

République du Cameroun

MINISTÈRE DE L'HABITAT ET DU
DEVELOPPEMENT URBAIN

Republic of Cameroon

MINISTRY OF HOUSING AND URBAN
DEVELOPMENT



COMMUNE DE DSCHANG

Elaboration du Plan D'Occupation des Sols de la ville de Dschang

Règlement d'Urbanisme

septembre 2013

*Chef de Mission : Hippolyte ETENDE NKODO
Ingénieur – Urbaniste ONUC N° 45*

K.P.P.plus

AVERTISSEMENT

I Fondement juridique du règlement

Selon la Loi N° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun,

Le **Plan d'Occupation des Sols (POS)** est un document qui fixe l'affectation des sols et les règles qui la régissent pour le moyen terme (10 à 15 ans). Il définit le périmètre de chacune des zones d'affectation et édicte, pour chacune d'entre elles, les règles, restrictions et servitudes particulières d'utilisation du sol.

Le règlement d'urbanisme définit l'ensemble des règles qui s'appliquent à l'occupation des sols et aux propriétaires privés. Ces règles stipulent parcelle par parcelle les modes d'implantation, les fonctions, l'aspect et la densité des constructions.

II Effets du règlement

Les dispositions du règlement d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique s'imposent :

- Aux titulaires de titres fonciers et d'autres droits réels immobiliser, pour l'usage de leur terrain
- A l'Etat et aux collectivités territoriales décentralisées, lors de la conclusion des baux, des concessions et des ventes sur leur domaine privé
- Aux titulaires d'autorisation d'occupation du domaine public.
- Aux occupants du domaine national
- Aux acteurs fonciers.

Selon la Loi N° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun,

Aucune construction provisoire ou définitive, aucune modification extérieure d'un bâtiment existant, aucune installation matérialisée de façon permanente ou temporaire par l'occupation d'une emprise de quelques dimensions que ce soit sur une parcelle du périmètre urbain d'une commune, ne peut être édifiée sans autorisation préalable de la mairie compétente, sous peine des sanctions

Le respect de la réglementation définie par le (Plan d'Occupation des Sols) POS est ainsi obligatoire pour l'obtention auprès de l'Autorité compétente des actes administratifs relatifs à l'utilisation du sol et à la construction :

- ☞ Certificat d'urbanisme
- ☞ Autorisation de lotir
- ☞ Permis d'implanter
- ☞ Permis de construire
- ☞ Permis de démolir
- ☞ Certificat de conformité.

III Structure du règlement du POS

Le règlement du POS comprend :

→ Documents écrits :

- Les dispositions générales applicables au territoire couvert par le POS, qui établissent la division en zones du territoire couvert par le POS et énoncent différents principes mis en œuvre dans les documents réglementaires
- Les règles applicables dans les 6 zones du POS, successivement A, U, AU, I, M, N, organisées pour chaque zone en 14 articles.
- L'annexe 1 : liste des éléments d'intérêt historique, culturel ou paysager qui doivent être préservés, ainsi que la liste du patrimoine et du petit patrimoine identifié au plan.
- L'annexe 2 : un glossaire définissant les termes techniques utilisés.

→ Documents graphiques :

Les documents graphiques comprennent :

- La légende
- Le tableau d'assemblage des planches au 1/5000è
- Le plan de zonage, délimitant les 6 zones A, U, AU, I, M et N.
- Le plan des zones à risques, délimitant les secteurs de limitation de la constructibilité
- Les planches au 1/5000è qui localisent les servitudes d'utilité publique et emplacements réservés.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers, comme aux personnes morales de droit public et de droit privé, s'applique à l'ensemble de la limite du périmètre urbain de la ville de Dschang.

Il établit, afin d'améliorer le cadre dans lequel s'inscrivent les activités des populations qui habitent ou qui fréquentent ce territoire, une série de mesure dont le but est de favoriser l'évolution souhaitable des établissements humains

Le présent règlement sera complété en tant que besoin, par les règlements des Plans de Secteur de détail et par les règlements particuliers des lotissements.

En cas de dispositions contraires ou divergentes contenues dans deux ou plusieurs règlements, l'ordre de présence sera le suivant :

- Règlement particulier de lotissement
- Règlement du Plan de Secteur
- Le présent règlement.

Le Plan d'Occupation des Sols précise le périmètre urbain à l'intérieur duquel les infrastructures urbaines (voirie, eau potable, électricité, assainissement, etc.) seront en principe aménagées et entretenues par la collectivité publique.

Le Plan définit en outre les types d'occupation et d'utilisation du sol à travers :

- Les tracés des axes structurants et des principaux carrefours à aménager ;
- Les zones d'habitat, d'activités, d'équipements et d'espaces verts ;
- Les réserves foncières pour les équipements collectifs non prévus par le plan ;
- Les réserves foncières pour les extensions ultérieures de la zone ;
- Les limites du périmètre d'urbanisation.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Le présent règlement fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol afin que soient respectées la sécurité, la salubrité et l'hygiène publique, et que soient conservés ou améliorés les sites et plus généralement la bonne tenue et l'aspect des lieux.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux terrains inclus dans le périmètre du POS qui fixe les limites d'urbanisation à moyen et long termes, compte tenu des perspectives de croissance démographique et des potentialités d'aménagement du site naturel de la zone.

Les dispositions s'appliquent aussi aux zones industrielles et d'entrepôts situées à l'intérieur du périmètre du POS. Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques, affectant ou pouvant affecter l'occupation ou l'utilisation du sol.

S'ajoutent aux règles propres de ce POS, les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques, notamment les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le règlement du Plan d'Occupation des Sols opère une division du périmètre d'application en zones. Ces zones se subdivisent en secteurs spécifiques et en sous secteurs. Les secteurs sont repérés par un ou deux chiffres après une ou deux lettres repérant la zone, et les sous-secteurs par une lettre minuscule après le ou les chiffres.

La lecture du Plan de Zonage joint en annexe procède comme suit :

* Les lettres majuscules représentent les zones :

- A : centre administratif
- U : zone à dominante de logements
- AU : zone à urbaniser
- I : zone industrielle et artisanale
- M : zone militaire
- N : zone naturelle

* Les chiffres 0, 1, 2, 3, 4, etc. indiquent les différents secteurs d'une zone.

* Les lettres minuscules a, b, c, etc. indiquent les sous-secteurs. Par exemple, le code U3a est interprété comme suit :

U : zone urbanisée

3 : secteur mixte de la zone urbanisée

a : sous-secteur dense de la zone urbanisée mixte

Les secteurs et sous-secteurs des différentes zones auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

3.1 La zone administrative ou Zone A

La zone A correspond à la partie du territoire réservée pour les équipements administratifs. Elle comprend deux secteurs distincts :

1. **Le secteur A1** représente le pôle administratif central de Dschang.
2. **Le secteur A2** représente l' « axe urbain » le long de la régionale.
3. **Le secteur A3** représente l' axe le long de la voie de contournement.

3.2 La zone urbanisée ou Zone U

La zone urbanisée U est constituée par les parties du territoire où le groupement des habitations, des commerces et des constructions destinées à abriter les activités qui sont le complément naturel de l'habitation doit être maintenu.

Cette zone englobe la majeure partie du site urbanisable. Elle comprend les quatre secteurs suivants :

1. **Le secteur U1**, secteur tertiaire où prédomine un tissu urbain dense avec commerces et activités de loisirs. Il est localisé dans les pôles de centralité et de loisirs.
2. **Le secteur U2** d'habitat planifié correspond à la trame historique conçue lors de l'occupation allemande et française et aux secteurs d'extension planifiés. Ce secteur est réservé à la catégorie sociale à revenus élevés.
3. **Le secteur U3** d'habitat mixte couvre les zones caractérisées par un habitat diversifié de l'informel au formel, et par une croissance spontanée. La densité de cet habitat est diverse selon les quartiers. La trame viaire est souvent lâche et étroite, et l'accès aux réseaux d'eau, électricité et assainissement est inégal. Les rez-de-chaussée sont souvent consacrés à des petits commerces ou services informels, en particulier le long des voies de passage.
 - **Le sous-secteur U3a** est une zone d'habitat de forte densité à proximité du centre-ville.
 - **Le sous-secteur U3b** est caractérisé par une densité moyenne..
 - **Le sous-secteur U3c** d'habitat de faible densité constitue un paysage semi-rural caractéristique de la périphérie. Le sous-secteur comprend ainsi l'extension urbaine du centre-ville. Ce secteur n'est pas réservé à une catégorie sociale particulière, étant donné la diversité socio-économique des

élites locales et autres particuliers qui y ont construit une habitation de bon standing.

4. **Le secteur U4** spontané à réhabiliter. Ce secteur concerne les zones d'habitat spontané dense et moyennement dense dont l'état des constructions et des réseaux divers nécessite une intervention urgente.

- **Le sous-secteur U4a** est une zone d'habitat spontané de forte densité à réhabiliter, à proximité du centre urbain
- **Le sous-secteur U4b** est un habitat spontané moyennement dense à réhabiliter.

3.3 La zone à urbaniser ou Zone AU

La zone AU est constituée par les parties du territoire où le groupement des habitations, des commerces et des constructions destinées à abriter les activités qui sont le complément naturel de l'habitation doit être développé ou créé. Ce secteur doit faire l'objet d'un plan de lotissement ou d'aménagement concerté afin d'encadrer la croissance urbaine et d'assurer le raccordement aux réseaux d'eau, électricité et assainissement de l'ensemble des constructions. Ces zones d'opération peuvent être affectées aux aménageurs privés ou institutionnels tels que la MAETUR, la SIC, le Crédit Foncier, les promoteurs, etc.

3.4 La zone industrielle et artisanale ou Zone I

La zone industrielle I et artisanale est constituée par les parties du territoire dans lesquelles peut être maintenu, développé et créé un groupement d'établissements industriels, de dépôts et d'installations publiques ou privées dont le voisinage est plus ou moins compatible avec l'habitation.

Le Plan d'Occupation des Sols prévoit les secteurs suivants:

- **I1** ou secteur industriel existant,
- **I2** ou secteur industriel à créer.

3.5 La zone militaire ou Zone M

L'accès et la réglementation de cette zone obéissent aux prescriptions du Ministère de la Défense.

3.6 La zone naturelle ou Zone N

La zone naturelle englobe les espaces consacrés à l'agriculture, au domaine forestier et aux espaces verts. Cette zone fait l'objet dans son ensemble d'une limitation de l'urbanisation, et ses ressources naturelles doivent être préservées.

1. **Le secteur Na** comprend les terrains agricoles, et les petits villages. L'activité agricole impliquant de nombreux emplois doit être préservée.
2. **Le secteur Nb** concerne les espaces verts protégés (bois sacré des chefferies). ils constituent une ressource et un espace de respiration pour la ville.
3. **Le secteur Nc** concerne les espaces verts à créer. Ces espaces, situés au cœur des zones à risque, doivent voir leur urbanisation limitée et être libérés au profit d'espaces verts.
4. **Le secteur Nf** comprend l'ensemble du domaine forestier. Ce domaine à préserver est caractérisé par une grande richesse de la faune et de la flore.

Ces zones ainsi que leurs secteurs correspondants sont reportés sur le plan de zonage du Plan d'Occupation des Sols.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures acceptables, dérogeant à l'application stricte des articles 1 à 14 du présent règlement de zones et/ou de secteurs, feront l'objet d'un avis motivé de la collectivité publique locale chargée de la délivrance du permis de construire. Le Préfet peut en saisir la commission permanente locale du permis de construire.

CHAPITRE II : REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 - UTILISATION DU SOL

1.1 Alignement et Nivellement

Le Plan d'Occupation des Sols sera complété et précisé notamment au point de vue alignements, servitudes de reculement et nivellement, par les plans d'alignement et de nivellement.

Provisoirement, dans l'attente de l'établissement des plans y afférents, et afin de ne pas différer la délivrance aux usagers des alignements et nivellement réglementaires, les alignements seront précisés sur demande du propriétaire du terrain.

1.2 Qualité du terrain

Il est interdit de construire sur des terrains marécageux, insalubres ou dont l'assainissement n'est pas satisfaisant, ainsi que sur ceux qui sont instables ou menacés d'érosion, d'éboulement ou de glissement. La carte des zones à risques (à faire) est de plus annexée au règlement du POS.

1.3 Risques industriels

Sont impropres à l'habitat les terrains exposés à un risque industriel ou à des nuisances graves (pollutions industrielles, acoustiques etc.) et ceux de nature à porter atteinte à la santé publique ou aux valeurs culturelles locales.

1.4 Ecoulement des eaux

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

1.5 Surface et forme des parcelles

Pour être constructibles, les parcelles de terrain devront être de formes et de dimensions convenables.

Il faut en particulier :

1. Qu'il soit possible d'y inscrire un quadrilatère d'une superficie de 70 m² au moins dont la plus petite côte ne peut être inférieure à 7 mètres.
2. Qu'elles aient une façade sur la rue d'au moins 7 mètres.

La surface minimale des parcelles est définie pour chaque secteur par le présent règlement.

ARTICLE 2 - SERVITUDES

Les servitudes "non aedificandi" et emplacements réservés liés aux voies existantes et à créer ainsi qu'aux services et équipements publics sont précisés par le plan de zonage. Elles peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

ARTICLE 3 - DESSERTE

Les caractéristiques des voies primaires, secondaires, tertiaires et piétonnières et leur emprise totale devront se conformer aux dispositions prévues par le Plan d'Occupation des Sols.

Il est interdit d'édifier une construction non directement accessible, soit d'une voie publique ou privée carrossable.

ARTICLE 4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra obligatoirement s'effectuer hors de la chaussée de circulation, soit en sur largeur de la voie, soit sur des emplacements aménagés à cet effet (parkings extérieurs ou garages couverts).

Les espaces réservés au stationnement seront prévus à raison de 15 m² par voiture automobile et de 25 m² pour le calcul des surfaces de parking (emplacement + circulation)

ARTICLE 5 - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

5.1 Aspect des constructions

Les plans d'aménagement de détail et les plans de secteur devront prévoir les dispositions relatives à la création des ensembles urbains (unité de couleur ou de matériaux, hauteur, volume, style, etc.)

5.2 Tenue des terrains et installations

Les bâtiments, terrains, clôtures et plantations visibles de la voie publique doivent être régulièrement aménagés et entretenus.

5.3 Plantations

Il est fait obligation de planter les arbres à l'intérieur des concessions, dans les espaces libres et le long des voies de circulation afin d'assurer un ombrage satisfaisant et de constituer ainsi un facteur d'agrément et un frein aux vents qui soufflent dans la zone.

5.4 Affichage publicitaire

Les panneaux publicitaires doivent satisfaire aux règles en vigueur au Cameroun. Ils sont interdits dans les périmètres classés et dans toute zone à protéger.

5.5 Carrières et fouilles

L'ouverture de toute nouvelle carrière est interdite à l'intérieur du périmètre du POS. Les fouilles dans les parcelles ne sont autorisées que pour usage personnel ; après l'extraction, le sol devra être comblé et soigneusement nivelé.

5.6 Dépôt d'explosifs

L'ouverture de dépôts permanents d'explosifs est interdite à l'intérieur du périmètre du POS.

5.7 Décharge publique

Une zone de décharge publique est autorisée à l'intérieur des limites d'application du POS. Son aménagement devra faire l'objet d'un plan de détail assorti d'une étude d'impact sur l'environnement.

5.8 Evacuation des déchets

L'évacuation des déchets (ordures ménagères, déchets industriels, eaux usées) devra être effectuée conformément aux dispositions et règlements en vigueur.

ARTICLE 6 – DOMAINE PUBLIC ET SERVITUDES

Font partie du domaine public, tous les biens meubles et immeubles qui, par nature ou par destination, sont affectés soit à l'usage direct du public, soit au service public.

6.1 Emprises du domaine public artificiel

Une emprise de 5 à 10m de part et d'autre des voies urbaines doit être libérée de toute construction.

La route nationale doit être entourée d'une emprise de 40m.

ARTICLE 7 - OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

7.1 Mobilier public ou privé installé sur la voie publique

Toute occupation des voies, qu'elles soient publiques ou privées à partir du moment où elles sont ouvertes à la circulation, doit faire l'objet d'une autorisation de l'Administration délivrée à titre précaire et révocable, et moyennant le paiement d'une redevance d'usage.

Les dispositions du présent article concernent aussi bien les installations en surplomb de la voie publique tels que balcons, enseignes et galeries couvertes.

7.2 Permission de voirie

Les échafaudages et les dépôts de matériaux sur la voie publique devront faire l'objet d'une permission de voirie.

Les chantiers seront entourés d'une palissade continue d'une hauteur minimale de 2 mètres et pourvue d'un écriteau portant le nom et le domicile de l'entrepreneur.

Les tranchées sur la voie publique seront exécutées sous le contrôle d'un agent de l'Administration communale.

ARTICLE 8 - CONSTRUCTION

8.1 Normes de construction

Les bâtiments industriels, à usage d'habitation et recevant du public doivent se conformer au décret n° 2008/0737 du 23 avril 2008 fixant les règles de sécurité, d'hygiène et d'assainissement en matière de construction.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ADMINISTRATIVE (A)

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE A

Cette zone est la partie du périmètre du POS où les services administratifs prédominent sur les autres activités et lui donnent un caractère particulier. Les autres affectations des sols qu'on retrouve dans le centre administratif de Dschang s'additionnent à celles-ci pour affirmer sa vocation de cœur d'agglomération.

ARTICLE 1-ZONE A - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- 1. les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
- 2- Les établissements dits dangereux, insalubres ou incommodes figurant sur la liste annexée au décret N°76/372 du 02/09/1976 portant leur réglementation ;
- 3- Les dépôts d'hydrocarbures sauf ceux qui sont liés strictement au service des usages automobiles, parking, station service ;
- 4- Le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs ;
- 5- L'exploitation de carrière, les affouillements et exhaussements du sol de nature à modifier sensiblement l'état des lieux ;
- 6- la démolition ou la modification de certains éléments du patrimoine faisant l'objet d'une protection.

ARTICLE 2 –ZONE A- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les constructions à usage public et les logements de fonctions liés à l'équipement intéressé ;

- 2- Les établissements culturels, culturels et sociaux, les aires de jeux et services liés à l'habitation ;
- 3- Les constructions à usage de commerces ;
- 4- Les établissements ouverts au public, après autorisation préalable et à condition qu'ils n'apportent aucune sujétion en matière de sécurité pour les accès et aucune gêne pour le voisinage ;
- 5- Les constructions à usage d'habitation et activités dont l'architecture et la fonction contribuent au rayonnement du centre.

ARTICLE 3 – ZONE A - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES

- 3.1 Pour être constructible un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante ayant les caractéristiques suivantes :

Largeur minimale d'un accès privatif :

- 3,5 mètres pour la voirie tertiaire et une construction de 200m² de surface de plancher hors œuvre.
- 5,5 mètres pour la voirie secondaire et une construction de 200 à 500m² de surface de plancher hors œuvre ;
- 7,5 mètres la voirie primaire et pour une construction de 2500m² et plus de surface de plancher hors œuvre.

- 3.2 Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur les voies publiques ou privées communes.

3.3 Voirie nouvelle

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie.

L'ouverture de voies nouvelles carrossables publiques est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur de plate-forme

a- Voies en impasse

- 6 mètres pour les voies en impasse desservant au plus 6 habitations ;
- 8 mètres lorsque le nombre d'habitations est supérieur à 6 ou que la voie dessert un immeuble collectif.

b- Autres voies :

- 6 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

- Largeur de chaussée

a- Voies en impasse :

- 4 mètres pour les voies en impasse desservant au plus 6 habitations ;
- 6 mètres lorsque le nombre d'habitations est supérieur à 6 ou que la voie dessert un immeuble collectif.

b) Autres voies

- 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

3.4 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds puissent tourner suivant un rayon au moins égal à 11 mètres.

Zone A2 : Les voies à double sens de circulation de cette zone doit avoir une emprise d'au moins 40 mètres.

ARTICLE 4 – ZONE A- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité avec ces dispositions ou sont sans effet à leur

égard, et pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

4.1 Electricité

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'électricité.

4.2 Eau potable

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

En l'absence de réseau d'adduction en eau desservant l'unité foncière, l'habitation devra se trouver à moins de 50m d'une borne fontaine ou d'un puits l'alimentant en eau potable. Cette exception ne concerne pas les bâtiments destinés à recevoir du public, qui doivent être obligatoirement raccordés au réseau public.

4.3 Assainissement :

a) *Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé ; les dispositifs de traitement doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette disposition sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau, dès qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

b) *Eaux pluviales*

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau collecteur.

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

c) *Collecte des déchets*

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

**ARTICLE 5 –ZONE A- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
CONSTRUCTIBLES**

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

**ARTICLE 6 –ZONE A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR
RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

6.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en limite d'emprise publique ou de voie ou respecter un recul maximum de **5 mètres** par rapport à l'emprise publique ou la voie.

La bande de constructibilité principale est déclenchée à partir de la limite d'emprise publique ou de voie.

6.2 Alignement

Toute construction nouvelle devra être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement de la voie principale.

6.3 Retrait obligatoire

La construction de bâtiments situés en retrait est obligatoire lorsque sur les unités foncières situées de part et d'autre de la construction projetée une ou deux constructions sont édifiées en retrait sur l'alignement. La construction devra être implantée alors suivant l'un des deux retraits et obligatoirement suivant le retrait correspondant à la construction édifiée en limite latérale si elle existe.

6.4 Retrait possible

Un retrait est possible lorsque la largeur de la parcelle est supérieure ou égale à 35 mètres et à condition :

Que la construction comporte des ailes en retour (de même hauteur que le bâtiment principal) construites en limite parcellaire jusqu'à l'alignement.

Que la distance entre les ailes soit au moins égale à 20 mètres. Ce retrait sur l'alignement devra être inférieur à 13 mètres.

a) Autres implantations

Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes 1, 2, 3 et 4 ci-dessus sont possibles lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'une unité foncière à condition qu'ils fassent plus d'un hectare.

b) Bâtiments scolaires

L'implantation des bâtiments scolaires n'est pas assujettie aux dispositions énoncées ci-dessus.

Les rues du marché A, la rue de la descente Saint Augustin: Des galeries publiques ouvertes à la circulation des piétons sont imposées dans ce secteur.

Les constructions devront impérativement s'inscrire dans le gabarit figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE 7- ZONE A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Règles d'implantation

La bande de constructibilité principale s'applique, à compter de l'alignement de la voie sur une profondeur de 20 mètres, portée à 30 mètres pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.1.1 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

7.1.1.1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales au moins.

En cas d'implantation en retrait de l'une des deux limites séparatives, ce retrait doit être au minimum de 3 mètres.

7.1.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en limite séparative reste inférieure ou égale à 3,20 mètres.

7.1.2 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en limite séparative reste inférieure ou égale à 3,20 mètres.

7.2 Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- a)* Lorsqu'un élément du patrimoine est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.
- b)* lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes. L'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- c)* lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose ;
- d)* lorsqu'il s'agit d'une construction d'une emprise au sol inférieure à 20m² et d'une hauteur plafond inférieure à 3 mètres ;

7.3 Parcelles d'angles

Les dispositions à respecter le long des limites séparatives sont celles qui s'appliquent à la parcelle voisine pour la limite considérée.

7.4 Ensembles d'habitations

Des habitations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.

ARTICLE 8 – ZONE A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur H1 de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, il convient de prendre en compte les éléments en saillie tels que balcons et oriels.

ARTICLE 9 – ZONE A - EMPRISE AU SOL

- 1- L'emprise globale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.
- 2- L'emprise au sol est portée à 70% si le rez-de-chaussée de l'immeuble est affecté à l'artisanat ou au commerce.
- 3- Les 10% en sus ne sont utilisables que sur un seul niveau et en rez-de-chaussée.

ARTICLE 10 – ZONE A - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 13 mètres au faîtage sous réserve de respecter les dispositions des articles 5 et 7.

En zone A2 : La hauteur mesurée à l'égout des toitures ne peut excéder 21 mètres, l'immeuble devant s'inscrire dans une pente à 45 degré à partir de l'égout de toiture.

Les rues du marché A, la rue de la descente Saint Augustin: la hauteur mesurée à l'égout de toitures ne peut excéder 13 mètres au faîtage, l'immeuble devant s'inscrire dans une pente à 45 degré à partir de l'égout de toiture.

Hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs : Leur hauteur H1 est limitée à 15 mètres.

ARTICLE 11- ZONE A - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Constructions existantes : aménagement et restauration

11.1.1 - Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus et entretenus.

11.1.2 – Matériaux et aspect des façades

11.1.2.1 - Matériaux, jointements, enduits et peintures

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des édifices ainsi que leur état sanitaire. À ce titre, doivent être employés des matériaux et des couleurs, des techniques, etc, valorisant à nouveau le caractère architectural et la qualité sanitaire des constructions. Le ravalement doit permettre de prendre en compte les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt architectural ou technique et/ou qu'ils contribuent à l'identité, du centre-ville.

Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants.

11.1.2.2 - Percements, balconnets et balcons, seuils

Les nouveaux percements doivent être conçus pour conforter la composition générale des façades

11.1.2.3 - Décors et modénatures

Les éléments nouveaux doivent respecter l'architecture de l'édifice.

11.2.2.4 - Ferronneries, menuiseries, vitrerie

Les éléments nouveaux doivent respecter l'architecture de l'édifice.

11.1.3 - Couronnement : toiture, couverture, ouvertures en toiture, gouttières et tuyaux de descente

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice,

en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre ville.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de protection. Les matériaux d'aspect médiocre ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant pourraient être interdits. Les toitures dotées d'une pente supérieure à 16° sont principalement réalisées en tôle bac de couleurs rouge.

Les vérandas peuvent être couvertes avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal ou avec des matériaux adaptés à leur volumétrie ou à leur conception.

11.2 Constructions nouvelles

11.2.1 - Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

Pour les constructions implantées en retrait, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement afin de préserver l'intimité des coeurs d'îlots.

Les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées dès lors que leur parti architectural est justifié.

11.2.2 - Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée

Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain.

Les murs pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction participe à son environnement.

11.2.3 - Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre ville.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de protection. Les matériaux d'aspect médiocre ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant pourraient être interdits. Les toitures dotées d'une pente supérieure à 16° sont principalement réalisées en tôle bac de couleurs rouge.

Les vérandas peuvent être couvertes avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal ou avec des matériaux adaptés à leur volumétrie ou à leur conception.

11.3 Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux (constructions existantes et nouvelles)

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.

11.4 Clôture

Tout type de clôture réalisé sur les voies publiques ou dans les marges de reculement en bordure de celles-ci doit présenter un aspect en harmonie avec les façades de la construction.

S'il est réalisé en mur bahut, sa hauteur sera inférieure à 1,50m. La hauteur totale de la clôture quelle que soit sa construction sera inférieure à 3 mètres.

11.4 Cas des bâtiments publics

L'aspect des bâtiments n'est pas assujéti aux dispositions énoncées ci-dessus.

ARTICLE 12 – ZONE A - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne toutes les constructions. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions sauf celles d'habitation. Il est exigé une place de stationnement par logement. Ces places devront se trouver en dehors des emprises de la voirie et le plus près possible de chaque habitation.

12.1 Constructions à usage d'habitation individuelle

Pour les logements individuels, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors d'œuvre.

Pour les logements collectifs, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors d'œuvre.

Ces places devront se trouver en dehors des emprises de la voirie et le plus près possible de chaque habitation.

12.2 Bureaux

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors d'œuvre.

12.3 Commerces

Pour les commerces de plus de 100m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par 40m² de surface de plancher hors d'œuvre.

12.4 Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10m² de salle de restauration avec le cas échéant, un minimum d'une place de stationnement par chambre d'hôtel.

12.5 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;

- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.6 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 – ZONE A - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 Dispositions générales

- Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.
- Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé en jardin gazonné et planté.
- Les aires de stationnement publiques et privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.
- Quinze pour cent au moins de l'unité foncière seront aménagés en espace vert.

13.2 Dispositions particulières aux ensembles d'habitations

Dans les ensembles d'habitations, il sera créé un espace vert d'accompagnement central sur 15% de l'unité foncière.

ARTICLE 14 – ZONE A - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBANISEE (U)

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE U

La zone U dite urbanisée comprend l'essentiel des terrains aménagés de la ville. A dominante de logement, elle comprend également des activités et des commerces qui participent à la vie urbaine. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux secteurs U1 (commerces et loisirs), U2 (habitat planifié), U3a, U3b et U3c (habitat mixte) et U4a-U4b (habitat spontané à réhabiliter). La diversité de ces espaces urbanisés en termes de formes, vocations et densités traduisent la richesse du paysage urbain de la ville de Dschang. Les règles applicables à la zone U visent à préserver l'identité urbaine de chaque quartier, constitutive de l'histoire de la ville, et à améliorer le cadre de vie en leur sein.

ARTICLE 1 – ZONE U - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
- 2) Les établissements dits dangereux, insalubres ou incommodes figurant sur la liste annexée au décret N°76/372 du 02/09/1976 portant leur réglementation ;
- 3) Les dépôts d'hydrocarbures sauf ceux qui sont liés strictement au service des usages automobiles, parking, station service ;
- 4) Le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs ;
- 5) L'exploitation de carrière, les affouillements et exhaussements du sol de nature à modifier sensiblement l'état des lieux ;
- 6) La démolition ou la modification de certains éléments du patrimoine faisant l'objet d'une protection.

ARTICLE 2 – ZONE U - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les constructions à usage public et les logements de fonctions liés à l'équipement intéressé ;
- 2- Les établissements culturels, culturels et sociaux, les aires de jeux et services liés à l'habitation ;
- 3- Les constructions à usage de commerces ;
- 4- Les établissements ouverts au public, après autorisation préalable et à condition qu'ils n'apportent aucune sujétion en matière de sécurité pour les accès et aucune gêne pour le voisinage ;
- 5- Les constructions à usage d'habitation et activités dont l'architecture et la fonction contribuent au rayonnement du centre.

ARTICLE 3 – ZONE U - ACCES ET VOIRIE

3.1 Zones U1, U2 et U4

Pour être constructible un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante ayant les caractéristiques suivantes :

Largeur minimale d'un accès privatif :

- 3,5 mètres pour une construction de 200m² de surface de plancher hors œuvre.
- 5,5 mètres pour une construction de 200 à 500m² de surface de plancher hors œuvre ;
- 7,5 mètres pour une construction de 2500m² et plus de surface de plancher hors œuvre.

3.2 Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur les voies publiques ou privées communes.

3.3 Voirie nouvelle.

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie.

L'ouverture de voies nouvelles carrossables publiques est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur de plate-forme

a- Voies en impasse

- 6 mètres pour les voies en impasse desservant au plus 6 habitations ;
- 8 mètres lorsque le nombre d'habitations est supérieur à 6 ou que la voie dessert un immeuble collectif.

b- Autres voies :

- 6 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

- Largeur de chaussée

a- Voies en impasse :

- 4 mètres pour les voies en impasse desservant au plus 6 habitations ;
- 6 mètres lorsque le nombre d'habitations est supérieur à 6 ou que la voie dessert un immeuble collectif.
-

b-Autres voies

- 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

3.4 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds puissent tourner suivant un rayon au moins égal à 11 mètres. La longueur de ces voies ne doit pas dépasser 50 mètres y compris leur partie terminale.

3.5 Zone U3

En secteur d'habitat mixte, la voirie primaire doit respecter une largeur de 9 mètres en plate-forme, et 6 mètres en chaussée.

Les voiries secondaire et tertiaire doivent être aménagées avec une largeur minimale de 5m.

ARTICLE 4 – ZONE U - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard, et pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

4.1 Electricité

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'électricité.

4.2 Eau potable

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

En l'absence de réseau d'adduction en eau desservant l'unité foncière, les constructions à usage d'habitation devront se trouver à moins de 50m d'une borne fontaine ou d'un puits les alimentant en eau potable. Cette exception ne concerne pas les bâtiments destinés à recevoir du public, qui doivent être obligatoirement raccordés au réseau public.

4.3 Assainissement :

a) *Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé ; les dispositifs de traitement doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette disposition sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau, dès qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

b) Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau collecteur.

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

c) Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE 5 – ZONE U - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

L'unité foncière, pour être constructible, doit couvrir une emprise de plus de :

- 200 m² en zones U1, U2, U3c et U4
- 100 m² en zones U3a et U3b

ARTICLE 6 – ZONE U - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES

6.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en limite d'emprise publique ou de voie ou respecter un recul maximum de **5 mètres** par rapport à l'emprise publique ou la voie.

La bande de constructibilité principale est déclenchée à partir de la limite d'emprise publique ou de voie.

6.2 Alignement

Zones U1, U2, U3a et U4a

Toute construction nouvelle devra être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement de la voie principale.

Zones U3b, U3c et U4b

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 5 m de l'alignement de toute voie publique. La marge de reculement sur l'alignement devra

être telle que la distance de la construction à l'axe de la route soit au moins égale à sa demi hauteur, sans être inférieure à 4 m.

6.3 Retrait obligatoire

La construction de bâtiments situés en retrait est obligatoire lorsque sur les unités foncières situées de part et d'autre de la construction projetée une ou deux constructions sont édifiées en retrait sur l'alignement. La construction devra être implantée alors suivant l'un des deux retraits et obligatoirement suivant le retrait correspondant à la construction édifiée en limite latérale si elle existe.

6.4 Retrait possible

Un retrait est possible lorsque la largeur de la parcelle est supérieure ou égale à 35 mètres et à condition :

- Que la construction comporte des ailes en retour (de même hauteur que le bâtiment principal) construites en limite parcellaire jusqu'à l'alignement.
- Que la distance entre les ailes soit au moins égale à 20 mètres. Ce retrait sur l'alignement devra être inférieur à 13 mètres.

a) Autres implantations

Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes 1, 2 et 3 ci-dessus sont possibles lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'une unité foncière à condition qu'ils fassent plus d'un hectare.

b) Bâtiments scolaires

L'implantation des bâtiments scolaires n'est pas assujettie aux dispositions énoncées ci-dessus.

ARTICLE 7- ZONE U - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Règles d'implantation

La bande de constructibilité principale s'applique, à compter de l'alignement de la voie sur une profondeur de 20 mètres, portée à 30 mètres pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.2 Limites séparatives latérales

Zones U1, U2, U3a et U4

Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en 6.2, toute construction nouvelle doit être implantée sur toute sa hauteur, d'une limite latérale à l'autre.

Dans le cas où elles sont édifiées en retrait, elles doivent s'écarter de ces limites d'une distance mesurée perpendiculairement à celle-ci et au moins égale à la hauteur de la façade intéressée avec un minimum de 6m, si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation, de travail et de repos.

Dans la profondeur de la bande de 15m et sur les parcelles de terrain dont la largeur de façade n'excède pas 8m, les constructions seront obligatoirement édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Zones U3b, U3c et U4b

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives latérales de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- a) Dans les ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération ;
- b) Dans le cas de construction en bande, la longueur maximum des constructions jointives étant limitée à 50m
- c) Lorsque deux propriétaires voisins sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions équivalentes.

7.3 Fond de parcelle et autres limites séparatives

- a) Toute construction doit être implantée de telle façon que la distance la séparant des fonds de parcelles soit au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction.
- b) Toutefois la construction en fond de parcelle est autorisée à condition que la hauteur de la construction projetée ne dépasse une hauteur de 3,5 mètres.

7.4 Parcelles d'angles

Les dispositions à respecter le long des limites séparatives sont celles qui s'appliquent à la parcelle voisine pour la limite considérée.

7.5 Ensembles d'habitations

Des habitations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.

ARTICLE 8 - ZONE U - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres, s'il comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail. Dans le cas contraire, un minimum de 2 mètres est exigé.

Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations.

ARTICLE 9 - - ZONE U - EMPRISE AU SOL

Zones U1, U2 et U3b

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

L'emprise au sol est portée à 80% si le rez-de-chaussée de l'immeuble est affecté à l'artisanat ou au commerce. Les 20% en sus ne sont utilisables que sur un seul niveau et en rez-de-chaussée.

Zones U3a et U4a

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

L'emprise au sol est portée à 80% si le rez-de-chaussée de l'immeuble est affecté à l'artisanat ou au commerce. Les 20% en sus ne sont utilisables que sur un seul niveau et en rez-de-chaussée.

Zones U3c et U4b

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

ARTICLE 10 - - ZONE U - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zones U1 et U2

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 13 mètres au faîtage sous réserve de respecter les dispositions des articles 5 et 7.

Zone U3

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres au faîtage sous réserve de respecter les dispositions des articles 5 et 7.

Zone U4

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 9 mètres au faîtage sous réserve de respecter les dispositions des articles 5 et 7.

ARTICLE 11- ZONE U - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Constructions existantes : aménagement et restauration

11.1.1 - Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus et entretenus.

11.1.2 – Matériaux et aspect des façades

11.1.2.1 - Matériaux, jointements, enduits et peintures

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des édifices ainsi que leur état sanitaire. À ce titre, doivent être employés des matériaux et des couleurs, des techniques, etc, valorisant à nouveau le caractère architectural et la qualité sanitaire des constructions. Le ravalement doit permettre de prendre en compte les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils

ont un intérêt architectural ou technique et/ou qu'ils contribuent à l'identité du centre bourg, du centre-ville.

Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants.

11.1.2.2 - Percements, balconnets et balcons, seuils

Les nouveaux percements doivent être conçus pour conforter la composition générale des façades

11.1.2.3 - Décors et modénatures

Les éléments nouveaux doivent respecter l'architecture de l'édifice.

11.2.2.4 - Ferronneries, menuiseries, vitrerie

Les éléments nouveaux doivent respecter l'architecture de l'édifice.

11.1.3 - Couronnement : toiture, couverture, ouvertures en toiture, gouttières et tuyaux de descente

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre ville.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de protection. Les matériaux d'aspect médiocre ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant pourraient être interdits. Les toitures dotées d'une pente supérieure à 16° sont principalement réalisées en tôle bac de couleurs rouge.

Les vérandas peuvent être couvertes avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal ou avec des matériaux adaptés à leur volumétrie ou à leur conception.

11.2 Constructions nouvelles

11.2.1 - Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

Pour les constructions implantées en retrait, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement afin de préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

Les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées dès lors que leur parti architectural est justifié.

11.2.2 - Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée

Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain.

Les murs pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction participe à son environnement.

11.2.3 - Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre ville.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de protection. Les matériaux d'aspect médiocre ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant pourraient être interdits. Les toitures dotées d'une pente supérieure à 16° sont principalement réalisées en tôle bac de couleurs rouge.

Les vérandas peuvent être couvertes avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal ou avec des matériaux adaptés à leur volumétrie ou à leur conception.

11.3 Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux (constructions existantes et nouvelles)

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.

11.4 Clôture

Tout type de clôture réalisé sur les voies publiques ou dans les marges de reculement en bordure de celles-ci doit présenter un aspect en harmonie avec les façades de la construction.

S'il est réalisé en mur bahut, sa hauteur sera inférieure à 1,50m. La hauteur totale de la clôture quelle que soit sa construction sera inférieure à 3 mètres.

11.5 Cas des bâtiments publics

L'aspect des bâtiments n'est pas assujetti aux dispositions énoncées ci-dessus.

ARTICLE 12 – ZONE U - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne toutes les constructions. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions sauf celles d'habitation. Il est exigé une place de stationnement par logement. Ces places devront se trouver en dehors des emprises de la voirie et le plus près possible de chaque habitation.

12.1 Constructions à usage d'habitation individuelle

Pour les logements individuels, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors d'œuvre.

Pour les logements collectifs, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors d'œuvre.

Ces places devront se trouver en dehors des emprises de la voirie et le plus près possible de chaque habitation.

12.2 Bureaux

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors d'œuvre.

12.3 Commerces

Pour les commerces de plus de 100m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par 40m² de surface de plancher hors d'œuvre.

12.4 Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10m² de salle de restauration avec le cas échéant, un minimum d'une place de stationnement par chambre d'hôtel.

12.5 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.6 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 – ZONE U - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Dispositions générales

- Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.
- Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé en jardin gazonné et planté.

- Les aires de stationnement publiques et privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

13.2 Dispositions particulières aux ensembles d'habitations

Dans les ensembles d'habitations, il sera créé un espace vert d'accompagnement central sur 15% de l'unité foncière.

ARTICLE 14 – ZONE U - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE AU

La zone AU désigne l'ensemble des espaces dédiés à l'extension de l'urbanisation à moyen et long termes. Situés en continuation de l'urbanisation existante, au sein des trous créés par une urbanisation peu contrôlée ou dans de nouveaux espaces propices à l'installation d'établissements humains, ces espaces visent à canaliser la croissance urbaine et démographique de Dschang. L'implantation de ces nouveaux quartiers à dominante de logements doit être anticipée par l'aménagement d'une trame viaire, la création d'équipements et l'extension des réseaux divers susceptibles de desservir ces espaces.

ARTICLE 1 – ZONE AU - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
- 2) Les établissements dits dangereux, insalubres ou incommodes figurant sur la liste annexée au décret N°76/372 du 02/09/1976 portant leur réglementation ;
- 3) Les dépôts d'hydrocarbures sauf ceux qui sont liés strictement au service des usages automobiles, parking, station service ;
- 4) Le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs ;
- 5) L'exploitation de carrière, les affouillements et exhaussements du sol de nature à modifier sensiblement l'état des lieux ;
- 6) La démolition ou la modification de certains éléments du patrimoine faisant l'objet d'une protection.

ARTICLE 2 – ZONE AU - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES

- 1) Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles respectent les dispositions du présent règlement ;
- 2) Les établissements culturels, culturels et sociaux, les aires de jeux et services liés à l'habitation ;
- 3) Les constructions à usage de commerce et leurs annexes ;
- 4) Les établissements ouverts au public après autorisation préalable et à condition qu'ils n'apportent aucune sujétion en matière de sécurité pour les accès et aucune gêne pour le voisinage ;
- 5) Les locaux de moins de 150 m² destinés aux activités des petits artisans.

2.1 Conditions particulières relatives à l'habitat et à la construction de logements sociaux.

Au sein de tout projet de construction de logements et opération d'aménagement dont la SHON excède 800 m², 20% de la Surface Hors Œuvre Nette doit être réservée à du logement social. Cette obligation s'applique globalement au terrain en cas de division de celui-ci.

ARTICLE 3 - ZONE AU - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une emprise minimale de 6,50 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie notamment. Elles déclenchent alors la bande de constructibilité principale.

3.2 - Conditions d'accès aux voies

3.2.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies notamment aux abords de celles qui exigent des reculs particuliers.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs

ARTICLE 4 - ZONE AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard, et pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

4.1 Electricité

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'électricité.

4.2 Eau potable

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

En l'absence de réseau d'adduction en eau desservant l'unité foncière, l'habitation devra se trouver à moins de 50m d'une borne fontaine ou d'un puits l'alimentant en eau potable. Cette exception ne concerne pas les bâtiments destinés à recevoir du public, qui doivent être obligatoirement raccordés au réseau public.

4.3 Assainissement :

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé ; les dispositifs de traitement doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette disposition sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau, dès qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

b) Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau collecteur.

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

c) Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE 5 - ZONE AU - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

L'unité foncière, pour être constructible, doit couvrir une emprise de plus de 200 m²

ARTICLE 6 - ZONE AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en limite d'emprise publique ou de voie ou respecter un recul maximum de **5 mètres** par rapport à l'emprise publique ou la voie.

La bande de constructibilité principale est déclenchée à partir de la limite d'emprise publique ou de voie.

6.2 Alignement

Toute construction nouvelle devra être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement de la voie principale.

6.3 Retrait obligatoire

La construction de bâtiments situés en retrait est obligatoire lorsque sur les unités foncières situées de part et d'autre de la construction projetée une ou deux constructions sont édifiées en retrait sur l'alignement. La construction devra être implantée alors suivant l'un des deux retraits et obligatoirement suivant le retrait correspondant à la construction édifiée en limite latérale si elle existe.

6.4 Retrait possible

Un retrait est possible lorsque la largeur de la parcelle est supérieure ou égale à 35 mètres et à condition :

Que la construction comporte des ailes en retour (de même hauteur que le bâtiment principal) construites en limite parcellaire jusqu'à l'alignement.

Que la distance entre les ailes soit au moins égale à 20 mètres. Ce retrait sur l'alignement devra être inférieur à 13 mètres.

a) *Autres implantations*

Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes 1, 2, 3 et 4 ci-dessus sont possibles lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'une unité foncière à condition qu'ils fassent plus d'un hectare.

b) *Bâtiments scolaires*

L'implantation des bâtiments scolaires n'est pas assujettie aux dispositions énoncées ci-dessus.

ARTICLE 7- ZONE AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Règles d'implantation

La bande de constructibilité principale s'applique, à compter de l'alignement de la voie sur une profondeur de 20 mètres, portée à 30 mètres pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.1.1 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

7.1.1.1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales au moins.

En cas d'implantation en retrait de l'une des deux limites séparatives, ce retrait doit être au minimum de 3 mètres.

7.1.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en limite séparative reste inférieure ou égale à 3,20 mètres.

7.1.2 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en limite séparative reste inférieure ou égale à 3,20 mètres.

7.2 Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- a)* Lorsqu'un élément du patrimoine est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.
- b)* lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes. L'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- c)* lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose ;

- d) lorsqu'il s'agit d'une construction d'une emprise au sol inférieure à 20m² et d'une hauteur plafond inférieure à 3 mètres ;

7.3 Parcelles d'angles

Les dispositions à respecter le long des limites séparatives sont celles qui s'appliquent à la parcelle voisine pour la limite considérée.

7.4 Ensembles d'habitations

Des habitations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.

ARTICLE 8 - ZONE AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur H1 de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, il convient de prendre en compte les éléments en saillie tels que balcons et oriels.

ARTICLE 9 - ZONE AU - EMPRISE AU SOL

- 1- L'emprise globale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.
- 2- L'emprise au sol est portée à 60% si le rez-de-chaussée de l'immeuble est affecté à l'artisanat ou au commerce.
- 3- Les 20% en sus ne sont utilisables que sur un seul niveau et en rez-de-chaussée.

ARTICLE 10 - ZONE AU - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 13 mètres au faitage sous réserve de respecter les dispositions des articles 5 et 7.

ARTICLE 11- ZONE AU - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Constructions nouvelles

11.1.1 - Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

Pour les constructions implantées en retrait, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement afin de préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

Les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées dès lors que leur parti architectural est justifié.

11.1.2 - Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée

Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain.

Les murs pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction participe à son environnement.

11.1.3 - Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre ville.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de protection. Les matériaux d'aspect médiocre ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant pourraient être interdits. Les toitures dotées d'une pente supérieure à 16° sont principalement réalisées en tôle bac de couleurs rouge.

Les vérandas peuvent être couvertes avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal ou avec des matériaux adaptés à leur volumétrie ou à leur conception.

11.2 Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux (constructions existantes et nouvelles)

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.

11.3 Clôture

Tout type de clôture réalisé sur les voies publiques ou dans les marges de reculement en bordure de celles-ci doit présenter un aspect en harmonie avec les façades de la construction.

S'il est réalisé en mur bahut, sa hauteur sera inférieure à 1,50m. La hauteur totale de la clôture quelle que soit sa construction sera inférieure à 3 mètres.

11.4 Cas des bâtiments publics

L'aspect des bâtiments n'est pas assujéti aux dispositions énoncées ci-dessus.

ARTICLE 12 - ZONE AU - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne toutes les constructions. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les

fonctions sauf celles d'habitation. Il est exigé une place de stationnement par logement. Ces places devront se trouver en dehors des emprises de la voirie et le plus près possible de chaque habitation.

12.1 Constructions à usage d'habitation individuelle

Il est exigé une place de stationnement par logement. Ces places devront se trouver en dehors des emprises de la voirie et le plus près possible de chaque habitation.

12.2 Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 40m² de surface de plancher hors œuvre.

12.3 Commerces

Pour les commerces de plus de 100m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par 40m² de surface de plancher hors d'œuvre.

12.4 Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10m² de salle de restauration avec le cas échéant, un minimum d'une place de stationnement par chambre d'hôtel.

12.5 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

ARTICLE 13 – ZONE AU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Dispositions générales

- Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.
- Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé en jardin gazonné et planté. Les aires de stationnement publiques et privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.
- 20% moins de l'unité foncière seront aménagés en espace vert.

13.2 Dispositions particulières aux ensembles d'habitations

Dans les ensembles d'habitations, il sera créé un espace vert d'accompagnement central sur 20% de l'unité foncière.

ARTICLE 14 - ZONE AU - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INDUSTRIELLE I

CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR I₁ - I₂

Ce secteur couvre la zone industrielle existante et en projet. Il est principalement destiné à recevoir, des ateliers, des industries, des usines de transformations des produits agricoles, des activités de services et des entrepôts.

ARTICLE 1 – ZONE I1 –I2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- 1- Les établissements industriels appartenant à la nomenclature des établissements dangereux, insalubres ou incommodes figurant à la liste annexée au décret N°76/372 du 02/09/1976.
- 2- Les bâtiments nouveaux à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception de ceux visés à l'article 2
- 3- Les terrains de camping et de caravaning

ARTICLE 2 - ZONE I1 –I2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- 1- Les ateliers, les entrepôts et activités de services nouveaux, à condition qu'ils respectent les dispositions du présent règlement.
- 2- L'aménagement ou l'agrandissement des industries, entrepôts, ateliers et activités de services existants, à condition qu'ils n'augmentent pas les nuisances.
- 3- L'aménagement ou l'agrandissement des bâtiments existants à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements ou des services généraux.
- 4- Les dépôts d'hydrocarbures lorsqu'ils constituent l'annexe fonctionnelle d'une industrie, d'un garage pour automobiles ou d'une station service. Des

dispositions particulières doivent alors être prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

ARTICLE 3 - ZONE I1 -I2 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une emprise minimale de 7,50 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Accès

- a) Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif sur une voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucune construction nouvelle, d'aménagement ou d'agrandissement de construction existante. La largeur minimale d'un accès privatif est fixée comme suit :
 - 7,5 mètres pour une construction de 500 à 2500m² de surface de plancher hors œuvre,
 - 8 mètres pour une construction de 2500m² et plus de surface de plancher hors d'œuvre,
- b) Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur les voies publiques ou privées communes.
- c) Un seul accès est autorisé sur la voirie publique de la zone.
- d) Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voirie externe sera organisé de manière à composer en prolongement de la sortie de la parcelle une plate-forme de 10 mètres de long et d'une largeur de 4 mètres visibles de la chaussée.

Voirie nouvelle

La création de voies publiques carrossables ou privées communes est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 8 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme : 11 mètres.

ARTICLE 4 - ZONE I1 -I2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard, et pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

4.1 Electricité

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'électricité.

4.2 Eau potable

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

L'alimentation par forage en eau industrielle, susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles, est permise et doit être faite en accord avec les services administratifs compétents

4.3 Assainissement

a) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement ne pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur. En cas d'absence de réseau d'assainissement, les conditions techniques du rejet devront être prévues en accord avec les services compétents.

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé ; les dispositifs de traitement doivent être conformes aux prescriptions réglementaires en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette disposition sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau, dès qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire du réseau

c) Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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

c) Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE 5 - ZONE I1 -I2 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE 6 - ZONE I1 -I2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 10 mètres de l'emprise des voies publiques.

ARTICLE 7 - ZONE I1 -I2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa façade la plus haute, sans être inférieure à 6m. Les constructions sur ces limites sont interdites.

ARTICLE 8 - ZONE I1 -I2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 8 mètres si ces constructions comportent des baies principales assurant l'éclairément des pièces de travail.

Pour deux constructions non contiguës et aveugles, cette distance sera au moins égale à 2 mètres.

ARTICLE 9 - ZONE I1 -I2 - EMPRISE AU SOL

L'emprise globale au sol des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 40 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE 10 - ZONE I1 -I2 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 15 mètres sous sablière sous réserve de respecter les dispositions des articles 7 à 10

2- Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de construction de très faible emprise tels que cheminées, etc.

ARTICLE 11 - ZONE I1 -I2 - ASPECT EXTERIEUR

Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques crues, parpaings) est interdit.

Clôtures

Les clôtures seront constituées de haies vives, de grilles ou de maçonnerie et ne dépasseront pas 3 mètres de hauteur.

ARTICLE 12 - ZONE I1 -I2 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions sauf celle d'habitation.

Pour les établissements industriels et pour les entreprises artisanales autorisées, il est exigé une place de stationnement pour 10 postes de travail.

ARTICLE 13 - ZONE I1 -I2 - ESPACE LIBRE ET PLANTATIONS

Les arbres de hautes tiges devront être conservés ou remplacés. Les espaces libres de toute construction et qui ne sont pas des aires de stationnement et en particulier l'espace compris entre la clôture et les bâtiments devront être aménagés en jardins gazonnés et plantés.

Les aires de stationnement publiques et privées prévues sur terre-plein devront comporter un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

ARTICLE 14 - ZONE I1 -I2 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N

La zone naturelle englobe les espaces consacrés à l'agriculture, au domaine forestier et aux espaces verts. Cette zone fait l'objet dans son ensemble d'une limitation de l'urbanisation, et ses ressources naturelles doivent être préservées.

SECTEUR Na : ESPACES AGRICOLES

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone agricole est une zone essentiellement réservée aux activités agricoles et aux habitations liées à cette activité.

ARTICLE 1 – SECTEUR Na - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- 1 - Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article
- 2 - Les lotissements de toute nature.
- 3 - Les établissements industriels et dépôts classés ou non.
- 4 - Les terrains de camping ou de caravaning.
- 5 - Les dépôts de ferrailles, matériaux combustibles solides ou liquides.

ARTICLE 2 - SECTEUR Na - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

Peuvent être autorisés :

- 1 - Les constructions et abris à usage strictement agricole (dépôts d'outillages, granges, etc.)
- 2 - Les bâtiments à usage d'habitation occupés par des exploitants agricoles et leur personnel.
- 3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, à condition d'obtenir l'accord des services compétents et de remettre les lieux en état après l'exploitation.

ARTICLE 3 - SECTEUR Na - ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE 4 – SECTEUR Na - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE 5 - SECTEUR Na - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 6 - SECTEUR Na - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Néant.

ARTICLE 7 - SECTEUR Na - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE 8 - SECTEUR Na - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Néant.

ARTICLE 9 - SECTEUR Na - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 10 - SECTEUR Na - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 11 - SECTEUR Na - ASPECT EXTERIEUR

Néant.

ARTICLE 12 - SECTEUR Na - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE 13 - SECTEUR Na - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

Article 14 - SECTEUR Na - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Néant.

SECTEURS Nb et Nc : ESPACES VERTS AMENAGES ET DE LOISIRS

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Les secteurs Nb et Nc comprennent les espaces verts aménagés et à créer, destinés à aérer la ville et à embellir son paysage. Les espaces verts à créer sont situés sur des zones à risque. Parfois occupés par des habitations précaires, ils doivent être libérés afin d'assurer la sécurité des habitants. Ils peuvent être aménagés avec des installations légères sportives et de loisirs.

ARTICLE 1 - SECTEUR Nb et Nc - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- 1- Toute affectation de caractère privé,
- 2- Les constructions et dépôts de toute nature à l'exception de celles visées à l'article VIII.2.2,
- 3- Les dépôts d'hydrocarbure,
- 4- Les lotissements de toute nature,
- 5- Les établissements industriels classés ou non,
- 6- Les dépôts de ferrailles, matériaux combustibles, solides ou liquides,
- 7- Les défrichements et abattages d'arbres à l'exception de ceux nécessaires à la rénovation des plantations,
- 8- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE 2 - SECTEUR Nb et Nc - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

Peuvent être autorisés :

- 1 - Les constructions et équipements à vocation sportive ou de loisirs,
- 2 - Les aires permanentes de stationnement exclusivement destinées aux usagers du parc,

- 3 - Les aires de jeux, de repos et de détente ainsi que le mobilier urbain correspondant.
- 4 - Les abris et constructions légères à usage de petit commerce et de restauration à condition qu'ils ne dépassent pas la zone et n'apportent aucune gêne aux usagers.
- 5 - Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité de l'équipement concerné.

ARTICLE 3 - SECTEUR Nb et Nc - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux règles minimales de circulation et de l'approche de moyens de lutte contre l'incendie et de la protection civile. Le règlement du plan de secteur définira les caractéristiques de ces accès.

3.2 Voirie

Les voies de desserte (voirie tertiaire) devront avoir les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de plate forme 8 m,
- Largeur de la chaussée utile 5 m

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds puissent tourner suivant un rayon d'au moins 11m. La longueur des voies en impasse ne doit pas dépasser 80 m, y compris le rond point terminal.

ARTICLE 4 – SECTEUR Nb et Nc - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau Potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité autorisée en vertu de l'article 2 devra être obligatoirement raccordée aux réseaux publics d'eau potable s'ils existent.

Assainissement

a) Eaux usées

Toutes les constructions et installations nouvelles sont assujetties à l'obligation de raccordement au réseau public d'assainissement. Les raccordements se feront par des canalisations souterraines sans stagnation et en respectant les caractéristiques du réseau public.

Toutefois, en l'absence de réseau desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements de tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

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

ARTICLE 5 - SECTEUR Nb et Nc - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 6 - SECTEUR Nb et Nc - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Néant.

ARTICLE 7 - SECTEUR Nb et Nc - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE 8 - SECTEUR Nb et Nc - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Néant.

ARTICLE 9 - SECTEUR Nb et Nc - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 10 - SECTEUR Nb et Nc - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 m au faîtage.

ARTICLE 11 - SECTEUR Nb et Nc - ASPECT EXTERIEUR

L'affichage et la publicité seront soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 12 - SECTEUR Nb et Nc - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues en 2 doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2 - Les aires de stationnement devront être regroupées à proximité des constructions et installations projetées.
- 3 - Les aires libres de toute construction et installation ne devront pas être accessibles aux véhicules et interdites à la circulation.
- 4- Le nombre de places de stationnement à réserver par le plan de secteur pour chaque type d'occupation des sols autorisé devra être conforme aux normes en vigueur.

ARTICLE 13 - SECTEUR Nb et Nc - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires libres de toute construction et stationnement doivent être aménagées en jardin et plantées de haute tige.

Article 14 - SECTEUR Nb et Nc - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Néant.

SECTEUR Nf : ESPACES NATURELS FORESTIERS

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Le secteur Nf comprend l'ensemble des espaces naturels et forestiers où la constructibilité est limitée.

ARTICLE 1 – SECTEUR Nf - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- 1) Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2.
- 2) Les lotissements de toute nature.
- 3) Les établissements industriels et dépôts classés ou non.
- 4) Les terrains de camping ou de caravaning.
- 5) Les dépôts de ferrailles, matériaux combustibles solides ou liquides.
- 6) Les défrichements et abattages d'arbres à l'exception des espaces forestiers destinés à l'exploitation, et sous condition de leur renouvellement.

ARTICLE 2 - SECTEUR Nf - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

Peuvent être autorisés :

- 1 - L'aménagement des pistes de promenades et aires de repos et de détente.
- 2 - L'ouverture et l'exploitation des carrières, après accord des autorités compétentes et fournitures d'un plan et d'un programme de remise en état des lieux approuvés par ces autorités.
- 3 - Les aires permanentes de stationnement à condition qu'elles se situent à l'entrée de chaque zone et soient aménagées d'un seul tenant.

ARTICLE 3 - SECTEUR Nf - ACCES ET VOIRIE

Les aires de stationnement autorisées sous conditions à l'article 2 doivent avoir accès sur une voie publique ou privée.

Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux règles minimales de circulation, de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, de la protection civile et des services de ramassage des ordures.

CONDITIONS DE L'UTILISATION DES SOLS.

Néant.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE MILITAIRE M

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone militaire est soumise à un contrôle d'accès et à une réglementation spécifiques définis par le Ministère de la Défense.

ARTICLE 1 – ZONE M - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- 1 - Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article
- 2 - Les lotissements de toute nature.
- 3 - Les établissements industriels classés ou non.
- 4 - Les terrains de camping ou de caravaning.
- 5 - Les dépôts de ferrailles, matériaux combustibles solides ou liquides hormis ceux nécessités par les activités militaires.

ARTICLE 2 - ZONE M - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités militaires
- les espaces de stationnement, entrepôt et dépôt des matériaux, mobiliers et combustibles liés au fonctionnement des activités navales et militaires
- les équipements d'infrastructure, superstructure, constructions et installations en rapport avec l'exploitation des activités militaires
- les locaux d'habitation et de bureaux liés aux activités militaires.

CONDITIONS DE L'UTILISATION DES SOLS.

Prescriptions Ministère de la Défense.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Prescriptions Ministère de la Défense.

ANNEXE : GLOSSAIRE

Alignement (article 6)

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. Le rapport entre l'espace public et toute construction ou propriété passe par une bonne délimitation de l'alignement (front bâti ou retrait homogène).

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) (article 14)

Le C.O.S. est le rapport de la surface hors oeuvre nette de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain à la surface du terrain.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux administratifs ;
- les organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements de santé : hôpitaux, cliniques, dispensaire, centres de santé ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte.

Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général ;

Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale :

Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Emprise au sol des constructions (article 9)

L'emprise au sol est la projection sur un plan horizontal du volume hors œuvre des constructions

Espaces libres (article 13)

Cette expression désigne les espaces hors voie, libres de constructions en élévation.

Limite séparative (article 7)

La limite séparative désigne la ligne de démarcation de deux parcelles.

Prospect (articles 7 et 10)

Le prospect est la mesure de la distance entre d'une part une construction et d'autre part une autre construction, ou une limite de terrain.