

<u>CHAPITRE I – GENERALITES</u>	4
<u>ARTICLE 1 I: CHAMP D'APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT</u>	4
ARTICLE 2 I. AUTORISATION DE CONSTRUIRE ET D'IMPLANTER	4
ARTICLE 3.I. RÉPARTITION SPATIALE DU PLAN DIRECTEUR URBANISME.....	4
ARTICLE 4-I : MODIFICATION, DESTRUCTION, RECONSTRUCTION	5
<u>CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS U1A, U1,</u>	6
<u>ARTICLE 1 – II : DÉFINITION</u>	6
ARTICLE 3 - II : ACCÈS VOIRIE	6
ARTICLE 4 - II : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX DIVERS.....	6
ARTICLE 5 - II : POSSIBILITÉ D'UTILISATION DU SOL	7
ARTICLE 7- II : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	7
ARTICLE 6 - II : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	7
ARTICLE 7- II : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES OU MITOYENNES.	7
ARTICLE 8 - II : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	7
ARTICLE 9- II : STATIONNEMENT DES VÉHICULES	7
ARTICLE 10 - II : ESPACES LIBRES ET IMPLANTATIONS.....	8
ARTICLE 11 - II : PLAFOND LÉGAL DE DENSITÉ (P.L.D)	8
ARTICLE 12 - II : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	8
<u>CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS U2B, U3C ET U3 ..</u>	9
<u>ARTICLE 1 – III : DÉFINITION DES SECTEURS</u>	9
ARTICLE 2 - III : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	9
ARTICLE 4 - III : ACCÈS VOIRIE	9
ARTICLE 5 - III : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX DIVERS	9
ARTICLE 6-III : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISE DES VOIES	10
ARTICLE 7 - III : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.	10
ARTICLE 8– III : POSSIBILITÉ D'UTILISATION DU SOL	10
ARTICLE 9- II : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	10
ARTICLE 10 - III : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PARCELLE	10
ARTICLE 11 - III : STATIONNEMENT DES VÉHICULES	11
ARTICLE 12 - III : LES ESPACES LIBRES ET IMPLANTATIONS	11
ARTICLE 13 - III : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	11
<u>CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS C1 ET C2</u>	12
ARTICLE 1 - IV : DÉFINITION	12
ARTICLE 2 – IV : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS INTERDITS	12
ARTICLE 3 - IV : ACCÈS VOIRIE	12

ARTICLE 4 - IV : DESSERTES SUR LES RÉSEAUX.....	12
ARTICLE 5 - IV : CARACTÉRISTIQUES DE LA PARCELLE	12
ARTICLE 6 - IV : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	12
ARTICLE 6- VI : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUE ET AUX VOIES.....	13
ARTICLE 7 –I V : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PARCELLE ..	13
ARTICLE 8- IV : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.....	13
ARTICLE 9 - IV : ESPACES LIBRES ET IMPLANTATIONS.....	13
ARTICLE 10 - VI : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	13
ARTICLE 11 - IV : STATIONNEMENT	13
ARTICLE 12 - IV : PLAFOND LÉGAL DE DENSITÉ (PLD)	13
<u>CHAPITRE V : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ADMINISTRATIVE (A1 ET A2)</u>	<u>14</u>
ARTICLE 1 - V : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDIT.....	14
ARTICLE 2 - V : ACCÈS VOIRIE.....	14
ARTICLE 3 – III : POSSIBILITÉ D'UTILISATION DU SOL	14
ARTICLE 4- II : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	14
ARTICLE 5 –V : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	15
ARTICLE 6- V : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES OU MITOYENNES	15
ARTICLE 7 - V : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ...	15
ARTICLE 8 - V : STATIONNEMENT DES VÉHICULES	15
ARTICLE 9 - V : LES ESPACES LIBRES ET IMPLANTATIONS	15
ARTICLE 11 - V : ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS	15
ARTICLE 10 - V : DESSERTES SUR LES RÉSEAUX.....	15
<u>CHAPITRE VI : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE INDUSTRIELLE (I)....</u>	<u>16</u>
ARTICLE 3 - VI : ACCÈS VOIRIE	16
ARTICLE 4 - VI : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX DIVERS	16
ARTICLE 5 - VI : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES.....	16
ARTICLE 6 - VI : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	16
ARTICLE 7 - VI : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	17
ARTICLE 8 – III : POSSIBILITÉ D'UTILISATION DU SOL	17
ARTICLE 9- II : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	17
ARTICLE 11 – VI : ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS.....	17
ARTICLE 12 - VI : STATIONNEMENT DES VÉHICULES	17
ARTICLE 13 - VI : ESPACES LIBRES ET IMPLANTATIONS.....	17
<u>CHAPITRE VII : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AGRICOLE (NA)</u>	<u>18</u>
ARTICLE 1 - VII : DÉFINITION DES ZONES	18
ARTICLE 2 - VII : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	18
ARTICLE 4 - VII : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.	18
ARTICLE 5 - VII : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	19

ARTICLE 6 - VII : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES19
ARTICLE 7- VII : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.19
ARTICLE 8 - VII : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 19
ARTICLE 9 - VII : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX DIVERS.....19

CHAPITRE VIII : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES (NO, NC, NB, ND...).....20

ARTICLE 1 - VIII : DÉFINITION20
ARTICLE 2 - VIII : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS20
ARTICLE 3 - VIII : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUS RÉSERVES.....20

CHAPITRE IX : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE DE RESTRUCTURATION URBAINE OU DE RENOVATION URBAINE (U4).....21

ARTICLE 1 – IX : DÉFINITION.....21
ARTICLE 2– IX. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES21
ARTICLE 3– IX. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À AUTORISATION SPÉCIALE.....21
ARTICLE 4– IX. POSSIBILITÉS D'UTILISATIONS DU SOL21
ARTICLE 5– IX. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS21
ARTICLE 6– IX. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....22
ARTICLE 7– IX. STATIONNEMENT22
ARTICLE 8– IX. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS22

CHAPITRE X : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES P.....23

ARTICLE 1 – X : DÉFINITION23

CHAPITRE XI : REGLEMENT APPLICABLE AUX EMPRISE DES COURS D'EAU, DES ROUTES NATIONALES ET PROVINCIALES, LES PISTES CARROSSABLES, LES CHEMINS DE FER.....24

ARTICLE 1 – XI : DÉFINITION.....24
LES EMPRISES DES COURS D'EAU, DES ROUTES NATIONALES ET PROVINCIALES, LES PISTES CARROSSABLES, LES CHEMINS DE FER, LES DE LIGNES ÉLECTRIQUES FONT PARTIE DU DOMAINE PUBLIC ARTIFICIEL DE L'ÉTAT. ELLES SONT DONC INCONSTRUCTIBLES. AUCUNE AUTORISATION DE CONSTRUIRE NE PEUT ÊTRE ACCORDÉ DANS CETTE ZONE.24
ARTICLE 2 – XI : EMPRISES NON AEDIFICANDI.....24

CHAPITRE I – GENERALITES**Article 1 I: Champ D'application Du Présent Règlement**

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à la totalité de la zone objet du plan d'urbanisme. Ce plan d'urbanisme s'applique à toute personne désireuse d'entreprendre des travaux de construction ou d'aménagement dans la commune d'arrondissement d'Edéa II et sa zone agricole proche.

Toutes les occupations existantes ou antérieures au présent plan sont également soumises aux dispositions du présent règlement.

Article 2 I. Autorisation de construire et d'implanter

Toute personne désirant réaliser une construction, un aménagement ou une démolition devra obtenir une autorisation validée par la municipalité et délivrée par la Communauté Urbaine d'Edéa. Les conditions réglementaires à appliquer sont l'objet du présent règlement.

Article 3.I. Répartition spatiale Du Plan Directeur Urbanisme

Le territoire couvert par le plan directeur d'urbanisme est divisé en zones correspondant à différentes affectations suivantes :

- ✓ **Zones urbaines**
 - zone Administrative**
 - Zone A 1 : pôle administratif central.
 - Zone A 2 : centre secondaire à créer
 - Habitats existants**
 - Zone U 1 : Habitat dense.
 - Zone U 2 : Habitat planifié.
 - Zone U 3 : Habitat mixte
 - Zone U4 : Habitat précaire à restructurer
 - Habitats projetés**
 - Zone U 1a HFD: Habitat projeté de Forte Densité ;
 - Zone U 2b HMD : Habitat projeté Moyenne de Densité ;
 - Zone U 3c HfD : Habitat projeté de Faible Densité ;
- ✓ **Zones d'activité et de service**
 - Zone C 1 : Centre des affaires.
 - Zone C 2 : Centre commercial.
- ✓ **Zones administratives**
 - Zone A 1 : Centre Administratif
 - Zone A 2 : pôle administratif secondaire.
- ✓ **Zone industrielle**
 - Zone I 1 : Secteur industriel existant
 - Zone I 2 : Industries lourdes et légères.
 - Zone C 3 : Industrie portuaire.
- ✓ **Zones naturelles**
 - Zone NC : Bois communautaire.

Zone N B : Espaces verts aménagés

Zone NC : Espaces verts urbains à créer et parcs urbains

Zone NO : Coulée verte et secteur naturel ordinaire.

Zone NA : Secteur agricole

Zone ND : Secteur à risque ou à écologie fragile

Emprise des cours d'eau

✓ **Zone non aedificandi (Zone interdite de construction)**

Emprise des lignes de chemin de fer

Emprise de l'autoroute

Emprise de chemin de fer

Emprise des lignes électriques

Zone marécageuse

Emprise des cours d'eau

✓ **Secteurs particuliers**

P1 : secteur universitaire

P3 : complexe touristique

P5 : centre multisports

P6 : logements sociaux

P7: débarcadères

P8 : parcours Vita

P9 : cimetière

P 10: aire de repos

NB : Si une parcelle est située à cheval sur deux zones, elle bénéficie du règlement de la zone la plus favorable.

Article 4-I : Modification, Destruction, Reconstruction

Toutes modifications, démolitions, et reconstructions doivent faire l'objet, au préalable, d'une nouvelle demande d'autorisation de démolir, avec présentation d'un plan de modification ou d'une autorisation spécifique pour les menus travaux, et ceci quel que soit le secteur ou la zone considéré

CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS U1a, U1, ...**Article 1 – II : Définition**

Les zones U1a, U1, correspondent respectivement au secteur constitué d'habitat forte densité projeté, et quartiers existants dense non structurés, habitat populaire existant ou habitat précaires. Dans ces secteurs essentiellement résidentiels, la création de logements, de commerces, d'équipements hôteliers est autorisée.

Article 2 – II : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits dans les secteurs U1a, U1,

- les constructions à caractère provisoire,
- les établissements industriels,
- les dépôts et activités artisanales dont la superficie excéderait 1000m²,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les dépôts de ferrailles...

Article 3 - II : Accès Voirie

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

La voirie de desserte pourra être en terre et sur une emprise minimum de 6 à 8m comprenant une chaussée de 5 à 6m.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si elles n'excèdent pas une longueur de 50m. Dans ce cas, leurs parties terminales devront être tournées suivant un rayon d'au moins 11 m. Un cahier des charges à l'intention des aménageurs de détails devra insister sur cet aspect lors de l'élaboration des plans de lotissement ou des plans de secteur (PS).

Article 4 - II : Desserte par les Réseaux Divers**➤ Eau potable :**

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

➤ Assainissement

L'assainissement individuel par fosse septique est obligatoire et soumis au respect des prescriptions techniques en vigueur. L'aménagement doit être fait de façon à permettre le raccordement au réseau collectif si celui-ci vient à être réalisé.

➤ Drainage

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

Article 5 - II : possibilité d'utilisation du sol

Secteur	Surface Minimum (m2)	Emprise au sol maximale	COS Maximum
U1	200	70%	2,25
U1a	200	60%	1,50

Article 7- II : Hauteur Maximale des Constructions

Hauteur maximale	Nombre d'étages maximum
18m	4
18m	4

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

Toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale d'emprise publique de la manière suivante:

- le respect de l'alignement sur voie est imposé dans tous les secteurs,
- l'alignement est de 5m le long de la voie primaire et de 3m le long d'une voie secondaire, sauf quand la topographie ne le permet pas,
- sur les voies tertiaires, le recul par rapport à l'emprise de voie est de 2m sauf quand la topographie ne le permet pas. Auquel cas le recul est libre.

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

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

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

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

Article 9- II : Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques dans les U1a, sauf en secteurs U1. On devra alors disposer de :

- 1 place de stationnement par logement,
- 1 place de stationnement pour 50 m2 de surface construite hors œuvre pour les équipements commerciaux,
- 1 place pour 3 chambres d'hôtel,

- 1 place pour 20 m² de salle de restauration...

Il s'agit ici bien entendu des minimums.

Article 10 - II : Espaces libres et implantations

Les espaces libres autres que des aires de stationnement doivent être gazonnées et/ou plantés d'un arbre haute tige pour deux places de stationnement ou pour 40m² de gazon.

Article 11 - II : Plafond Légal de Densité (P.L.D)

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est autorisé pour les constructions à usage de bureaux, les hôtels, sous réserves de paiement d'une taxe calculée sur la base de chaque m² dépassé...

Article 12 - II : L'aspect extérieur des constructions

- En matière de façades, il n'existe pas de prescriptions spéciales.
- Pour la toiture, les toitures terrasses ne sont pas autorisées à cause des aléas climatiques;
- Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m. le choix des matériaux et les couleurs sont libres.

CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS U2b, U3c et U3

Article 1 – III : Définition des Secteurs

Les secteurs U2b, U3c et U3 sont les secteurs où domine « l'habitat du type villa ». Les secteurs U2b et U3c sont les zones urbaines résidentielles projetées, destinées à l'habitat individuel de moyenne et faible densité, tandis que le secteur U3 représente l'habitat individuel existant « mixte »...

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

Sont interdits dans les secteurs U2b, U3c et U3 :

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

Article 3- III : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

La création d'un mini-centre commercial est autorisée si l'importance d'un lotissement, d'une unité de voisinage ou d'un groupe d'habitation le justifie. Ce mini centre commercial devra alors être isolé des villas.

Article 4 - III : Accès voirie

Toute parcelle de terrain non desservie par une voie publique ou privée est interdite de construction.

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

Sur les voies d'emprise inférieure à 8m, la largeur des portails d'accès sera au minimum de 3,5m. Ailleurs, cette largeur ne devra pas être inférieure à 3m.

Les voies en impasse ne peuvent avoir une emprise de moins de 8m, et ne peuvent avoir une longueur de plus de 50m et desservir plus de 10 logements. Leur aménagement doit permettre à tout véhicule de faire facilement de demi-tour.

Article 5 - III : Desserte par les Réseaux Divers

➤ Eau potable :

Le branchement au réseau public d'eau potable est obligatoire s'il en existe un.

➤ Assainissement :

En l'absence du réseau collectif d'assainissement desservant les parcelles, c'est l'assainissement individuel par fosse septique qui est conseillée sous réserve d'une bonne prise en compte des normes techniques en la matière.

➤ Drainage :

Tout terrain devra être aménagé de façon à faciliter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public de drainage.

Article 6-III : Implantation des Constructions par Rapport aux Emprise des Voies

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de :

- 3 m pour le secteur U3,
- 5 m pour le secteur HMD,
- 5m pour le secteur HfD.

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

Le recul minimum par rapport aux limites séparatives latérales est de :

- Secteur HMD : 3 m
- Secteur HfD : 4 m,
- Secteur U3 : 3m.

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

Article 8– III : possibilité d'utilisation du sol

Secteur	Surface Minimum (m2)	CES maximale	COS maximum
HMD	200	60%	1,50
HfD	150	60%	1,50
U3	200	70%	2,25

Article 9- II : Hauteur Maximale des Constructions

Secteur	Hauteur maximale	Nombre d'étages maximum
HMD	18m	4
HfD	18m	4
U3	18m	4

Toutefois, il pourra être autorisé un dépassement de ces hauteurs pour les constructions à usage de bureaux ou d'hôtels, sans que soit atteintes les hauteurs de 22m

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

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

- hauteur de la construction la plus élevée divisée par 2 en secteur HfD,
- et par 3 en secteurs HMD et U3,

Sans jamais être inférieure à 3m.

Article 11 - III : Stationnement des Véhicules

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé au moins :

- 1 place de parking en secteur U3, HMD
- 2 places de parking en secteur HfD,

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

- 1 place pour 4 chambres d'Hôtel,
- 1 place pour 20 m2 de bureaux,
- 1 place pour 10 m2 de salle de restaurant...

Article 12 - III : Les espaces libres et implantations

Les espaces libres de toute construction, à l'exception des aires de stationnement, seront engazonnées et plantés en raison de 1 arbre haut tige pour 30 m2 de gazon ou pour 2 places de parking.

Article 13 - III : L'aspect extérieur des constructions

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS C1 et C2**Article 1 - IV : Définition**

Les secteurs C1 et C2 correspondent à des zones à caractère central destinée à accueillir :

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

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

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

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

Article 3 - IV : Accès Voirie

L'accès direct à une voirie publique ou privée est exigé pour toute construction entreprise dans ces secteurs. Les caractéristiques de cet accès doivent permettre une meilleure défense contre l'incendie et satisfaire aux règles de la protection civile.

Les aménagements des voies en impasse y sont interdits.

Article 4 - IV : Dessertes sur les réseaux**➤ Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

➤ Assainissement

L'assainissement individuel par fosse septique est autorisé en l'absence d'un réseau collectif ou semi collectif desservant l'unité foncière. Mais les dispositifs de traitement doivent être conformes aux normes en vigueur et permettre un raccordement facile au réseau d'assainissement collectif si celui-ci en vient à exister.

➤ Drainage

Le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public doit être assuré par l'aménagement conséquent de toute parcelle de terrain.

Article 5 - IV : Caractéristiques de la parcelle

Dans ce secteur à caractère central, il n'existe pas de minimum parcellaire constructible. Seules seront prises en compte les possibilités d'intégration générale.

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

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

Article 6- VI : Implantation des Constructions par Rapport aux Emprises Publique et aux Voies

Toute construction le long de la voirie primaire devra respecter l'alignement sur voie exprimé au niveau du plan de secteur. Ailleurs, le recul minimum exigé est de 3m.

Article 7 –I V : Implantation des Constructions sur une même Parcelle

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

Article 8- IV : Possibilités Maximales d'Utilisation du Sol

- La hauteur maximale des constructions sera de R + 5 soit 21 m.
- L'étage situé au-dessus du rez-de-chaussée réservé aux commerces et services est considéré comme « entre- sol », non décompté dans le nombre des étages.
- Cependant le coefficient d'occupation du sol est libre le long de la voirie primaire.

Article 9 - IV : Espaces libres et implantations

Aucune recommandation particulière sur cet aspect.

Article 10 - VI : l'aspect extérieur des constructions

Les constructions implantées le long de l'axe primaire sont frappées de la servitude d'alignement et d'architecture. En cas de construction mitoyenne (latérale) et de l'existence d'une dépendance en fond de parcelle, l'obligation de réaliser des passages publics sous portiques est exigée. Dans tous les cas, les arcades en rez-de-chaussée sont exigées sur la façade principale. La largeur des portiques et des arcades sera de 3m comptée à partir de l'alignement sur voie.

Article 11 - IV : Stationnement

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

- logement : 1 place de parking par logement,
- Administration, bureaux : 1 place pour 100m² de surface construite hors œuvre, ou pour 5 postes de travail,
- Commerces : 1place pour 30m²,
- Hôtels : 1 place pour 3 chambres et 1 place pour 15 m² de salle de restauration,
- Spectacle : 1 parking pour 5 places de spectacle.

Article 12 - IV : Plafond Légal de Densité (PLD)

Dans les secteurs C1 et C2, le dépassement du C.O.S. ou de la hauteur peut être autorisé pour les constructions à usage de bureau et hôtels, sous réserve de paiement d'une taxe calculée sur la base du nombre de m² dépassé. Dans ce cas, la hauteur ne devra jamais dépasser 25m.

CHAPITRE V : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ADMINISTRATIVE (A1 ET A2)

La zone A1 est la zone actuelle d'implantation des administrations, tandis que A2 concerne les nouveaux centres administratifs.

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

- les équipements industriels et les dépôts de vieilles ferrailles,
- Les constructions à usage d'habitation des particuliers, excepté les logements de fonction et les hôtels et cases de passage pour fonctionnaires.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières...

Article 2 - V : Accès Voirie

Toute construction sur une parcelle dépourvue d'accès sur une voie publique ou privée est formellement interdite.

Lorsque la largeur des voies ouvertes à la circulation automobile est inférieure à 8m, la largeur des portails d'accès aux parcelles sera minimum de 4 m.

La création des voies publiques est soumise aux conditions suivantes sauf dispositions contraintes portées au plan de secteur :

- Largeur minimale de chaussée : 6m,
- Largeur minimale d'emprise : 8m,
- Les voies en impasse ne sont autorisées que si elles desservent des logements de fonctions. Dans ce cas, leur longueur ne peut dépasser 30 m.

Article 3 – III : possibilité d'utilisation du sol

Secteur	Surface Minimum (m2)	CES maximale	COS maximum
C1	200	80%	2,50
C2	200	80%	2,50

Article 4- II : Hauteur Maximale des Constructions

Secteur	Hauteur maximale	Nombre maximum d'étages
C1	18m	4
C2	18m	4

Article 5 – V : Implantation des Constructions par Rapport aux Voies et Emprises Publiques.

Une distance d'au moins 4 m sera imposée. Toutefois, cette distance pourra être ramenée à 2 m en cas d'extension ayant pour objet l'apport d'éléments de confort (salle de bain, cuisine, WC,...)

Article 6- V : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives ou Mitoyennes

Pour les bâtiments publics, il n'est fixé aucune règle. Pour les autres constructions, un recul d'au moins 3m par rapport à ces limites est à observer.

Article 7 - V : Implantation des Constructions sur une même Propriété

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même propriété sera égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé divisée par 2, avec un minimum 4m.

Article 8 - V : Stationnement Des Véhicules

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

- Bureaux : une place de parking pour 30 m² de surface construite hors-œuvre,
- Hôtels : une place pour 3 chambres,
- Écoles : une place pour une classe,
- Habitation : une place par logement,
- Salle de spectacle et de réunion : une place de parking pour 10 places de spectacle.

Article 9 - V : Les espaces libres et implantations

Se référer à l'article 12.III

Article 11 - V : Aspects Extérieurs des Constructions

- Couverture : tôle en aluminium, tuile, terrasse... au choix,
- Balcons : (libre)
- Façade (libre)
- Clôtures sur voies publiques : voir article 13.III.

Article 10 - V : dessertes sur les réseaux

Se référer à l'article 4-II.

CHAPITRE VI : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE INDUSTRIELLE**(I)**

La zone I concerne la « zone d'activités industrielles existantes ou projetées ».

Article 1- VI : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Dans cette zone, les constructions à l'usage d'habitation sont interdites, à l'exception de celles destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est indispensable.

Article 2 -VI : Types d'occupation ou d'utilisation soumis aux conditions spéciales

Certains établissements, entrepôts et installations publiques indésirables dans les zones d'habitat y sont tolérés sous conditions à prescrire par la Commune.

Article 3 - VI : Accès Voirie

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

Toute création de voie publique devra observer les normes suivantes :

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

Article 4 - VI : Desserte par les Réseaux Divers**• Alimentation en Eau Potable**

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

• Assainissement des Eaux Usées

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

En absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est obligatoire dans le strict respect des normes en vigueur

• Drainage

Lorsqu'il existe un réseau public, les assainissements réalisés sur toute parcelle devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau public, chacun est tenu de réaliser sur sa parcelle et à sa charge, des dispositifs appropriés permettant une bonne évacuation des eaux pluviales, dans le strict respect des droits des voisins et des conditions d'environnement.

Article 5 - VI : Implantation des Constructions par Rapport aux Voies.

Toute construction dans la zone devra observer un recul d'au moins 5m par rapport à l'emprise de la voie publique.

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

Les constructions en limites séparatives ne sont autorisées que si la profondeur de la parcelle est inférieure à 35 m, et la largeur inférieure à 25 m, et si la parcelle est située le long d'une voie d'emprise supérieure ou égale à 12 m.

Dans les autres cas, les constructions doivent observer un recul de 5 m au moins

Article 7 - VI : Implantation des Constructions les unes par rapport aux Autres sur une même Propriété.

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

Article 8 – III : possibilité d'utilisation du sol

Secteur	Surface Minimum (m2)	CES maximale	COS maximum
I	200	50%	Sans objet

Article 9- II : Hauteur Maximale des Constructions

Sans objet

Article 11 – VI : Aspects Extérieurs des Constructions

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

Article 12 - VI : Stationnement des Véhicules

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

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

Article 13 - VI : Espaces libres et implantations

Les surfaces libres de toute construction à l'exception des aires de stationnement doivent être engazonnées, plantées d'arbustes et d'un arbre haute tige au moins, pour 40m2 de surface plantée.

CHAPITRE VII : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AGRICOLE (NA)**Article 1 - VII : Définition des Zones**

La zone agricole est un secteur rural d'équilibre ou de protection contre l'avancée urbaine brutale.

Il comprend l'ensemble de terrains à vocation strictement agricole. Il se compose de parcelles sur lesquelles ne peuvent être réalisés que des constructions à usage d'habitat pour les populations villageoises et pour les exploitants agricoles. Un habitat dispersé sur grande parcelle peut y être admis dans la mesure où il n'exige aucun équipement public d'accompagnement.

En outre, il est admis dans la zone agricole l'implantation de petits groupes d'enseignement primaire ou maternel avec ou sans logement de fonction. Le petit artisanat rural est aussi toléré.

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

Sont interdits dans le secteur N A :

- Les lotissements de quelque nature que ce soit ;
- les activités industrielles autres que les activités agro-industrielles, pastorales ou le petit artisanat rural ;
- Les activités de bureau,

Article 3- VII : Types d'occupation ou d'utilisation soumis aux conditions spéciales

Dans l'ensemble de ce secteur, il est admis l'implantation de petites unités d'activités agro-industrielles, si elles sont directement en rapport avec l'agriculture ou l'élevage et nécessitent un sol agricole, et sous la condition qu'elles ne puissent être incorporées à la zone urbaine proche, en raison des nuisances, inacceptables en milieu urbain qu'elles entraîneraient. Pour éviter la dispersion de ces activités préjudiciables au caractère rural et naturel du secteur, elles doivent être aménagées sous forme de petits groupements, largement ceinturés d'espaces verts formant écran aux nuisances entraînées par les installations.

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

Dans le secteur Na, les possibilités d'occupation du sol pour toutes les constructions qui ne sont pas strictement nécessaires aux exploitations agricoles et qui nécessitent un sol agricole sont définies par les surfaces construites au sol :

- La surface maximale construite au sol de 5% de la surface du terrain
- Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de 0,5ha ;
- Plusieurs constructions de type villa peuvent être autorisée par parcelle, à condition qu'il s'agisse des membres proches d'une même famille ; leur nombre étant alors limité à 5 constructions disposées de manière à être intégrées aisément à la structure urbaine futur...

Pour les possessions d'avant l'entrée en vigueur du présent règlement, la superficie de la parcelle exigée est de 0,5ha. Dans ce cas, la surface maximale construite au sol ne pourra excéder 5% de la surface du terrain et 500 m² de plancher hors œuvre.

Seuls les natifs et les agriculteurs pourront construire sur le site d'exploitation une habitation pour leurs propres besoins liés à leurs activités.

Article 5 - VII : Hauteur Maximale des Constructions.

La hauteur maximale est de 7,50m (R+ 1). Pour l'activité agricole ou agro-industrielle, seul le rez-de-chaussée est admis.

Article 6 - VII : Implantation des Constructions par rapport aux emprises Publiques

Toute construction doit observer un recul minimal de :

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

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

Dans la zone Na les constructions doivent respecter un recul d'au moins 20 m par rapport à toutes les limites séparatives.

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

Elles devront observer une distance au moins égale à 1 fois la hauteur de la construction la plus élevée.

Article 9 - VII : Desserte par les Réseaux Divers

Voir l'article 4-II.

CHAPITRE VIII : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES (NO, NC, NB, ND...)

Article 1 - VIII : Définition

Il s'agit ici des espaces verts à créer (**NC**), espace vert aménagé (**NB**), les secteurs naturels ordinaires (**NO**), les zones à risque, marécageuse ou à écologie fragile (**ND**)

La zone dite naturelle concerne principalement les secteurs suivants :

- Les marécages et autres zones inondables ;
- Les zones de très fortes pentes > 20% ;
- Les fonds de vallée encaissés ou dépressions ;
- Secteur à risque ou à écologie fragile
- Les espaces verts, les parcs urbains et les bois classés...

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

Sont interdits dans la zone naturelle :

- Les constructions de toute nature ;
- Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
- Les dépôts de ferrailles ;
- Les abattages sans autorisation d'arbres sauf si c'est pour la rénovation des plantations...

Article 3 - VIII : Types d'Occupation ou d'Utilisation du sol autorisés sous réserves

Peuvent être autorisés, sous certaines réserves liées au strict respect de l'environnement, dans la zone naturelle :

- L'aménagement des pistes de promenades ou de circuit touristique;
- L'aménagement des aires de repos ;
- L'aménagement des espaces de détente ;
- Les activités piscicoles ;
- Les aires de jeux, sous réserve de leur bonne intégration à la nature proche.

Les réserves portent essentiellement sur le respect des conditions d'environnement, d'hygiène et salubrité publique, et sur la sécurité des personnes.

CHAPITRE IX : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE DE RESTRUCTURATION URBAINE OU DE RENOVATION URBAINE (U4)

Article 1 – IX : Définition

La zone U4 est une zone d'habitat ancien extrêmement dégradé et qui nécessite une opération de restructuration ou de rénovation urbaine. Il s'agit ici de réorganisation de l'implantation de l'habitat dans l'espace.

Description du caractère de la zone.

La zone U4 est non tramée et occupée par de l'habitat spontané.

Elle devra faire l'objet d'une opération de restructuration.

Dans l'état, la réglementation provisoire suivante doit guider la délivrance de permis de construire.

La parcelle concernée doit cependant répondre préalablement aux critères suivants :

- accès direct à partir de la parcelle sur une voie aménagée et carrossable d'une largeur minimum de 8 m.
- front minimum du terrain de 6 m.

Article 2– IX. Occupations et utilisations du sol interdites

- Les établissements industriels, artisanaux et commerciaux de plus de 400 m² qui sont nuisibles à l'environnement
- Les dépôts et entrepôts de plus de 400 m²
- Les dépôts de déchets et matériaux nuisibles à l'environnement

Article 3– IX. Occupations et utilisations du sol soumises à autorisation spéciale

- Les établissements recevant du public et ayant une destination culturelle, sociale ou religieuse
- Les points de distribution de carburant

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 4– IX. Possibilités d'utilisations du sol

<i>Surface minimum des terrains</i>	<i>Front minimum des terrains</i>	<i>Emprise au sol maximale</i>	<i>COS maximum</i>
150 m ²	6 m	65%	1,5

Article 5– IX. Hauteur maximale des constructions

<i>Hauteur maximale</i>	<i>Nombre d'étages maximum</i>
14 m	3

Article 6– IX. Implantation des constructions***Par rapport aux voies publiques et privées***

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 m ou 5 m par rapport à l'alignement des voies.

Par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives sur une profondeur de 20 m maximum.

Au-delà, elles doivent en être séparées d'une distance minimale de 2 m. La façade ne doit pas comporter de baies.

- Les constructions non contiguës de la limite séparative doivent en être séparées d'une distance minimale de 2 m.

- Les immeubles de 3 étages doivent être séparés de la limite séparative d'une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de sa façade.

Par rapport aux autres sur la même propriété

- Deux constructions non contiguës installées sur la même parcelle doivent respecter un écart entre l'une et l'autre supérieur à la moitié de la hauteur la plus haute des deux constructions et jamais inférieure à 3 m.

Article 7– IX. Stationnement

Une place de stationnement au minimum par construction doit être prévue, puis :

<i>Établissement recevant du public</i>	1 place / 25 m ² de plancher construit
<i>Autres types de construction</i>	1 place / 100 m ² de plancher construit avec un minimum d'une place par logement

Article 8– IX. Espaces libres et plantations

50% de la surface du terrain, déduction faite de l'emprise des constructions, doit être aménagée en jardin planté en pleine terre.

CHAPITRE X : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES P.

Article 1 – X : Définition

Les zones P (1,2, 3, 4, 5, 6, 7,8) sont les secteurs aménagements spécifiques affectés dans la ville.

Se référer au règlement spécifique du plan d'aménagement de la zone (Plan secteur ou plan de lotissement).

CHAPITRE XI : REGLEMENT APPLICABLE AUX EMPRISE DES COURS D'EAU, DES ROUTES NATIONALES ET PROVINCIALES, LES PISTES CARROSSABLES, LES CHEMINS DE FER

Article 1 – XI : Définition

Les emprises des cours d'eau, des routes nationales et provinciales, les pistes carrossables, les chemins de fer, les de lignes électriques font partie du domaine public artificiel de l'État. Elles sont donc inconstructibles. Aucune autorisation de construire ne peut être accordé dans cette zone.

Article 2 – XI : Emprises Non Aedificandi

Son interdit de construction :

- Les autoroutes et une emprise de 100 mètres de part et d'autres de l'axe de la chaussée. Cette emprise est réduite à 10m en ville à partir du bord extérieur du trottoir ;
- Les routes nationales et provinciales et une emprise de 40m de part et d'autres de la chaussée. Cette emprise est réduite à 10m à partir du bord extérieur du trottoir dans les agglomérations et 5m en ville ;
- Les routes départementales et une emprise de 25m à partir du bord extérieur dans les agglomérations et en ville ;
- Les pistes carrossables d'intérêt local et une emprise de 10m de part et d'autre de la chaussée. Cette emprise est réduite à 5mètres dans les agglomérations et en ville ;
- Les chemins de fer et les emprises et une emprise de 35mètres de chaque côté de l'axe de la voie.
- Les emprises de ligne électriques de 30 mètres
- Emprise du fleuve Sanaga 35m.