

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 3è



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 3è 6 | |
| Article 3 - I : Modification, Destruction, Reconstruction..... | 8 |
| Article 4 – I : Mise en valeur des lots urbains affectés | 9 |
| Article 5 – I : Pénalité pour non mise en valeur des lots urbains..... | 9 |
| CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 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..... | 10 |
| Article 4 - II : Desserte par les Réseaux Divers | 10 |
| Article 5 - II : Surface Minimale des Parcelles constructibles | 11 |
| 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) | 12 |
| Article 9 - II : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives ou Mitoyennes. | 12 |
| Article 10 - II : Implantation des Constructions sur une même Propriété..... | 13 |
| Article 11- II : Stationnement des Véhicules..... | 13 |
| Article 12 - II : Plantations..... | 13 |
| Article 13 - II : Plafond Légal de Densité (P.L.D)..... | 14 |
| Article 14 - II : Les Servitudes Architecturales | 14 |
| 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 des 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 des Voies Publiques..... | 22 |
| Article 9 - IV : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives..... | 23 |
| Article 10 - IV : Implantation des Constructions sur une même Parcelle..... | 23 |
| Article 11 - IV : Stationnement des Véhicules..... | 23 |
| Article 12 - IV : Plantations..... | 24 |
| Article 13 - IV : Aspects Extérieurs des Constructions..... | 24 |
| CHAPITRE V: REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ADMINISTRATIVE (ZAP et PA)..... | 25 |
| Article 1 - V : Type d’Occupation ou d’Utilisation du Sol Interdit..... | 25 |
| Article 2 - V : Accès et Voirie..... | 25 |
| Article 3 - V : Surface Minimale des Parcelles Constructibles..... | 26 |
| Article 4 - V : Possibilités Maximales d’Utilisation du Sol..... | 26 |
| Article 5 - V : Hauteur Maximale des Constructions..... | 26 |
| Article 6 –V : Implantation des Constructions par Rapport aux Voies et Emprises Publiques..... | 26 |
| Article 7 - V : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives ou Mitoyennes..... | 27 |
| Article 8 - V : Implantation des Constructions sur une même Parcelle..... | 27 |
| Article 9 - V : Stationnement des Véhicules..... | 27 |
| Article 10 - V : Plantations..... | 27 |
| Article 11 - V : Aspects Extérieurs des Constructions..... | 28 |
| Article 12 - V : Desserte en Eau, Assainissement et Drainage..... | 28 |
| CHAPITRE VI : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE INDUSTRIELLE (ZIP) ET AU PARC D’ACTIVITES EXPORTATRICES (PARC)..... | 29 |
| Article 1 – VI : Définition..... | 29 |
| Article 2 – VI : Types d’Occupation ou d’Utilisation du Sol Interdits..... | 29 |



| | |
|--|-----------|
| Article 3 – VI : Types d’Occupation ou d’Utilisation du Sol Tolérés | 29 |
| Article 4 – VI : Surface minimale de la parcelle constructible | 30 |
| Article 5 - VI : Accès et Voirie | 30 |
| Article 6 - VI : Desserte par les Réseaux Divers | 30 |
| Article 7 - VI : Implantation des Constructions par Rapport aux Voies et Emprises Publiques. | 31 |
| Article 8 - VI : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives | 31 |
| 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 | 32 |
| Article 11 – VI : Aspects Extérieurs des Constructions | 32 |
| Article 12 - VI : Stationnement des Véhicules | 32 |
| Article 13 - VI : Plantations | 33 |
| CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR CAF | 34 |
| Article 1 - VII : Définition | 34 |
| Article 2 – VII : Types d’Occupations ou d’Utilisations Interdits..... | 34 |
| Article 3 - VII : Accès et Voirie | 34 |
| Article 4 - VII : Desserte en Eau, Assainissement et Drainage..... | 35 |
| Article 5 - VII : Taille minimale de la parcelle constructible..... | 35 |
| Article 6 - VII : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives | 35 |
| Article 7- VII : Implantation des Constructions par Rapport aux Emprises Publique et aux Voies | 35 |
| Article 8 – VII : Implantation des Constructions sur une même Parcelle | 36 |
| Article 9 - VII : Possibilités Maximales d’Utilisation du Sol (Voir PDU)..... | 36 |
| Article 10 - VII : Plantations | 36 |
| Article 11 - VII : Servitudes Architecturales..... | 36 |
| Article 12 - VII : Stationnement | 36 |
| Article 13 - VII : Plafond Légal de Densité (PLD) | 37 |
| CHAPITRE VIII : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEUR HR ET ZVA..... | 38 |
| Article 1 - VIII : Définition et Types d’Utilisation du Sol Autorisés | 38 |
| Article 2 - VIII : Types d’Occupation et d’Utilisation du Sol Interdits | 39 |
| Article 3 – VIII : Le Minimum Parcelaire | 39 |
| Article 4 - VIII : Possibilités Maximales d’Utilisation du Sol. | 39 |
| Article 5 - VIII : Hauteur Maximale des Constructions. | 40 |
| Article 6 - VIII : Implantation des Constructions par Rapport aux..... | 40 |
| Article 7 - VIII : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives. | 40 |
| Article 8 - VIII : Implantation des Constructions sur une même Propriété | 40 |



CHAPITRE IX : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES..... 42

Article 1 - IX : Définition42

Article 2 - IX : Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Interdits.....42

Article 3 - IX : Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Autorisés Sous Réserves
.....42

Annexe I: Extrait du registre de délibération du conseil de la Communauté
Urbaine, session des 27 et 28 Novembre 2014 44

Annexe II: Extrait du registre de délibération du conseil de la Communauté
Urbaine, session du 16 Juin 2009 45

Annexe III: Caractéristiques des voiries projetées 46

Liste des tableaux

Tableau N° 1: Les voies concernées au niveau communal et le recul à observer.. 12

Tableau N° 2: caractéristiques des parcelles dans les secteurs HsP et HFD..... 17

Tableau N° 3: caractéristiques des parcelles dans les zones HMD et HfD 22

Tableau N° 4: possibilités maximales d'occupation du sol..... 22

Tableau N° 5: bilan des caractéristiques des voiries projetées 46

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). Il 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 3^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 partie urbaine ;
- la partie 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 3^e

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Bafoussam 3^e comporte trois types de zones :

- ❖ **La partie urbanisée ou urbanisable en 2030.** Elle est organisée en plusieurs secteurs d'habitat. Chaque secteur est représenté sur a carte 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
- **PARC** : zones d'activités industrielles légères non polluantes tournées vers l'exportation...

- ❖ **La partie rurale :** Comme la partie urbaine de a Commune d'Arrondissement de Bafoussam 3^e, 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 3^{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 : 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

Article 1 – II : Définition

Le secteur **HsC** repérable sur la carte, correspond aux **quartiers sous structurés centraux**. Dans ce secteur, la création des logements, des commerces de détails ou de gros, d'équipements hôteliers et de loisirs est autorisée.

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

Sont interdits dans le secteur **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 vieilles 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 souhaité, 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.

Par ailleurs, l'assainissement individuel au moyen des latrines double fosses ventilées peut être 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.

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

❖ **C.O.S :**

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est libre en secteur 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. 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). 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 |
|----|--|------------------------------|---|
| 3 | Pharmacie SALVIA – Carrefour Sapeur – Carrefour Aéroport – Carrefour DSCHANG | 10m | A l'intérieur des bornes |
| 4 | Carrefour Sapeur – Carrefour TAMBA | 5m | 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 le secteur HsC, les constructions en limites séparatives les limites latérales sont autorisées. 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 5 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 27m ; 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 :

- Pharmacie SALVIA – Carrefour Sapeur – Carrefour Aéroport – Carrefour DSCHANG
- Carrefour Sapeur - Carrefour TAMBA ...

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 prédomine « 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 toléré.

❖ **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 (m2) | 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 de la N6 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 des Secteurs

Les secteurs **HMD** et **HfD** sont les zones urbaines nouvelles projetées en 2030 où prédomine respectivement un « habitat individuel du type villa » de moyenne ou 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 4 logements. Leur aménagement doit permettre à tout véhicule de faire facilement le demi-tour.

Les caractéristiques des différentes catégories de voies sont présentées en annexe.

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 septique 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. Les minimums parcellaires constructibles sont présentés ci-après :

Tableau N° 3: caractéristiques des parcelles dans les zones 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: possibilités maximales d'occupation du sol

| Secteur | C.O.S | C.E.S |
|---------|-------|-------|
| HMD | 0,70 | 50% |
| HfD | 0,65 | 40% |

Article 7- IV : Hauteur des Constructions

La hauteur maximale sous sablière des constructions ne peut excéder :

- ❖ Secteur 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 le secteur 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 ;

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

L'implantation de constructions en limites séparatives est interdite dans les secteurs HMD et HfD. 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 :

- ❖ 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 4 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 et PA)

Les secteurs dénommés sur la carte par ZAP et PA sont respectivement la zone d'implantation des administrations projetée en 2030 au niveau du POS, et la zone extension administrative de TOKET.

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

Sont interdits dans les secteurs PA et ZAP :

- 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 les secteurs ZAP et 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 4,50 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 fonction. 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 en secteur ZAP et 1000m² en secteur PA.

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 secteurs ZAP et 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 5m est imposée en secteur PA et 8m en secteur ZAP.

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

Pour les bâtiments publics, il est fixé un recul de 5m par rapport aux limites latérales.

Pour les autres constructions (école, logement d'astreinte...), un recul d'au moins 3m 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 AU PARC D'ACTIVITES EXPORTATRICES (PARC)

Article 1 – VI : Définition

Les zones **ZIP** et **PARC** correspondent respectivement à la zone industrielle et artisanale projetée au niveau du POS et le zone d'activités tournées vers l'exportation projetée au niveau du PDU.

La zone **ZIP**, projetée 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 appelée à connaître des manutentions et entrepôts entraînant une circulation lourde...

La zone **PARC**, projetée au niveau du PDU, est la zone d'implantation des industries légères n'entraînant pas des rejets liquides ou gazeux polluants. C'est aussi un espace de grande distribution.

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

Sont interdits dans les secteurs ZIP et PARC :

- 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 sont tolérés dans le secteur PARC, 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 2000m² en secteur PARC, et 5000m² en secteur ZIP (voir PDU).

Article 5 - VI : Accès et Voirie

Pour être constructible, toute parcelle doit disposer d'un accès sur une voie publique.

Dans les secteurs PARC ET 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 en secteur Zip et de 4,50m en secteur PARC. 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.



❖ 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 l'absence d'un réseau collectif, l'assainissement individuel par fosse septique et puisard est obligatoire. Il doit se faire dans le strict respect des règles de l'art et des normes de construction 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. Il revient à chacun 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 15m dans le secteur ZIP ; de 5m dans le secteur PARC.

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 10m au moins en secteur ZIP et 5m en secteur PARC. Ce recul peut être ramené à 5m en secteur ZIP et 3m en secteur PARC, 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, en secteur ZIP, et 4m en secteur PARC. Toutefois, cette distance pourra être ramenée respectivement à 4m et 3m, 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 (usine et entrepôt) 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 PARC 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 CAF

Article 1 - VII : Définition

Le secteur **CAF** (Centre des Affaires) correspond à la zone de caractère central destinée à accueillir :

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

Implanté le long de la voirie primaire, ce secteur 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 secteur les 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 si 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 2000m² par le PDU.

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 principale n'excède pas 15m. 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.

En cas de passage sous portiques, la largeur minimale est de 4,50m

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 10m 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 (Voir PDU)

- ❖ COS : 4 ;
- ❖ Hauteur Minimale : R+4 ;
- ❖ Hauteur maximum : R+8. 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 ;
- ❖ CES : 70%

Article 10 - VII : Plantations

Aucune recommandation particulière sur cet aspect.

Article 11 - VII : Servitudes Architecturales

Les constructions implantées le long de la voirie primaire de 42m sont frappées de la servitude d'alignement et d'architecture. Ainsi, la réalisation des arcades en rez-de-chaussée réservé aux commerces est obligatoire. La largeur des arcades est de 3m comptée à partir de l'alignement sur voie.

Dans le secteur CAF encore, la réalisation des passages 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 minimum 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 20m²,
- ❖ 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 CAF, 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 de plancher dépassés. Dans ce cas, la hauteur ne devra jamais dépasser R+10.

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 ou les ayant droits coutumiers du secteur et/ou 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. 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 15m. 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 5m 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

| Voies Caractéristiques | Primaires | | | | Secondaires | | Tertiaires |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|--------|----------------|----------------|------------------|
| | Emprises | 42m | 22 m | 18 m | 17m | 14 m | 12m |
| Couple sol trafic | 53/T3 | 53/T3 | 53/T3 | 53/T3 | 53/T4 | 53/T4 | 53/T4 |
| Couche de roulement | 5cmB | 5cm BB | 5cm BB | 5cm BB | 5cm BB | - | - |
| Couche de base | 20cm | 20cm | 20cm | 20cm | 15cm | 15cm | 15 cm |
| Couche fondation | 20cm | 20 cm | 20cm | 20cm | 20 cm | 20 cm | 20 cm |
| Nombre de voies | 2x3x3m | 2x2x3 m | 2x2x3m | 2x2x3m | 2x3m | 1x2x3m | 2 x (2m à 2,50m) |
| Terre-plein central | 4m | 2m | 1m | 1m | - | - | - |
| Terre-plein latéral | 2x2m | | | | | | |
| Accotements | 2x2m | 2x2m | sans | 2x1 m | 2x2m | 2x1,50m | - |
| Caniveaux | Sous trottoirs | Sous trottoirs | Sous trottoirs | 1m | Sous trottoirs | Sous trottoirs | Sous trottoirs |
| Trottoirs | 2x4m | 2x2m | 2x2,50m | - | 2x2m | 2x1,50m | 2 x (1m à 1,50m) |
| Pistes cyclables | 2x2m | - | | | | | |
| plantation | oui | oui | oui | - | oui | facultatif | facultatif |