects Extérieurs des Constructions.....	25
CHAPITRE V : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ADMINISTRATIVE (ZAP)	26
Article 1 - V : Type d’Occupation ou d’Utilisation du Sol Interdit.....	26
Article 2 - V : Accès et Voirie	26
Article 3 - V : Surface Minimale des Parcelles Constructibles	27
Article 4 - V : Possibilités Maximales d’Utilisation du Sol	27
Article 5 - V : Hauteur Maximale des Constructions	27
Article 6 –V : Implantation des Constructions par Rapport aux Voies et Emprises Publiques.....	27
Article 7 - V : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives ou Mitoyennes	27
Article 8 - V : Implantation des Constructions sur une même Parcelle	28
Article 9 - V : Stationnement des Véhicules	28
Article 10 - V : Plantations	28
Article 11 - V : Aspects Extérieurs des Constructions.....	28
Article 12 - V : Desserte en Eau, Assainissement et Drainage.....	29
CHAPITRE VI: REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE INDUSTRIELLE (ZIP et PI).....	30
Article 1 – VI : Définition	30



Article 2 – VI : Types d’Occupation ou d’Utilisation du Sol Interdits	30
Article 3 – VI : Types d’Occupation ou d’Utilisation du Sol Tolérés	30
Article 4 – VI : Surface minimale de la parcelle constructible	31
Article 5 - VI : Accès et Voirie	31
Article 6 - VI : Desserte par les Réseaux Divers	31
Article 7 - VI : Implantation des Constructions par Rapport aux Voies et Emprises Publiques.	32
Article 8 - VI : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives	32
Article 9 - VI : Implantation des Constructions les Unes par Rapport aux Autres sur une même Propriété.	32
Article 10 – VI : Possibilité Maximale d’Utilisation du Sol	33
Article 11 – VI : Aspects Extérieurs des Constructions.....	33
Article 12 - VI : Stationnement des Véhicules	33
Article 13 - VI : Plantations	34
CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR CS	35
Article 1 - VII : Définition	35
Article 2 – VII : Types d’Occupations ou d’Utilisations Interdits.....	35
Article 3 - VII : Accès et Voirie	35
Article 4 - VII : Desserte en Eau, Assainissement et Drainage	36
Article 5 - VII : Taille minimale de la parcelle constructible.....	36
Article 6 - VII : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives	36
Article 7- VII : Implantation des Constructions par Rapport aux Emprises Publique et aux Voies	36
Article 8 – VII : Implantation des Constructions sur une même Parcelle	37
Article 9 - VII : Possibilités Maximales d’Utilisation du Sol	37
Article 10 - VII : Plantations	37
Article 11 - VII : Servitudes Architecturales.....	37
Article 12 - VII : Stationnement	37
Article 13 - VII : Plafond Légal de Densité (PLD)	38
CHAPITRE VIII: REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEUR HR ET ZVA	39
Article 1 - VIII : Définition et Types d’Utilisation du Sol Autorisés	39
Article 2 - VIII : Types d’Occupation et d’Utilisation du Sol Interdits.....	40
Article 3 – VIII : Le Minimum Parcellaire	40
Article 4 - VIII : Possibilités Maximales d’Utilisation du Sol.	40
Article 5 - VIII : Hauteur Maximale des Constructions.	41
Article 6 - VIII : Implantation des Constructions par Rapport aux Emprises Publiques	41



Article 7 - VIII : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives.	41
Article 8 - VIII : Implantation des Constructions sur une même Propriété	42
CHAPITRE IX : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES	43
Article 1 - IX : Définition	43
Article 2 - IX : Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Interdits	43
Article 3 - IX : Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Autorisés Sous Réserves	43
Annexe I: Extrait du registre de délibération du conseil de la Communauté Urbaine, session des 27 et 28 Novembre 2014	45
Annexe II: Extrait du registre de délibération du conseil de la Communauté Urbaine, session du 16 Juin 2009	46
Annexe III: Caractéristiques des voiries projetées	47

Liste des tableaux

Tableau N° 1: Les voies concernées au niveau communal et le recul à observer	13
Tableau N° 2: Caractéristiques des parcelles dans les secteurs HsP et HFD	18
Tableau N° 3: Caractéristiques des parcelles constructibles dans les secteurs HSD, HMD et HfD	22
Tableau N° 4: Possibilités maximales d'occupation du sol dans les secteurs HSP, HMD et HfD	23
Tableau N° 5: bilan des caractéristiques des voiries projetées	47

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 2^e**.

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. 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 projetés ;
- les limites des zones constructibles et/ou inconstructibles...

Les emprises réservées 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 2^e

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 de opérations de modernisation);
- **HSP** Habitat structuré périphérique ;
- **HsC** : Habitat Sous Structuré Central (à subir une opération d'urbanisme complexe);
- **HsP** : Habitat Sous Structuré périphérique à restructurer);
- **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 ;
- **CS** : Centre de services projeté
- **ZAP** : Zone Administrative Projetée;
- **ZIP** : Zone Industrielle Projetée...

- ❖ **La partie rurale :** Comme la partie urbaine de a Commune d'Arrondissement de Bafoussam 2è, 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** : Aire Naturelle Protégée ;



- **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 2^{eme}

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 : Obligation de mise en valeur des lots urbains

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 DJELENG I, II, III et IV* 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 es 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 (entre Carrefour SGBC/SCB et

Carrefour Auberge), 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

En secteur HsC, les constructions pour habitations individuelles ne pourront avoir une hauteur dépassant 12m (R+2) 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).

En secteur HSC (DJELENG I, II, III et IV) par contre, la hauteur minimum des constructions est de 12m (R+2) sous sablière et la hauteur maximum de 24 m (R +5).

Cette hauteur est calculée à partir du niveau du sol le plus élevé. Ce qui autorise la réalisation des rez-de-jardin dans les zones de pentes suffisantes.

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.

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
1	SGBC/SCB Crédit Lyonnais – Boulangerie Départementale – EEC Tougang village – Ecole publique de Tchitchap	14m	A partir de l'axe de la voie
2	EEC Tougang village – Hôpital régional	5m	A l'intérieur des bornes
3	Carrefour Auberge – Pharmacie SALVIA – Carrefour Sapeur	10m	A l'intérieur des bornes
4	Carrefour Sapeur – Carrefour TAMBA	5m	
5	Camp Sable - Pharmacie SALVIA	3m	A l'intérieur des bornes
6	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 2m 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 30 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 de 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.

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

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 :

- Rond Point SGBC/SCB Crédit Lyonnais – Carrefour Auberge ;
- Carrefour Auberge – Carrefour Sapeur – Carrefour TAMBA ;
- Rond Point SGBC/SCB Crédit Lyonnais –Boulangerie Départementale ...

...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
HsP	200	10	20
HFD	400	20	20

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

❖ C.O.S :

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) 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 et des voiries primaires. Ailleurs il est de 0,70.

Article 7- III: Hauteur des Constructions

Les constructions ne pourront avoir une hauteur dépassant 12m sous sablière en bordure de la voirie tertiaire.

Pour les constructions en bordure de la N6, 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.

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 rez-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 à observer 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 moins élevée divisée par 2 en secteur HsP,
 - hauteur de la construction la moins 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. Les matériaux utilisés sont soit les grilles, soit la maçonnerie soit les haies vives.

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, HSP et HfD

Article 1 – IV : Définition des Secteurs

Le secteur **HSP** est défini comme une zone d'habitat existant structurée comme par exemple la zone MAETUR à TCHITCHAP ou l'enclave structurée de LAFE-BALENG (derrière l'Hôtel de ville). Les secteurs **HMD** et **HfD** sont les zones urbaines nouvelles projetées en 2030 où domine respectivement un « habitat individuel du type villa » de moyenne et 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 HSP, HMD et HfD, l'assainissement individuel par fosse sceptique est obligatoire s'il n'existe pas de réseau collectif ; le respecter les prescriptions techniques en la matière est imposé. 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. Dans le secteur HSP la largeur minimum sur rue est de 15m et la profondeur minimum de 20m. Les minimums parcellaires constructibles sont présentés ci-après :

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

Secteur	Surface Minimum (m2)	Largeur Minimum (m)	Profondeur Minimum
---------	----------------------	---------------------	--------------------

Secteur	Surface Minimum (m2)	Largeur Minimum (m)	Profondeur Minimum
HSP	300	15	20
HMD	500	20	25
HfD	800	20	40

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

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

Tableau N° 4: Possibilités maximales d'occupation du sol dans les secteurs HSP, HMD et HfD

Secteur	C.O.S	C.E.S
HSP	0,75	0,60
HMD	0,70	50%
HfD	0,65	40%

Article 7- IV : Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions sous sablière ne peut excéder :

- ❖ **Secteurs HSP et HMD** : 12m,
- ❖ **Secteur HfD** : 9m.

Toutefois, il pourra être autorisé un dépassement de ces hauteurs pour les constructions à usage de bureaux ou d'hôtels, sans que soit dépassée la hauteur de 18m pour les secteurs HSP et HMD ; et 15m pour le secteur HfD.

Article 8-IV : Implantation des Constructions par Rapport aux Emprises des 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 ;
- ❖ **Secteur HSP** : 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 dans les secteurs HSP, HMD et HfD. Le recul minimum à observer par rapport à ces limites est alors de :

- ❖ Secteur HSP : 3 m
- ❖ 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 :

- ❖ Secteurs HSP et HMD : hauteur de la construction la moins élevée divisée par 2. Sans jamais être inférieure à 3m.
- ❖ Secteur HfD : hauteur de la construction la moins élevée divisée par 2. Sans jamais être inférieure à 4m.

Article 11 - IV : Stationnement des Véhicules

Sur chaque parcelle à usage d'habitation, 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 30m² de bureaux,
- 1 place pour 15m² de salle de restaurant ou pour 10 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 (ZAP)

Le secteur dénommé sur la carte par ZAP est la zone d'implantation des administrations projetée en 2030 au niveau du POS.

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 ZAP.

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 4,50 m.

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.

La création des voies publiques est soumise aux conditions suivantes :

- 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 3000m².

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 ZAP, 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 5m est imposée.

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

Pour les bâtiments publics, il est fixé un recul de 8m par rapport aux limites latérales.

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 supprimé 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 moins élevé divisée par deux, avec un minimum de 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 ou de vieilles ferrailles y sont souhaitées, dans le strict respect des conditions environnementales acceptables et de la protection civile contre les risques environnementaux divers.

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 industries.

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.

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 d'un 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 devront 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 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 12m 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 ou de 4 places de parking.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR CS

Article 1 - VII : Définition

Le secteur **CS** (Centre de services) correspond à la zone de caractère central destinée à accueillir :

- ❖ l'habitat collectif de forte densité,
- ❖ les services,
- ❖ les équipements commerciaux,
- ❖ les bureaux...

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

Article 2 – VII : Types d'Occupations ou d'Utilisations Interdits

Sont interdites dans ce secteurs es activités ci-après

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

Article 3 - VII : Accès et Voirie

L'accès direct à une voirie publique ou privée est exigé à toute construction entreprise dans le secteur.

Les aménagements des voies en impasse sont interdits.

Article 4 - VII : Desserte en Eau, Assainissement et Drainage

- ❖ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- ❖ L'assainissement individuel ou sémi collectif par fosse septique est autorisé en l'absence d'un réseau collectif desservant l'unité foncière. Mais les dispositifs de traitement doivent être conformes aux normes en vigueur et permettre un raccordement facile au réseau d'assainissement collectif ci celui-ci en vient à exister.
- ❖ Le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public doit être assuré par l'aménagement conséquent de toute parcelle de terrain.

Article 5 - VII : Taille minimale de la parcelle constructible

Dans ce secteur à caractère central, le minimum parcellaire constructible est fixé à 400 m².

Article 6 - VII : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives

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

L'implantation des dépendances en fond de parcelle est autorisée à condition que les ouvertures ne donnent pas sur la propriété voisine.

Article 7- VII : Implantation des Constructions par Rapport aux Emprises Publique et aux Voies

Toute construction le long de la voirie primaire ou artérielle devra respecter le recul de 5m à l'intérieur des bornes. Ailleurs, le recul minimum exigé est de 3m.

Article 8 – VII : Implantation des Constructions sur une même Parcelle

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

Article 9 - VII : Possibilités Maximales d'Utilisation du Sol

La hauteur maximale des constructions sera de 22m (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. Cependant, le coefficient d'occupation du sol est libre le long de la voirie primaire.

Le CES est de 75%

Article 10 - VII : Plantations

Aucune recommandation particulière sur cet aspect.

Article 11 - VII : Servitudes Architecturales

Les constructions implantées le long de la voirie primaire sont frappées de la servitude d'alignement et d'architecture. Ainsi, la réalisation des arcades en rez-de-chaussée à réserver aux commerces et services est obligatoire. La largeur des arcades est de 3m comptée à partir de l'alignement sur voie.

Dans le secteur CS encore, la réalisation des passages publics sous portiques est autorisée. Dans ce cas, la largeur minimale des portiques sera de 4m.

Article 12 - VII : Stationnement

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



- ❖ logement : 1 place de parking par logement,
- ❖ Administration, bureaux : 1 place pour 5 postes de travail,
- ❖ Commerces : 1 place pour 30m²,
- ❖ Hôtels : 1 place pour 4 chambres ;
- ❖ Restaurants : 1 place pour 15 m² de salle de restauration,
- ❖ Spectacles : 1 place de parking pour 15 places de spectacle...

Article 13 - VII : Plafond Légal de Densité (PLD)

Dans le secteur CS, le dépassement du C.O.S. ou de la hauteur peut être autorisé pour les constructions à usage de bureau et hôtels, sous réserve de paiement d'une taxe calculée sur la base du nombre de m² dépassés. Dans ce cas, la hauteur ne devra jamais dépasser 26m.

CHAPITRE VIII: REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEUR HR ET ZVA

Article 1 - VIII : 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 projetée. Le secteur **ZVA** est réservé à la création des vastes plantations. La mise en place des agropoles y est souhaitée.

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 agricoles ou 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 - VIII : Types d'Occupation et d'Utilisation du Sol Interdits

Sont interdits dans les secteurs **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 – VIII : Le Minimum Parcelaire

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

Article 4 - VIII : 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 11m (R+ 2) 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.
- 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 dans ce cas.

Article 5 - VIII : Hauteur Maximale des Constructions.

La hauteur maximale, pour les constructions à usage d'habitat en secteur **HR**, est de 7,50m (R+ 1) comptée à partir du niveau du sol le plus élevé.

Article 6 - VIII : 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 - VIII : 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 - VIII : 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 d'au moins égale à 1 fois la hauteur de la construction la moins élevée.

CHAPITRE IX : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES

Article 1 - IX : Définition

Les zones dites naturelles concernent 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 - IX : 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 - IX : 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

Voiries Caractéristiques	Primaires		Secondaires		Tertiaires
Emprises	22 m	18 m	14 m	12m	6 à 8m
Couple sol trafic	53/T3	53/T3	53/T4	53/T4	53/T4
Couche de roulement	5cm BB	5cm BB	5cm BB	-	-
Couche de base	20cm	20cm	15cm	15cm	15 cm
Couche fondation	20 cm	20cm	20 cm	20 cm	20 cm
Nombre de voies	2x2x3 m	2x2x3m	2x3m	1x2x3m	2 x (2m à 2,50m)
Terre-plein central	2m	1m	-	-	-
Accotements	2x2m	sans	2x2m	2x1,50m	-
Caniveaux	Sous trottoirs	Sous trottoirs	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