

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 6

CHAPITRE 1. GENERALITES 6

 Article 1 - I : Objet et champ d'application territoriale 6

 Article 2-I : Répartition spatiale du plan d'occupation des sols (pos) d'Eséka..... 6

 Article 3-I : Modification, Destruction, Reconstruction..... 8

TITRE III : REGLES PARTICULIERES A LA ZONE URBAIN..... 9

CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE AU ZONES URBANISEES (U) 9

 SECTION A :REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR HABITAT (UH) 9

 Article 1 –A-II: Définition 9

 Article 2 – A-II: Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits 9

 Article 3 - A-II : Accès et Voirie..... 9

 Article 4 - A-II : Desserte par les Réseaux Divers 9

 Article 5 - A-II: Surface Minimale des Parcelles 10

 Article 6 - A-II : Possibilités Maximales d'Utilisation du Sol 10

 Article 7- A-II : Hauteur Maximale des Constructions 10

 Article 8 - A-II: Implantation des Constructions par Rapport aux Voies et Emprises Publiques 10

 Article 9-A-II: Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives ou Mitoyennes..... 11

 Article 10 - A-II: Implantation des Constructions sur une même Propriété..... 11

 Article 11- A-II: Stationnement des Véhicules 11

 Article 12 - A-II: Plantations..... 11

 Article 13 - A-II: Plafond Légal de Densité (P.L.D)..... 11

 Article 14 - A-II : Les Servitudes Architecturales..... 11

 Section B : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR URBAIN COMMERCIAL (UC) 12

 Article 1 –B-II : Définition..... 12

 Article 2 – B-II : Types d'Occupations ou d'Utilisations Interdites 12

 Article 3 - B-II : Accès et Voirie 12

 Article 4 - B-II : Desserte en Eau, Assainissement et Drainage..... 12

 Article 5 - B-II : Caractéristiques de la parcelle..... 12

 Article 6 - B-II : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives... 12

 Article 7- B-II : Implantation des Constructions par Rapport aux Emprises Publique et aux Voies 13

 Article 8 – B-II : Implantation des Constructions sur une même Parcelle 13

 Article 9 - B-II : Possibilités Maximales d'Utilisation du Sol 13

 Article 10 - B-II : Plantations 13

Article 11 - B-II : Servitudes Architecturales.....	13
Article 12 - B-II: Stationnement des véhicules	13
Article 13 - B-II : Plafond Légal de Densité (PLD)	14
SECTION C: REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE MARQUEE SUR LA CARTE PAR LES LETTRES MC.....	14
Article 1 – C-II : Définition.....	14
Article 2 - C-II : Types d’Occupation ou d’Utilisation du Sol Interdits.....	14
Article 3 - C-II : Types d’Occupation ou d’Utilisation du Sol Autorisés Sous Réserves.....	14
Article 3 - C-II : Accès et Voirie.....	14
Article 4 - C-II : Desserte en Eau, Assainissement et Drainage.....	14
Article 5 - C-II : Caractéristiques de la parcelle constructible	15
Article 6- C-II : Implantation des Constructions par Rapport aux Emprises Publique et aux Voies	15
Article 7 - C-II : Possibilités Maximales d’Utilisation du Sol	15
Article 8 - C-II : Plantations	15
Article 9 - C-II : Servitudes Architecturales.....	15
Article 10 - C-II : Stationnement.....	15
Article 11 - C-II : Plafond Légal de Densité (PLD)	15
SECTION D : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE MARQUEE SUR LA CARTE PAR LES LETTRES UA	16
Article 1 –D-II : Définition de Secteurs	16
Article 2 - D-II: Types d’Occupation ou d’Utilisation du Sol Interdits	16
Article 3 - D-II: Accès et voirie.....	16
Voir Article 3 - A-III.....	16
Article 4 - D-II: Desserte par les Réseaux Divers	16
Article 5 – D-II: Caractéristiques des Parcelles.....	16
Article 6 - D-II: Possibilités Maximales d’Occupation du Sol.....	17
Article 7- D-II: Hauteur des Constructions	17
Article 8- D-II: Implantation des Constructions par Rapport aux Emprise des Voies.....	17
Article 9 - D-II: Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives....	17
Article 10 - D-II: Implantation des Constructions sur une même Parcelle.....	17
Article 11 - D-II: Stationnement des Véhicules	17
Article 12 - D-II: Plantations	17
Article 13 - D-II: Clôtures	17
CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE AU ZONES A URBANISEES (AU).....	18

SECTION A : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS D'HABITAT PROJETE (AU/HMD, AU/HFD et AU/HfD).....	18
Dans cette section seulement AU/HMD = HMD, AU/HFD=HFD et AU/HfD=HfD	18
Article 1 –A-III : Définition de Secteurs.....	18
Article 2 - A-III : Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Interdits	18
Article 3 - A-III : Accès et voirie	18
Article 4 - A-III : Desserte par les Réseaux Divers.....	18
Article 5 – A-III : Caractéristiques des Parcelles	19
Article 6 - A-III : Possibilités Maximales d'Occupation du Sol	19
Article 7- A-III : Hauteur des Constructions.....	19
Article 8- A-III : Implantation des Constructions par Rapport aux Emprise des Voies.....	19
Article 9 - A-III : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives.	20
Article 10 - A-III : Implantation des Constructions sur une même Parcelle	20
Article 11 - A-III : Stationnement des Véhicules.....	20
Article 12 - A-III : Plantations.....	20
Article 13 - A-III : Clôtures.....	20
SECTION B: REGLEMENT APPLICABLE AU NOUVEAU CENTRE ADMINISTRATIF (AU/A)	20
Article 1 –B-III : Type d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Interdit.....	20
Article 2 - B-III : Accès et Voirie.....	21
Article 3 - B-III : Possibilités Maximales d'Utilisation du Sol	21
Article 4 – B-III : Implantation des Constructions par Rapport aux Voies et Emprises Publiques.	21
Article 6 - B-III : Implantation des Constructions sur une même Parcelle	21
Article 7 - B-III: Stationnement Des Véhicules	21
Article 8 - B-III: Plantations.....	22
Article 9 - B-III : Aspects Extérieurs des Constructions.....	22
Article 10 - B-III : Desserte en Eau, Assainissement et Drainage	22
SECTION C : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UNIVERSITAIRE PROJETE (AU/ZU) .	22
Article 1 – C-III : Définition	22
Article 2 - C-III: Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Interdits	22
Article 3 - C-III : Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Autorisés Sous Réserves	22
Article 3 - C-III : Accès et Voirie.....	23
Article 4 - C-III: Desserte en Eau, Assainissement et Drainage	23
Article 5 - C-III : Caractéristiques de la parcelle constructible.....	23

Article 6- C-III: Implantation des Constructions par Rapport aux Emprises Publique et aux Voies	23
Article 7 - C-III : Possibilités Maximales d'Utilisation du Sol	23
Article 8 - C-III : Plantations.....	23
Article 9 - C-III : Servitudes Architecturales	23
Article 10 - C-III: Stationnement	23
SECTION D : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES PROJETEES (AU/ZI)	
Article 1 – D-III : Accès et Voirie.....	24
Article 2 - D-III : Desserte par les Réseaux Divers.....	24
Article 3 - D-III : Implantation des Constructions par Rapport aux Voies.	25
Article 4 - D-III : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives .	25
Article 5 - D-III : Implantation des Constructions les Unes par Rapport aux Autres sur une même Propriété.	25
Article 6 - D-III : Coefficient d'Emprise des Constructions au Sol	25
Article 7 – D-III : Hauteur des Constructions	25
Article 8 – D-III : Aspects Extérieurs des Constructions	25
Article 9 - D-III : Stationnement des Véhicules.....	25
Article 10 - D-III : Plantations.....	26
SECTION E : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE DU COMPLEXE TOURISTIQUE PROJETEE (AU/T).....	
Article 1-E-III : Types d'activités interdites	26
Article 2-E-III : Types d'activités autorisées sous conditions	26
Article 3 -E-III: Accès et voirie	26
Article 4 -E-III: Desserte par les réseaux.....	26
Article 5-E-III : Surfaces et fronts des parcelles	26
SECTION F : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES URBAINE A AMENAGER (AU/N).....	
Article 1 –F- III : Définition.....	28
Article 2 - F-III : Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Interdits.....	28
Article 3 - F- III : Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Autorisés Sous Réserves	28
SECTION G : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES URBAINE A AMENAGER (AU/Ag).....	
Article 1-G-III : Types d'activités interdites.....	29
Article 2-G-III : Types d'activités autorisées.....	29
Article 3 - G-III : Accès et voirie	30

Voir article 1 – D-III.....	30
Article 4 - G-III : Desserte par les réseaux.....	30
Voir article 2 - D-III.....	30
Article 5- G-III : Implantations des constructions par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics.	30
Voir article 3 - D-III.....	30
Voir article 4 - D-III.....	30
Voir article 5 - D-III.....	30
Voir article 6 - D-III.....	30
Voir article 8 – D-III.....	30
Voir article 9 - D-III.....	30
Voir article 10 - D-III.....	30
TITRE IV : REGLES PARTICULIERES A LA ZONE RURALE	31
CHAPITRE IV : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE MARQUEE PAR LRS LETTRES (R/A)	31
Article 1 - IV : Définition.....	31
Article 2 - IV: Types d'Occupation et d'Utilisation du Sol Interdits	31
Article 3 - IV : Possibilités Maximales d'Utilisation du Sol.....	31
Article 4 - IV: Hauteur Maximale des Constructions.....	31
Article 5 -V: Implantation des Constructions par Rapport aux Emprises Publiques.....	32
Article 6 - IV: Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives.	32
Article 7 - IV: Implantation des Constructions sur une même Propriété	32
CHAPITRE V : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES RURALES NATURELLES.....	33
Article 1 - V : Définition	33
Article 2 - V: Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Interdits	33
Article 3 - V : Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Autorisés Sous Réserves ...	33
ANNEXE : VOCABULAIRE, carte de zonage.....	34
ANNEXE 1 : VOCABULAIRE.....	34

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1. GENERALITES

Article 1 - I : Objet et champ d'application territoriale du règlement

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à la totalité de la zone objet du plan d'occupation des sols. Ce plan d'urbanisme s'impose à toute personne physique ou morale désireuse d'entreprendre des travaux de construction ou d'aménagement dans la Commune d'Eséka et dans sa zone urbaine spécifiquement...

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

Le présent règlement sera complété en tant que de besoin, par les règlements des plans de secteurs et par les règlements particuliers des lotissements selon toutes éventuelles études.

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

- Règlement particulier de Lotissement,
- Règlement du Plan de Secteur,
- Présent règlement du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la ville d'Eséka

Le plan d'occupation des sols, ainsi que le présent règlement, particulièrement pour la zone urbaine multifonctionnelle et à urbaniser se présente ainsi :

- 1°) Le caractère spécial de chacune des parties du territoire et leurs extensions suivant les développements programmés de la ville ;
- 2°) Les différentes zones à affectation spéciale (respect de la programmation) ;
- 3°) Le tracé des voies de circulation, le respect des emprises et servitudes;
- 4°) Les servitudes hygiéniques et esthétiques justifiées par les nécessités locales.

Article 2-I : Répartition spatiale du plan d'occupation des sols (pos) d'Eséka

Selon le mode d'occupation du sol, le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la ville d'Eséka est découpé en zones, secteurs et sous-secteurs dont les limites sont précisées sur un document graphique appelé Plan de Zonage joint en annexe.

Le plan d'occupation des sols prend soin de définir et d'indiquer les différents types d'affectation et d'utilisation des sols de la Commune. On distingue ici deux grands compartiments ou zones :

- Les zones urbaines
- La zone rurale

La zone urbaine est constituée de la zone urbanisée et de la zone à urbaniser à l'échéance du Pos. La zone rurale est composée de la zone rurale d'habitat, la zone rurale agricole et la zone rurale naturelle et forestière. Ces deux grandes zones (urbaine et rurale) ont chacune des secteurs à écologie fragile à protéger à l'état naturel.

Cette précision permet de concevoir un plan de zonage adapté aux réalités locales et à la vision de développement de la ville et de la commune d'Eséka.

Le Plan de Zonage est repéré par un code comprenant une lettre majuscule, une lettre minuscule et un chiffre.

Les lettres majuscules représentent les zones ci-après :

U: Zone urbanisée

AU : Zone à urbaniser

R : zone rurale

N : Zone naturelle

1. Zone urbaine

a. La zone urbanisée (U):

- UA ou secteur administratif
 - UA1 : secteur administratif du Camp fonctionnaire
 - UA2 : secteur administratif de la permanence
 - UA3 : secteur administratif du quartier Adna
 - UC ou secteur commercial ou des affaires à rénover
 - UH ou secteur d'habitat
 - UH0 : secteur d'habitat structuré
 - UHs1 ou secteur d'habitat sous-structuré dense
 - UHs2 ou secteur d'habitat sous-structuré faiblement dense,
 - UHp ou secteur d'habitat périphérique,
 - UMC : secteur Urbain de la Mission Catholique
- b. La zone à urbaniser (AU) :**
- AU/ A : centre administratif projeté
 - AU/ H : zone d'habitat projeté, elle comprend
 - AU/ HfD : habitat de faible densité
 - AU/ HMD : habitat de moyenne densité
 - AU/ HFD : habitat de forte densité
 - AU/I : Zone industrielle projetée, elle se subdivise en :
 - AU/I1 : Zone industrielle lourde/ port sec
 - AU/I2 : Zone d'industrie légère et artisanale
 - AU/S : zone de pôle secondaire ou tertiaire projetée
 - AU/T : Complexe touristique projeté
 - AU/ZU : zone universitaire projetée
 - AU/Ag : secteur d'agropole projeté,
 - AUAv : Aviation projetée
 - AU/N : zones vertes projetées comprenant quatre secteurs :
 - AU/Na : terrains agricoles réserver à l'extension urbaine à long terme;
 - AU/Nb : Bois
 - AU/Nj : jardin publique
 - AU/Nop : zone à verte à protéger ;
 - AU/Np: Parc urbain ;
 - AU/Nfc: domaine forestier communal

2. Zone Rurale (R)

Comme la partie urbaine, la partie rurale est aussi organisée en secteurs homogènes et règlementée :

- R/H : Zone rurale Habitée ;
- R/A: Zone à Vocation Agricole ou à affecter à l'agriculture
- R/N : Zone rurale naturelle forestière ou à écologie fragile (aires naturelles protégées et zones à risque ou à écologie fragile notamment les terrains de très fortes pentes supérieurs à 20%, les rochers...).

Les emprises réservées aux espaces verts ou naturels et aux équipements collectifs ou sociaux ne peuvent jamais faire l'objet d'un changement d'affectation.

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

Article 3-I : Modification, Destruction, Reconstruction

Toute modification, démolition, reconstruction des constructions ultérieures doivent faire l'objet, au préalable, d'une nouvelle demande d'autorisation de démolir, avec présentation d'un plan modificatif ou d'une autorisation spécifique des autorités pour les menus travaux, et ceci quelque soient le secteur ou zone considérés.

TITRE III : REGLES PARTICULIERES A LA ZONE URBAIN

CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE AU ZONES URBANISEES (U)

SECTION A :REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR HABITAT (UH)

Article 1 –A-II: Définition

Les secteurs UH0, UHs1, UHs2, et UHp correspondent respectivement au secteur constitué par les secteurs d'habitat structuré, secteur d'habitat sous-structuré dense, le secteur d'habitat sous-structuré faiblement dense et les villages périphériques rejoints par la ville. Dans ces secteurs, la création de logements sociaux, de commerces, d'équipements hôteliers est autorisée.

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

Sont interdits dans les secteurs **UH0, UHs1, UHs2, et UHp**:

- 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 - A-II : Accès et Voirie

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

La voirie tertiaire de desserte des parcelles pourra être en terre et sur une emprise 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 10 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 - A-II : Desserte par les Réseaux Divers

1. Eau potable :

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

2. Assainissement

L'assainissement individuel par fosse sceptique est obligatoire à condition de respecter les prescriptions techniques en la matière. Mais l'aménagement doit être fait de façon à permettre le raccordement au réseau collectif si celui-ci vient à être réalisé.

3. Drainage

Sur toute 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 - A-II: Surface Minimale des Parcelles

La surface minimale de la parcelle constructible est de 64m² pour le secteur UHs1, de 100 m² pour les secteurs UHs2 et UHp; de 200m² pour le secteur UH0. La largeur minimale de la parcelle sur la voie est de 08 m et la profondeur minimale est 8m dans le secteur UHs1. La largeur minimum est de 10m et la profondeur minimum de 10m en secteurs UHs2 et UHp; et respectivement de 10m et 20m en secteurs UH0

Secteur	Surface Minimum (m2)	Largeur Minimum (m)	Profondeur Minimum
UHs1	80	8	10
UHs2 et UHp	100	9	10
UH0	200	10	16

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

1. C.O.S : Le coefficient d'occupation du sol **maximum** est de 1 en secteur **UH0**, de 1, en secteurs **UHs2 et UHp**. Il est libre en secteur **UHs1**(à l'exception des zones basses et le long des voies dont les emprises sont inférieures à 8m : dans ce cas il est 1).
2. C.E.S : le coefficient d'emprise maximum au sol est de 0.65 en secteur **UH0**, et de 0,8 ailleurs...

Article 7- A-II : Hauteur Maximale des Constructions

Les constructions ne pourront avoir une hauteur dépassant 9m sous sablière en bordure de la voirie tertiaire d'emprise inférieure à 8m. Pour les terrains en bordure de la voirie primaire ou secondaire, cette hauteur est de 21 m (R +5). Pour les immeubles à usage de commerce situés sur les voies d'emprise supérieure à 10m, les entresols sont autorisés et ne sont pas décomptés dans le nombre des étages, La hauteur est considérée à partir du point le plus haut du sol,

Article 8 - A-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:

1. le respect de l'alignement sur voie est imposé dans tous les secteurs,
2. 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, à ce moment le sous sol est souhaité
3. 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 9-A-II: Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Mitoyennes.

Séparatives ou

Dans le secteur UH0, 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 (WC). Lorsque les constructions ne sont pas mitoyennes, elles doivent observer un recul de 3m minimum par rapport à ces limites dans le secteur UH0; et 2m dans les secteurs UHs2 et UHp, et 1m dans le secteur UHs1. Lorsqu'elles sont mitoyennes, aucune ouverture ne doit donner sur la parcelle voisine.

Article 10 - A-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 2 :

H

D = -----, avec un minimum de 2m

2

Article 11- A-II: Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, sauf en secteurs **UH0**. 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 6 chambres d'hôtel,
- 1 place pour 30 m² de salle de restauration...

Il s'agit ici bien entendu des minimums.

Article 12 - A-II: Plantations

Les espaces libres qui ne sont pas des aires de stationnement doivent être gazonnées et/ou plantés d'un arbre haute tige pour 6 places de stationnement ou pour 40m² de gazon.

Article 13 - A-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 14 - A-II : Les Servitudes Architecturales

1. En matière de façades, il n'existe pas de prescriptions spéciales.
2. Pour la toiture, les toitures terrasses sont autorisées.
3. Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m. Le choix des matériaux et les couleurs sont libres. Par ailleurs, ces matériaux doivent être définitifs.

Section B : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR URBAIN COMMERCIAL (UC)

Article 1 – B-II : Définition

Le secteur UC (centre commercial actuel) ou le centre des affaires correspond à la zone à caractère central actuel du quartier Adna et cercle Municipal où se trouve les grandes surfaces commerciales, les services, les marchés A et B. Il est très dégradé et insalubre. Il doit être rénové pour être transformé en un véritable CBD destinée à accueillir :

1. l'habitat collectif à forte densité,
2. les services,
3. les équipements commerciaux,
4. les bureaux...

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

Article 2 – B-II : Types d'Occupations ou d'Utilisations Interdites

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

Article 3 - B-II : Accès et Voirie

L'accès direct à une voirie publique ou privée est exigé pour toute construction entreprise dans ce secteur. 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 - B-II : Desserte en Eau, Assainissement et Drainage

1. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable quand celui-ci existe.
2. 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.
3. Le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public doit être assuré par l'aménagement conséquent de toute parcelle de terrain.

Article 5 - B-II : Caractéristiques de la parcelle

Dans ce secteur à caractère central, il n'existe pas de minimum parcellaire constructible. Seules seront prises en compte les commodités liées au strict respect de l'environnement, et les nécessités d'intégration générale ou de fonctionnalité de l'ensemble.

Article 6 - B-II : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites

Séparatives

L'implantation des constructions en limites séparatives latérales est autorisée sous réserve que la profondeur du bâtiment n'excède pas 15 m. Au-delà de cette profondeur, il n'est pas autorisé des constructions en limites séparatives latérales. Dans ce cas, le recul à observer par rapport à ces limites mitoyennes ne devra pas être inférieur à 2 m.

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

Toute construction devra respecter l'alignement sur voie exprimé au niveau du plan de secteur. Ailleurs, le recul minimum exigé est alors 5m le long de la voie primaire ou secondaire, et de 2m le long des voies tertiaires.

Article 8 – B-II : Implantation des Constructions sur une même Parcelle

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

Article 9 - B-II : Possibilités Maximales d'Utilisation du Sol

1. La hauteur maximale des constructions sera de R + 5 sans pour autant dépasser 22 m sous sablière.
2. 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.
3. Cependant le coefficient d'occupation du sol est libre le long de la voirie primaire et secondaire.

Article 10 - B-II : Plantations

Aucune recommandation particulière sur cet aspect.

Article 11 - B-II : Servitudes Architecturales

Les constructions implantées le long de l'axe primaire ou secondaire sont frappées de la servitude d'alignement et d'architecture. En cas de construction mitoyenne (latérale) et/ou d'existence d'une dépendance en fond de parcelle, l'obligation de réaliser des passages publics *sous portiques* est exigée.

Dans tous les cas, la réalisation des arcades en rez-de-chaussée des bâtiments est exigée sur la façade principale.

La largeur minimum des portiques et des arcades sera respectivement de 3m et 2m comptée à partir de l'alignement sur voie en ce qui concerne les arcades.

Article 12 - B-II: Stationnement des véhicules

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 :

1. logement : 1 place de parking par logement,
2. Administration, bureaux : 1 place pour 100m² de surface construite hors œuvre, ou pour 5 postes de travail,
3. Commerces : 1 place pour 30m²,

4. Hôtels : 1 place pour 4 chambres et 1 place pour 15 m² de salle de restauration,
5. Spectacle : 1 parking pour 10 places de spectacle.

Article 13 - B-II : Plafond Légal de Densité (PLD)

Dans le secteur UA, 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.

SECTION C: REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE MARQUEE SUR LA CARTE PAR LES LETTRES MC.

Article 1 – C-II : Définition

La zone MC est la zone de mission catholique destinée aux activités de formation, de culte... Cette zone peut également servir de support d'hébergement de fonction ou d'étudiants...

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

Sont interdits dans les secteurs MC les activités ci-après :

1. les constructions à caractère provisoire,
2. les établissements industriels (MC) ;
3. les dépôts et activités artisanales ne sont tolérés que si les activités ont un objectif expérimental, pédagogique ou de formation ;
4. l'ouverture et l'exploitation des carrières à des fins commerciales,
5. les dépôts de vieilles ferrailles...

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

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

- L'aménagement des aires de repos ;
- L'aménagement des espaces vert ou de détente ;
- Les aires de jeux, sous réserve de leur bonne intégration à l'ensemble.

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

Article 3 - C-II : Accès et 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.

Toute création de voie publique devra observer les normes suivantes :

1. Largeur minimale de la chaussée : 5m.
2. Largeur minimale de l'emprise des voies : 8 m

Article 4 - C-II : Desserte en Eau, Assainissement et Drainage

1. Toute construction doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable.
2. L'assainissement individuel par fosse septique est autorisé en l'absence d'un réseau collectif ou semi collectif desservant la zone. 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.
3. Le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public doit être assuré par l'aménagement conséquent de toute parcelle de terrain.

Article 5 - C-II : Caractéristiques de la parcelle constructible

Dans ces zones réservées aux activités scolaires et universitaires majoritairement, les parcelles devant supporter toute construction, qu'elle soit scolaire ou résidentielle (logement de fonction, résidence universitaire...), devront permettre de promouvoir le maximum de verdure, comme dans les universités américaines par exemple.

Ainsi, le minimum parcellaire constructible autorisé est de 300m² dans le secteur MC.

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

Le recul minimum exigé est de 4m pour la zone MC.

Article 7 - C-II : Possibilités Maximales d'Utilisation du Sol

La hauteur maximale des constructions sera de R + 2 pour les bâtiments scolaires et de R+3 pour les résidences éventuelles des apprenants; avec un coefficient d'emprise au sol (CES) maximum de 0,5.

Article 8 - C-II : Plantations

Les espaces libres qui ne sont pas des aires de stationnement doivent être gazonnées et/ou plantés d'un arbre haute tige pour deux places de stationnement ou pour 25m² de gazon.

Article 9 - C-II : Servitudes Architecturales

Il n'existe pas de servitude architecturale particulière.

Article 10 - C-II : Stationnement

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

1. Logement de fonction : 1 place de parking par logement,
2. Administration, bureaux : 1 place pour 50m² de surface construite hors œuvre, ou pour 3 postes de travail,
3. Amphi, salles de cours : 1 place de parking pour 40 élèves...

Article 11 - C-II : Plafond Légal de Densité (PLD)

Il n'existe pas de plafond légal de densité dans la zone MC.

SECTION D : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE MARQUEE SUR LA CARTE PAR LES LETTRES UA

Article 1 –D-II : Définition de Secteurs

Le secteur UA ou secteur administratif actuel est constitué des blocs représentés par les lettres UA1, UA2 et UA3 désignant respectivement les blocs administratifs du Camp fonctionnaire, de la permanence et du quartier Adna. Ces blocs sont sous-structurés, disparates et ne disposent plus de réserves foncières. La quasi-totalité équipements administratifs sont vétustes, dégradés, exigus... Ils doivent déguerpir ces blocs pour s'implanter dans le nouveau centre administratif d'Eséka II à l'exception (pour le Moyen terme) de la Préfecture, de la Sous-préfecture, de l'Hôtel des finances, de la DDMINDCAF, de la DDMINAS, de la DDMINADER, de l'antenne communal ELECAM, du Palais de Justice, de CAMPOST, de la DDMINTOURL, de la DDMINTSS, le Commissariat de Sécurité public et le Commissariat spécial. Ces blocs UA1, UA2 et UA3 seront transformés en résidences des fonctionnaires ou secteurs de résidence administrative. Ainsi, les règles à appliquées ici sont celles des zones marquées par les lettres HfD pour les résidences des fonctionnaires et de la zone AU/A pour ce qui est des équipements administratifs à maintenir sur place.

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

Sont interdits dans les secteurs UA1, UA2 et UA3 :

1. les constructions à caractère provisoire ;
2. les établissements industriels ;
3. les établissements commerciaux de forte nuisance ;
4. l'artisanat et les dépôts divers ;
5. l'exploitation des carrières,
6. les nouveaux bâtiments administratif sauf si c'est en complément des départements ministériels maintenus sur place.

Article 3 - D-II: Accès et voirie

Voir Article 3 - A-III

Article 4 - D-II: Desserte par les Réseaux Divers

Voir Article 4 - A-III

Article 5 – D-II: Caractéristiques des Parcelles

La parcelle est l'unité foncière constructible. Dans le secteur HfD, la largeur minimum sur rue est de 25m et la profondeur minimum de 40m. Les minimums parcellaires sont indiqués ci-dessous :

Secteur	Surface Minimum (m ²)	Largeur Minimum (m)	Profondeur Minimum
HfD	1 000	25	40

Article 6 - D-II: Possibilités Maximales d'Occupation du Sol

Pour les secteurs UA1, UA2 et UA3, le C.O.S et le C.E.S sont respectivement de 0,80 et de 40%

Article 7- D-II: Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions sous sablière ne peut excéder 13m (R+3)

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

Article 8- D-II: Implantation des Constructions par Rapport aux Emprise des Voies

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 3 m pour le secteur.

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

Le recul minimum par rapport aux limites séparatives latérales est de 4 m.

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

Article 10 - D-II: Implantation des Constructions sur une même Parcelle

La distance entre deux constructions édifiées sur une même propriété sera au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée divisée par 2. Sans jamais être inférieure à 4m en secteur HfD.

Article 11 - D-II: Stationnement des Véhicules

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé au moins 2 places de parking,

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

1. 1 place pour 5 chambres d'Hôtel,
2. 1 place pour 30 m² de bureaux,
3. 1 place pour 20 m² de salle de restaurant...

Article 12 - D-II: Plantations

Les espaces libres de toute construction, à l'exception des aires de stationnement, seront engazonnées et plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 30 m² de gazon ou pour 5 places de parking.

Article 13 - D-II: Clôtures

L'édification des clôtures est libre. Si elles existent, elles ne doivent pas dépasser la hauteur de 2m avec au maximum 1,70 en mur plein.

CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE AU ZONES A URBANISEES (AU)

SECTION A: REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS D'HABITAT PROJETE (AU/HMD, AU/HFD et AU/HfD)

Dans cette section seulement AU/HMD = HMD, AU/HFD=HFD et AU/HfD=HfD

Article 1 –A-III : Définition de Secteurs

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

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

Sont interdits dans les secteurs HFD, HMD et HfD :

7. les constructions à caractère provisoire ;
8. les établissements industriels ;
9. les établissements commerciaux de forte nuisance ;
10. l'artisanat et les dépôts divers ;
11. l'exploitation des carrières.

Toutefois, 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 (plus de 200 logements) le justifie. Ce mini centre commercial devra alors être isolé des villas.

Article 3 - A-III : Accès et voirie

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

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

Sur les voies d'emprise inférieure à 9m, la largeur des portails d'accès sera au minimum de 4,5m. Ailleurs, cette largeur ne devra pas être inférieure à 3m.

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

Article 4 - A-III : Desserte par les Réseaux Divers

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

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

Tout terrain devra être aménagé de façon à faciliter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public de drainage, sauf si la topographie ne le permet pas. L'orientation des eaux de surface sur la parcelle voisine est interdite, sauf dans le cas d'une entente mutuelle.

Article 5 – A-III : Caractéristiques des Parcelles

La parcelle est l'unité foncière constructible. Dans les secteurs HMD, sa largeur sur rue sera au moins égale à 20m et sa profondeur au moins égale à 35m. Dans le secteur HFD, la largeur minimum sur rue est de 25m et la profondeur minimum de 40m. Dans le secteur HS on aura comme largeur minimum 10m et comme profondeur minimum 20m. Les minimums parcellaires sont indiqués ci-dessous :

Secteur	Surface Minimum (m ²)	Largeur Minimum (m)	Profondeur Minimum
HMD	700	20	35
HFD	300	15	20
HfD	1 000	25	40

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

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

Secteurs	C.O.S	C.E.S
HFD	0,80	65%
HMD	0,80	50%
HfD	0,80	40%

Article 7- A-III : Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions sous sablière ne peut excéder :

1. secteur HMD : 11m (R+2),
2. secteur HFD : 14m (R+ 3).
3. HfD : 11m (R+2)

Toutefois, il pourra être autorisé un dépassement de ces hauteurs pour les constructions à usage de bureaux ou d'hôtels, sans que soit atteintes les hauteurs de 22m pour le secteur HMD et HfD, et 15m pour le secteur HFD.

Article 8- A-III : Implantation des Constructions par Rapport aux Emprise des Voies

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de :

1. 3 m pour le secteur HfD,
2. 3 m pour le secteur HMD,
3. 5m pour le secteur HFD.

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

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

1. Secteur HMD : 3 m
2. Secteur HfD : 4 m,
3. Secteur HFD : 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 10 - A-III : Implantation des Constructions sur une même Parcelle

La distance entre deux constructions édifiées sur une même propriété sera au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée divisée par 2. Sans jamais être inférieure à 3m en secteurs HMD et HFD ; et 4m en secteur HfD.

Article 11 - A-III : Stationnement des Véhicules

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé au moins :

1. 1 place de parking en secteur HFD, HMD
2. 2 places de parking en secteur HfD,

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

4. 1 place pour 5 chambres d'Hôtel,
5. 1 place pour 30 m² de bureaux,
6. 1 place pour 20 m² de salle de restaurant...

Article 12 - A-III : Plantations

Les espaces libres de toute construction, à l'exception des aires de stationnement, seront engazonnées et plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 30 m² de gazon ou pour 5 places de parking.

Article 13 - A-III : Clôtures

L'édification des clôtures est libre. Si elles existent, elles ne doivent pas dépasser la hauteur de 2m avec au maximum 1,70 en mur plein.

SECTION B: REGLEMENT APPLICABLE AU NOUVEAU CENTRE ADMINISTRATIF (AU/A)

La zone AU/A est le nouveau centre administratif projeté d'Eséka II.

Article 1 –B-III : Type d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Interdit

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

Article 2 - B-III : Accès et 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 9m, la largeur des portails d'accès aux parcelles sera au minimum de 4,5 m.

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

1. Largeur minimale de chaussée : 6m,
2. Largeur minimale d'emprise : 10 m,
3. Les voies en impasse ne sont autorisées que si elles desservent des logements de fonction. Dans ce cas, leur longueur ne peut dépasser 30 m.

Article 3 - B-III : Possibilités Maximales d'Utilisation du Sol

La superficie minimale de la parcelle constructible est de 2000m². Le coefficient d'occupation du sol est de 60%, sans toutefois dépasser R+5 ; et le coefficient d'emprise au sol ne saurait dépasser 60%.

Article 4 – B-III : Implantation des Constructions par Rapport aux Voies et Emprises Publiques.

Une distance d'au moins 5m est imposée le long des voies d'emprise supérieure à 10m. Elle est de 3 m ailleurs.

Article 5 - B-III : Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives ou Mitoyennes

La construction en limites séparatives latérales est autorisée. Dans le cas contraire, un recul d'au moins 3m par rapport à ces limites est imposé.

Article 6 - B-III : Implantation des Constructions sur une même Parcelle

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

Article 7 - B-III: Stationnement Des Véhicules

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

1. Bureaux : une place de parking pour 20 m² de surface construite hors-œuvre,
2. Hôtels : une place pour 5 chambres,
3. Ecoles : une place pour une classe,
4. Habitation : une place par logement,

5. Salle de spectacles et de réunion : une place de parking pour 10 places de spectacle.

Article 8 - B-III: Plantations

Les espaces libres de toute construction, à l'exception des aires de stationnement, seront engazonnées et plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 30 m² de gazon ou pour 5 places de parking

Article 9 - B-III : Aspects Extérieurs des Constructions

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

Article 10 - B-III : Desserte en Eau, Assainissement et Drainage

Se référer à l'article 4-A-I.

SECTION C : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UNIVERSITAIRE PROJETEE (AU/ZU).

Article 1 – C-III : Définition

La zone AU/ZU ou tout simplement ZU est une zone réservée aux activités universitaires ou de formation supérieure de tous ordres. La zone peut également servir de support d'hébergement de fonction ou d'étudiants...

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

Sont interdites dans le secteur ZU, les activités ci-après :

6. les constructions à caractère provisoire,
7. les établissements industriels (les activités industrielles à caractère expérimental ou liées aux activités de formation sont tolérées),
8. les dépôts et activités artisanales (elles peuvent être tolérées si elles ont un objectif expérimental, pédagogique ou de formation) ;
9. l'ouverture et l'exploitation des carrières à des fins commerciales,
10. les dépôts de vieilles ferrailles...

Article 3 - C-III : Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Réserves

Autorisés Sous

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

- L'aménagement des aires de repos ;
- L'aménagement des espaces vert ou de détente ;
- Les aires de jeux, sous réserve de leur bonne intégration à l'ensemble.

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

Article 3 - C-III : Accès et 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.

Toute création de voie publique devra observer les normes suivantes :

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

Article 4 - C-III: Desserte en Eau, Assainissement et Drainage

1. Toute construction doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable.
2. L'assainissement individuel par fosse septique est autorisé en l'absence d'un réseau collectif ou semi collectif desservant la zone. 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.
3. Le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public doit être assuré par l'aménagement conséquent de toute parcelle de terrain.

Article 5 - C-III : Caractéristiques de la parcelle constructible

Dans ces zones réservées aux activités scolaires et universitaires majoritairement, les parcelles devant supporter toute construction, qu'elle soit scolaire ou résidentielle (logement de fonction, résidence universitaire...), devront permettre de promouvoir le maximum de verdure, comme dans les universités américaines par exemple.

Ainsi, le minimum parcellaire constructible autorisé est de 2000m² dans le secteur ZU...

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

Le recul minimum exigé est de 15m pour le secteur ZU.

Article 7 - C-III : Possibilités Maximales d'Utilisation du Sol

La hauteur maximale des constructions sera de R + 2 pour les bâtiments scolaires et de R+3 pour les résidences universitaires; avec un coefficient d'emprise au sol (CES) maximum de 0,5.

Article 8 - C-III : Plantations

Les espaces libres qui ne sont pas des aires de stationnement doivent être gazonnées et/ou plantés d'un arbre haute tige pour deux places de stationnement ou pour 25m² de gazon.

Article 9 - C-III : Servitudes Architecturales

Il n'existe pas de servitude architecturale particulière.

Article 10 - C-III: Stationnement

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

4. Logement de fonction : 1 place de parking par logement,
5. Résidence universitaire : 1 place de parking pour 20 étudiants résidents,
6. Administration, bureaux : 1 place pour 50m² de surface construite hors œuvre, ou pour 2 postes de travail,
7. Restaurant universitaire: 1 place pour 30m²,
8. Amphi, salles de cours : 1 place de parking pour 30 étudiants ;

Article 11 - C-III : Plafond Légal de Densité (PLD)

Il n'existe pas de plafond légal de densité dans les zones ZU et MC.

SECTION D : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES PROJETEES (AU/ZI)

La zone AU/ZI ou tout simplement ZI concerne la « zone d'activités industrielle et artisanale ». Dans cette zone, les constructions à usage d'habitation sont interdites, à l'exception de celles destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est indispensable. Certains établissements, entrepôts et installations publiques indésirables dans les zones d'habitat y sont tolérés sous conditions à prescrire au niveau du plan de détail (PS) par la Commune.

Article 1 –D-III : Accès et Voirie

Pour être constructible, toute parcelle doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée. La largeur minimale d'une voie privée est alors de 8m. Une même propriété ne peut disposer de plus d'un accès privatif sur la voie publique.

Toute création de voie devra observer les normes suivantes :

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

Article 2 - D-III : Desserte par les Réseaux Divers

1. 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.

2. 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

3. 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 3 - D-III : 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 4 - D-III : 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 30 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 mois

Article 5 - D-III : Implantation des Constructions les Unes par Rapport aux Autres sur une même Propriété.

Une distance d'au moins 5 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 6 - D-III : Coefficient d'Emprise des Constructions au Sol

Ce coefficient d'emprise au sol (CES) ne pourra excéder 60% de la surface de la parcelle.

Article 7 – D-III : Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions est de 13 m comptée à partir du sol à son niveau le plus élevé

Article 8 – D-III : Aspects Extérieurs des Constructions

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

Article 9 - D-III : 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 ou d'entrepôts.

Article 10 - D-III : Plantations

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

SECTION E : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE DU COMPLEXE TOURISTIQUE PROJETEE (AU/T)

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone située autour des deux grands lacs du Camp Bois. Elle devra accueillir des unités hôtelières denses, de type « hôtel de ville », d'un centre culturel comprenant une bibliothèque municipale, une salle de conférence, une salle de fête...d'un mini complexe sportif, d'un parc urbain dans ses prolongements, etc.

Article 1-E-III : Types d'activités interdites

- Les locaux à usage industriel,
- Les entrepôts et les aires de stockage, les dépôts de déchets, de ferraille et d'une façon générale toute activité nuisible à l'hygiène et susceptible de constituer une gêne pour l'environnement (bruit, odeur).
- L'ouverture des carrières, le camping caravaning.
- Les constructions autres que celles autorisées dans l'article 2.

Article 2-E-III : Types d'activités autorisées sous conditions

Le commerce, les services et l'animation touristique liés directement à la vocation hôtelière.

Article 3 -E-III: Accès et voirie

L'accès aux différentes unités est assuré à partir de la voirie du domaine public.

Les accès aux constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de lutte contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères.

L'accessibilité aux locaux ouverts au public doit être assurée aux handicapés.

Article 4 -E-III: Desserte par les réseaux

Toutes les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux existants d'eau potable, des eaux usées, d'électricité, de gaz de ville et des lignes téléphoniques conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur appliquées par les services concernés.

Article 5-E-III : Surfaces et fronts des parcelles

A l'exception d'un terrain nu faisant partie du complexe touristique, les parcelles étant définies et construites, elles ne peuvent en aucun cas être subdivisées.

Article 6-E-III : Implantations des constructions par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics.

Les constructions seront implantées avec un retrait de 6 m au moins par rapport aux voies limitrophes. Les locaux abritant le commerce et l'animation pourront être implantés sur l'alignement.

Article 7 -E-III: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la parcelle.

Les constructions seront soit isolées soit en bandes continues

Hormis le côté du jumelage, toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives égale au moins à la moitié de sa hauteur, sans jamais être inférieure à 5 m et de façon que la distance séparant deux constructions voisines soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

Article 8-E-III : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande des hauteurs des deux constructions, sauf dans le cas où la construction voisine présente un mur pignon aveugle; la distance est alors égale à la demi hauteur du bâtiment le plus élevé et sans jamais être inférieure à 5 m.

Article 9 : Coefficient d'occupation au sol

Le COS est limité à 1

Article 10-E-III Hauteur maximale des constructions

Les constructions existantes implantées généralement le long de la promenade front de lacs ne peuvent en aucun cas recevoir des extensions en hauteur. Ainsi, celles-ci restent limitées à l'état existant.

Toutefois, de nouveaux projets particuliers pourront être autorisés après avis favorable d'une commission élargie regroupant tous les services concernés. Cette hauteur ne peut en aucun cas dépasser le RDC+4 étages.

Article 11 -E-III: Aspect extérieur

D'une manière générale, l'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications des constructions existantes devront assurer une parfaite intégration de ces constructions dans le paysage urbain et le voisinage.

Article 12-E-III : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et à l'intérieur des parcelles.

Dans ce cadre, le promoteur est appelé à prévoir un parking nécessaire aux besoins de la construction projetée et calculée sur la base d'une place pour chaque 50 m² de plancher pour les activités d'animation touristique et d'une autre place pour chaque 10 lits. Pour l'hébergement hôtelier, des places de stationnement pour bus devront être prévues.

Article 13-E-III : Espaces libres et plantations

Le promoteur est dans l'obligation de présenter dans le cadre de son dossier de permis de bâtir, un plan d'aménagement à l'échelle 1/200 des espaces non construits. Ce plan doit traiter les parkings, les allées, l'éclairage extérieur, les espaces verts, les espaces plantés avec une description technique des plantations à réaliser et un engagement d'entretien et de maintenance.

Tout manquement à cet engagement d'entretien entraîne le refus d'autorisation de bâtir.

SECTION F : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES URBAINE A AMENAGER (AU/N)

Article 1 –F-III : Définition

La zone dite naturelle en milieu urbain concerne principalement les secteurs suivants

- AU/Na ou Na : terrains agricoles réserver à l'extension urbaine à long terme;
- AU/Nj ou Nj : jardin public,
- AU/Nb ou Nb : bois
- AU/Ncv ou Ncv : coulée verte;
- AU/Np ou Np : Parc urbain ;
- AU/Nfc ou Nfc : domaine forestier communal

Ces zones vont se constituer sur les bandes actuellement

- i. Marécageuses et inondables ;
- ii. Les zones de très fortes pentes > 20% ;
- iii. Les fonds de vallée encaissés ou dépressions ;
- iv. Le couvert forestier urbain,
- v. La zone agricole urbaine.

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

Sont interdits dans les zones naturelles :

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

Article 3 - F- III : Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol Réserves

Autorisés Sous

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 (Nj, Nb Na, **Nfc**, Np);
- L'aménagement des aires de repos ou de loisirs ;
- L'aménagement des espaces de détente ;
- Les activités piscicoles ;
- Les constructions indispensables à la bonne gestion desdits espaces ;
- Les aires de jeux, sous réserve de leur bonne intégration à la nature proche,
- Des restaurants et des toilettes publiques.

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

SECTION G : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES URBAINE A AMENAGER (AU/Ag)

Caractère de la zone AU/Ag : secteur d'agropole projeté

Cette zone est destinée à un groupe d'entreprises qui entretiennent des relations fonctionnelles dans leur activité de production, de transformation et de commercialisation d'un produit animal, végétal, halieutique ou forestier donné

Article 1-G-III : Types d'activités interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2,

Notamment :

- Les lotissements, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs à usage d'habitation ainsi que le découpage foncier en vue de la réalisation de jardins familiaux, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article 2.
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires de jeux et de sports,
- les décharges.
- le stationnement isolé des caravanes, l'habitat mobile isolé temporaire ou définitif, les gîtes ruraux, le camping à la ferme,
- Les établissements industriels commerciaux à usage de bureaux, de services et autres usages professionnels, sauf ceux autorisés à l'article 2.
- Les établissements comportant des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux comportant des activités classées correspondant aux activités de la zone,
- villages de vacances, hôtels, motels et toutes installations à caractère touristique, y compris le gardiennage de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés à l'article 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures,

Toute construction liée à la création et au fonctionnement de la station d'épuration ou à la création d'une station de traitement des ordures ménagères.

Article 2-G-III : Types d'activités autorisées

Les bâtiments ou les parcelles d'expérimentation ou les installations nécessaires ou directement liés à l'activité agricole de seconde génération, de transformation ou de commercialisation d'un produit végétal ou animal ou halieutique ou forestier donné de la zone économique d'Eséka, notamment :

- Les bâtiments de stockage et de traitement;
- Les laboratoires,

- Les fermes,
- Les salles d'exposition et commercialisation;
- Des usines de transformation ;
- Les terrains d'expérimentation ;
- Des étangs,
- Tout autre aménagement et constructions nécessaires à l'exploitation et au bon fonctionnement de la zone agropole...

Article 3 - G-III : Accès et voirie

Voir article 1 – D-III

Article 4 - G-III : Desserte par les réseaux

Voir article 2 - D-III

Article 5- G-III : Implantations des constructions par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics.

Voir article 3 - D-III

Article 6 - G-III : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la parcelle

Voir article 4 - D-III

Article 7- G-III : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet

Voir article 5 - D-III

Article 8- G-III : Coefficient d'Emprise des Constructions au Sol

Voir article 6 - D-III

Article 9- G-III : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 13m comptée à partir du sol à son niveau le plus élevé

Article 10 - G-III : Aspect extérieur

Voir article 8 – D-III.

Article 11- G-III : Stationnement

Voir article 9 - D-III

Article 12- G-III : Espaces libres et plantations

Voir article 10 - D-III.

TITRE IV : REGLES PARTICULIERES A LA ZONE RURALE

CHAPITRE IV : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE MARQUEE PAR LRS LETTRES (R/A)

Article 1 - IV : Définition

R/A comprend l'ensemble de terrains à vocation strictement agricole et rurale. Il se compose de parcelles sur lesquelles ne peuvent être réalisées que des constructions à usage d'habitat pour les populations villageoises existantes et pour les éventuels exploitants agricoles.

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

En outre, il est admis dans la zone R/A l'implantation des activités éco touristiques, de petits groupes d'enseignement primaire ou maternel avec ou sans logement de fonction. Le petit artisanat rural est aussi toléré.

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

Sont interdits dans le secteur R/A :

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

Article 3 - IV : Possibilités Maximales d'Utilisation du Sol.

Dans le secteur ZNE, 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 :

1. CES : 3% de la surface du terrain
2. Superficie minimale de la parcelle : 1ha ;
3. Plusieurs constructions de type villa peuvent être autorisées par parcelle, à condition qu'il s'agisse des membres proches d'une même famille ; leur nombre étant alors limité à 4 constructions...

Pour les possessions d'avant l'entrée en vigueur du présent règlement, la superficie minimale 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 200 m² de plancher hors œuvre.

Article 4 - IV: Hauteur Maximale des Constructions.

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

Article 5 -V: Implantation des Constructions par Rapport aux

Emprises Publiques

Toute nouvelle construction doit observer un recul minimal de :

1. 25 m par rapport à l'emprise des pistes classées ;
2. 30 m par rapport à l'emprise des pistes secondaires
3. 30 m par rapport à l'emprise des routes principales ;

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

Dans la zone R/A, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 10 m par rapport à toutes les limites séparatives.

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

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

CHAPITRE V : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES RURALES NATURELLES

Article 1 - V : Définition

Les zones dites Rurales naturelles concerne principalement les zones forestières ou les zones à écologie fragile R/N

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

Sont interdits dans les zones naturelles :

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

Article 3 - V : 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 rurales dans le cadre des autorisations au titre des unités forestières d'aménagement (UFA) ou des autorisations coupe ...

ANNEXE : VOCABULAIRE. CARTE DE ZONAGE

ANNEXE 1 : VOCABULAIRE

ALIGNEMENT : Ligne fictive déterminant la limite sur laquelle les façades des constructions doivent être alignées.

BATIMENT PUBLIC : Bâtiment édifié ou acquis par une personne publique et destiné à recevoir du public. Ex. : équipements soit, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs, etc.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS) : Indice conventionnel déterminant le nombre de mètres carrés de plan développé hors-œuvre susceptible d'être construit par mètre carré au sol.

Le COS est donc un nombre qui, multiplié par la surface d'un terrain, exprime la surface totale de plancher constructible sur ce terrain. -

Ex. : pour un terrain de 1.000 m², avec un COS de 0,25, on peut construire $1.000 \times 0,25 = 250$ m² de surface développée hors- œuvre.

NB : ne sont pas comptées les surfaces non utilisables pour le travail et l'habitation (garage, balcon, terrasse, sous-sol).

EMPRISE AU SOL : Surface projetée au sol des bâtiments.

Elle est exprimée en pourcentage déterminant la surface bâtie au sol par rapport à la surface du terrain.

EMPRISE PUBLIQUE : Surface limitée par les limites du domaine public.

HAUTEUR TOTALE : La hauteur totale déterminante d'une construction est mesurée à partir du sol naturel jusqu' au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur à l'égout du toit est mesurée à partir du terrain naturel jusqu' à l'égout du toit, la mesure étant effectuée au milieu de la grande façade située coté aval.

LIMITE SEPARATIVE : Limite qui sépare l'unité foncière des propriétés privées ou publiques voisines.

MITOYENNETE : Deux constructions sont mitoyennes si elles sont accolées l'une à l'autre.

ORDRE CONTINU : Il y a ordre continu lorsque les constructions sont mitoyennes.

RETRAIT : Distance entre la construction et la limite de l'emprise publique ou de la limite séparative.

SERVITUDE ADMINISTRATIVE : Contrainte d'urbanisme ou d'architecture imposée par le règlement pour l'implantation d'une construction.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE : Contrainte imposée par une emprise du domaine public (exemple : couloir haute tension) ;

SURFACE HORS OEUVRE : Total des surfaces de plancher utile à l'exclusion des surfaces destinées à la construction des murs et structures du bâtiment.

UNITE FONCIERE : Parcelle, terrain, lot clairement délimité.

HAUTEUR DE BATIMENT : La hauteur d'un bâtiment est la distance maximale qui sépare, sur une verticale, le point du bâtiment le plus éloigné du sol naturel ou du sol aménagé, si ce dernier est plus bas que le sol naturel.

DISTANCE A LA LIMITE : La distance à la limite est la distance la plus courte entre chaque point de la façade et la limite de propriété, mesurée perpendiculairement à la limite. Cette distance doit être respectée sur toute la longueur de la façade. Elles sont pris en considération pour le calcul de la distance : Les balcons et autres constructions similaires dont le surplomb excède 1.50 m.

ORDRE CONTIGU : L'ordre contigu est caractérisé par l'autorisation d'élever les façades mitoyennes en limites de propriété.

ORDRE DISPERSÉ : L'ordre dispersé est caractérisé par la nécessité d'observer des distances entre bâtiments situés sur la même parcelle.

BATIMENTS ANNEXES : Sont considérés comme bâtiments annexes les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3.5 m, et qui ne sont pas destinés à l'habitation.

COMMERCE LIE A L'HABITAT : Sont considérées comme commerces liés à l'habitat, les commerces courants d'utilisation fréquente (boulangerie, épicerie, pharmacie, ...).

ARTISANAT COMPATIBLE AVEC L'HABITAT : Est considéré comme artisanat compatible avec l'habitat toute activité qui ne provoque aucune gêne pour Les habitats (bruit, pollution, entreposage de matériel, circulation excessive, ...).

PLAN MASSE : Le plan masse est un document graphique qui indique l'implantation d'une ou plusieurs constructions par rapport aux limites de l'unité foncière ainsi que les aménagements éventuels du reste de la parcelle.

PLAN DE SECTEUR (PS) : Le PS est un document d'urbanisme qui précise, sur certaines parties de l'agglomération urbaine, les indications et servitudes portées dans le POS

De façon précises :

- a) Le Plan de Secteur précise à grande échelle et à Court terme, l'organisation de l'occupation de l'espace, les règles juridiques d'utilisation du sol, les modalités techniques et les programmes d'équipement. Le Plan de Secteur détermine notamment l'implantation des ouvrages à réaliser et fixe les gabarits, prospects et alignements.
- b) Dans le Plan de Secteur, les pièces écrites présentent :
 - Les limites du périmètre du secteur, les normes et servitudes d'urbanisme retenues et leur justification, notamment en ce qui concerne les gabarits, prospects, alignements, reculs, hauteur etc.
 - Le règlement juridique d'occupation du sol et les modalités d'utilisation des équipements publics et d'intérêt général.
- c) Les documents graphiques du Plan de Secteur font apparaître à l'échelle 1 : 1'000^e au minimum :
 - le mode particulier d'occupation du sol et son morcellement ;
 - le tracé de la voirie tertiaire à converser, à modifier ou à créer,
 - le repérage des îlots et des blocs, des parkings, espaces verts et places publiques.

ANNEXE 2 : PRESENTATION DES CARACTERISTIQUES DES VOIRIE PROJETEES

La plupart de voies et pistes en terre qui existent ou qui relient actuellement la Commune à son environnement immédiat ou lointain seront conservées dans leur tracé majeur, sous réserves de quelques adaptations, afin de prendre en compte la nouvelle réorganisation de la ville, les données topographiques et les données techniques. Les voies principales prendront aussi en compte la nécessité de faciliter la circulation des motos-taxis et des personnes invalides. Le programme de nouvelles voiries comprendra les catégories des voies suivantes :

- la voirie primaire,
- la voirie secondaire
- la voirie tertiaire ou de desserte
- les chemins piétonniers
- Caractéristiques de la voirie primaire
- On distinguera 3 types de voirie primaire :
- La voirie primaire de 30 m

Une seule voirie de cette catégorie est prévue. Sa fonction est de marquer de façon triomphale la centralité urbaine de rattacher le nouveau centre administratif au CBD et au nouveau pôle universitaire, industrielle et touristique. Elle servira aussi de boulevard pour le défilé. Elle partira du carrefour de Tétém – pour Eséka II en passant par le point central du centre ville. Ses principales caractéristiques sont indiquées dans le tableau ci-dessous et le profil en travers type en annexe :

La voirie primaire de 20m.

Les voies de cette catégorie ont pour rôle d'assurer la traversée urbaine tant en rocade qu'en pénétrante. Elles permettent aussi le prolongement du boulevard urbain dans les entrées et sorties de la ville. Cinq tronçons de route sont concernés. Les caractéristiques dominantes sont indiquées dans le tableau ci-dessous et les profils en travers type en annexe.

Voirie primaire de 18m

Une seule voie est concernée par ce type. Elle permet de seconder l'axe triomphant à l'intérieur de la zone urbaine. Elle est directement connectée aux rocades Est et Ouest tout en assurant le prolongement de la R09. Les caractéristiques dominantes sont indiquées dans le tableau ci-dessous et les profils en travers type en annexe.

Caractéristiques de la voirie secondaire

Elle a deux fonctions : limiter physiquement et désenclaver les blocs constituant les quartiers et collecter les flux intermédiaires...

Ici aussi, on distinguera 2 types suivant leurs emprises et leur localisation dans le tissu urbain, ou selon leur environnement du point de vue des activités : les voies de 12 à 14 m d'emprise. Les voies de 14 étant un surdimensionnement de la voirie de 12 pour répondre à un besoin spécifique à la zone desservie. Les caractéristiques dominantes sont indiquées dans le tableau ci-dessous et les profils en travers type en annexe.

La voirie tertiaire (6 à 8m) :

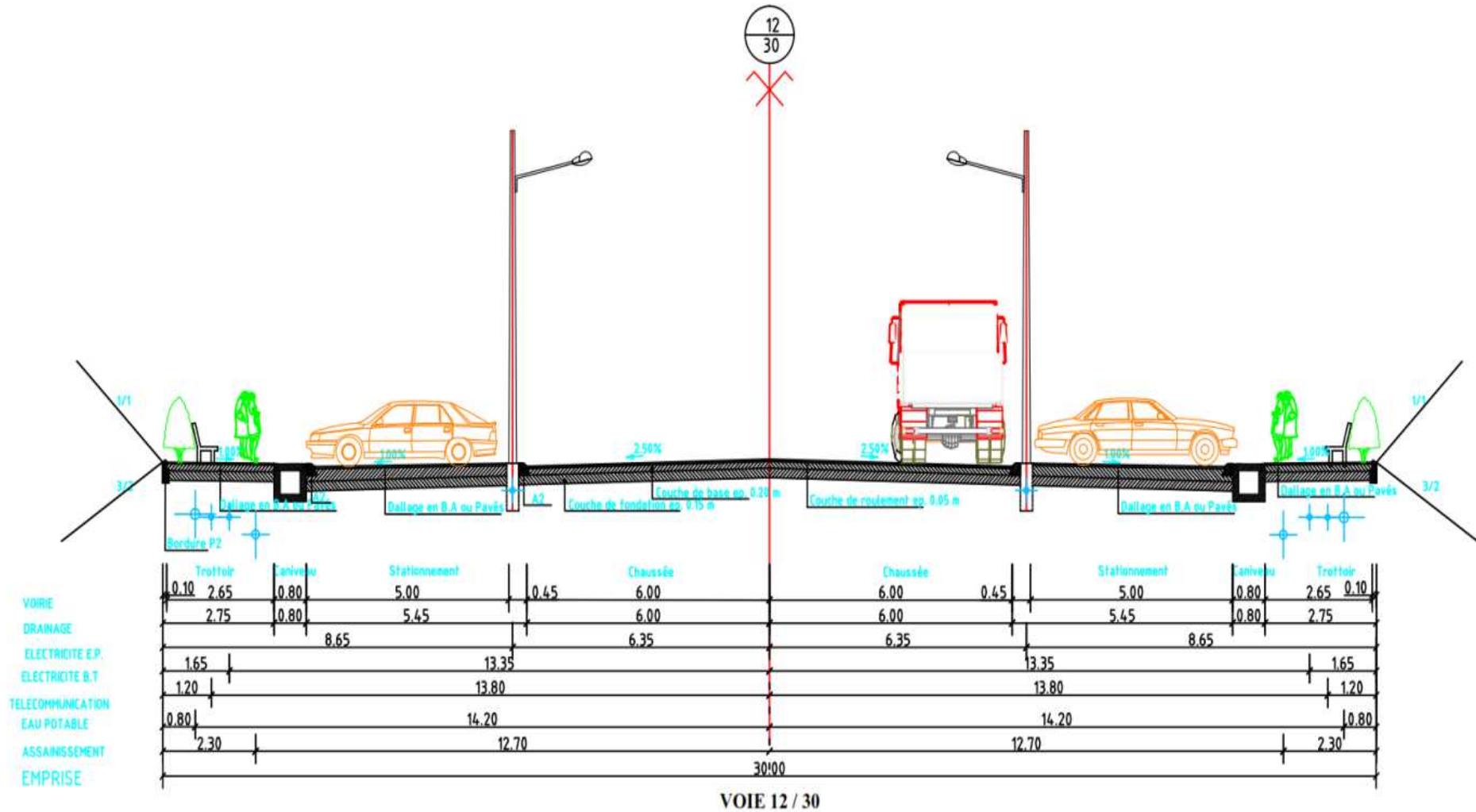
Cette catégorie est programmée pour la desserte des parcelles. On aura 2 types : la tertiaire de 8m et celle de 6 m, pour les caractéristiques dominantes voir le tableau ci-dessous et les annexes pour les profils en travers type.

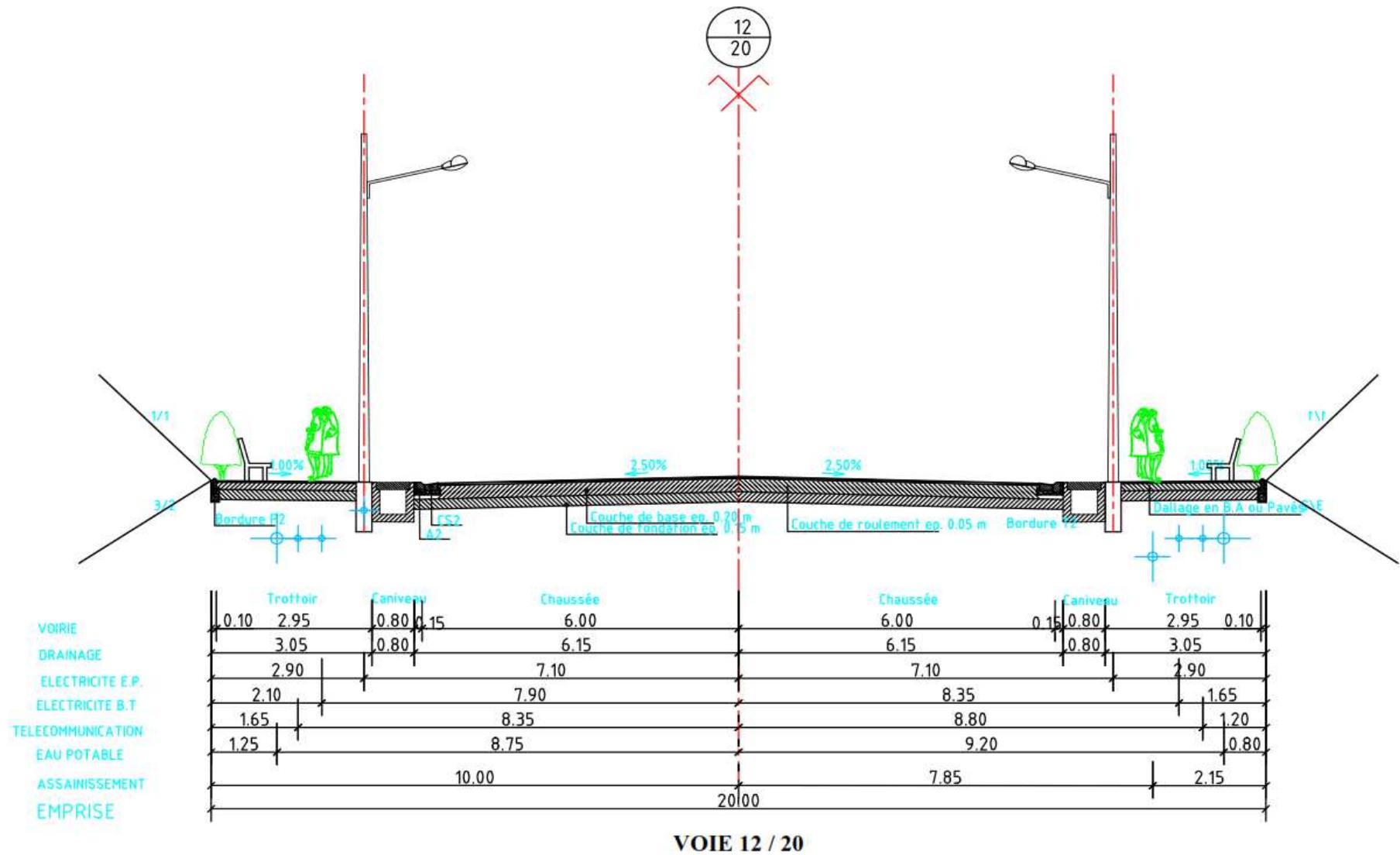
Bilan des caractéristiques des voiries Projetées

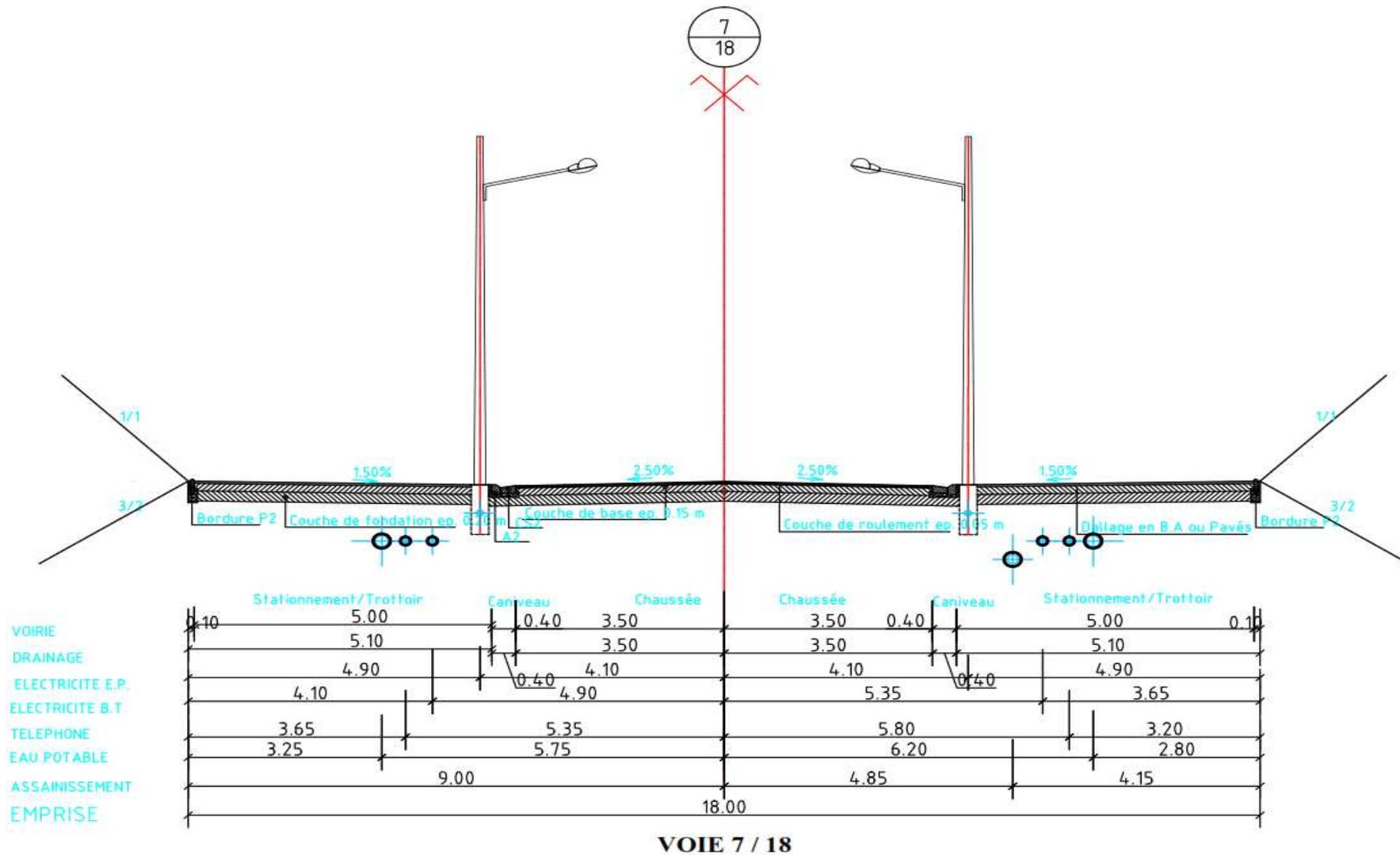
Tableau n°1: récapitulatif des caractéristiques dominantes des voies

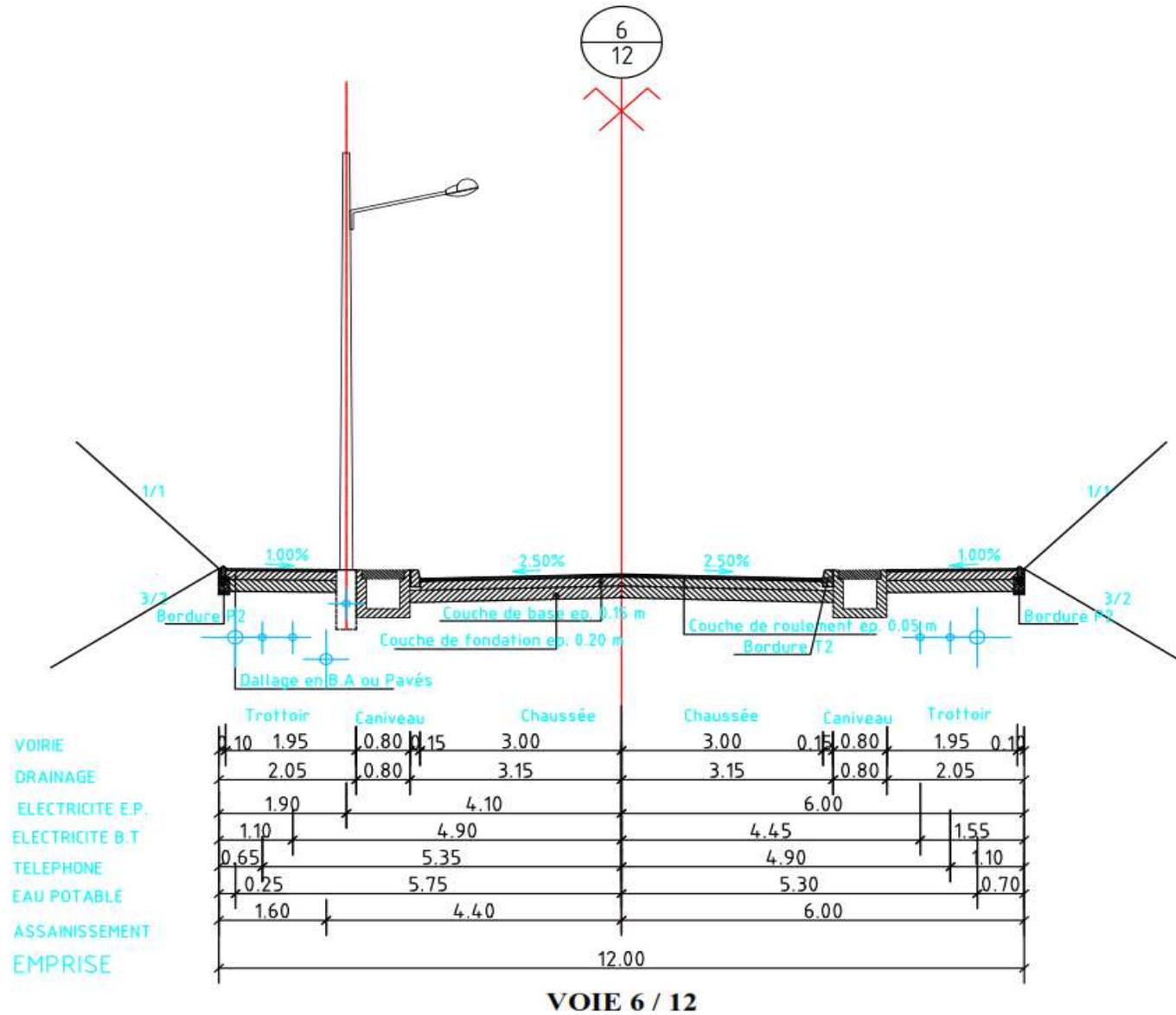
Voies	Axe triomphal	Primaires		Secondaires	Tertiaires
Caractéristiques					
Emprises	30 m	20 m	18m	12m	6 à 8 m
Chaussée	>12m	>12m	>7m	>3m	>5m
Stationnement	Bataille (5m)	non	Epi ou créno	Par endroit	non
Couple sol trafic	T3	T3	T3	T2	T2
Couche de roulement (cm en BBSG)	5cm	5 cm	5 cm	5 cm	-
Couche de base (cm)	20cm GC/GB	20 cmGC/GB	20 GC/GB	20cm GC/GB	35cm GL/GB
Couche fondation	30cm GL/GC	30cm GL GL/GC	30cm GL GL/GC	30cm GL GL/GC	-
Nombre de voies	2/3	2	2	1	1
Terre-plein central	1m	non	non	non	non
Accotements	3,55m	4m	5,50(stationnement et trottoir)	3m	1,5m
Trottoirs	2,65m	2,90	oui	1,90	0,5m
plantation	oui	oui	oui	non	non
Caniveaux	0,8m	0,8m	0,8m	0,8	1m en V

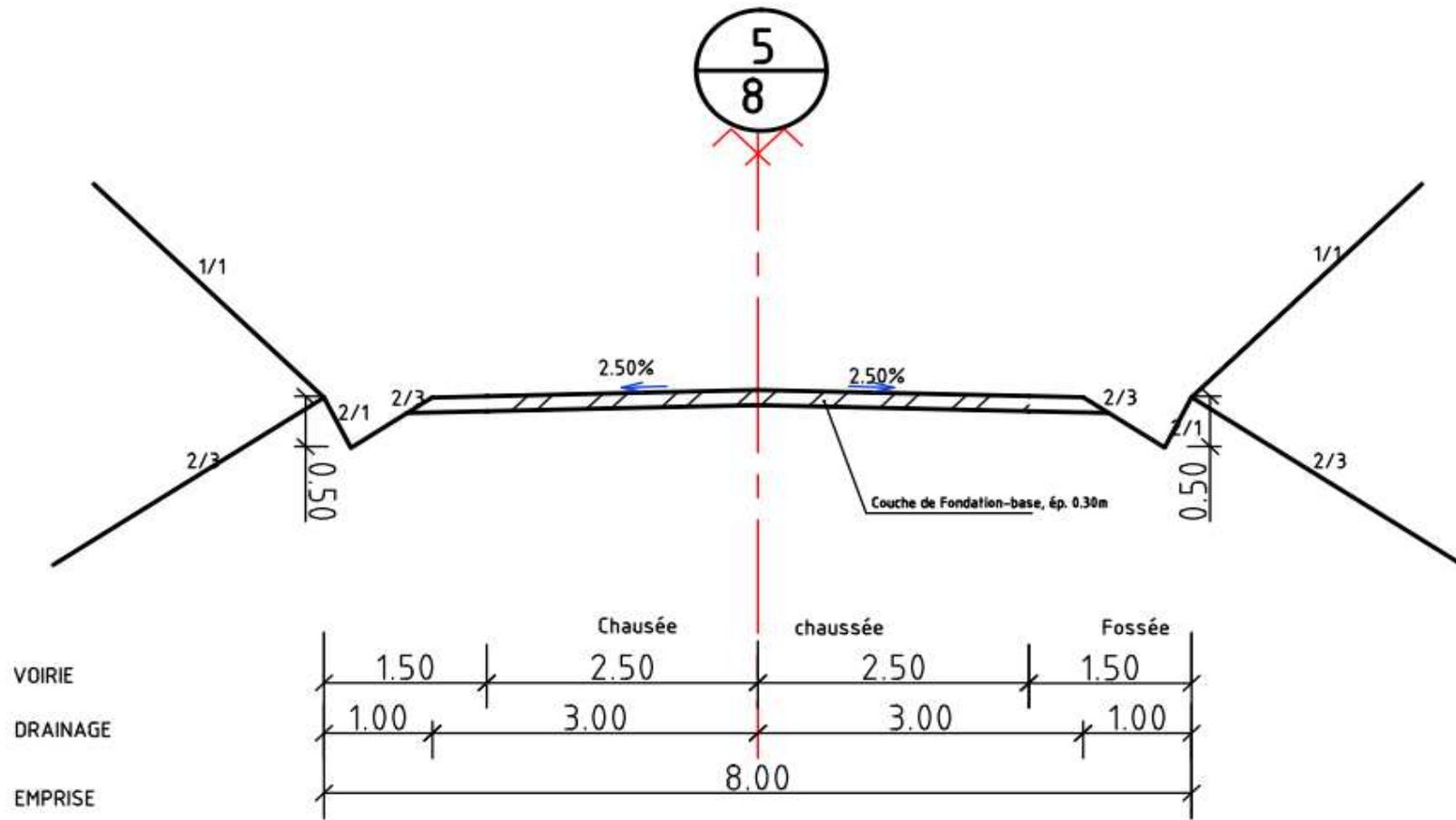
Source : HTR





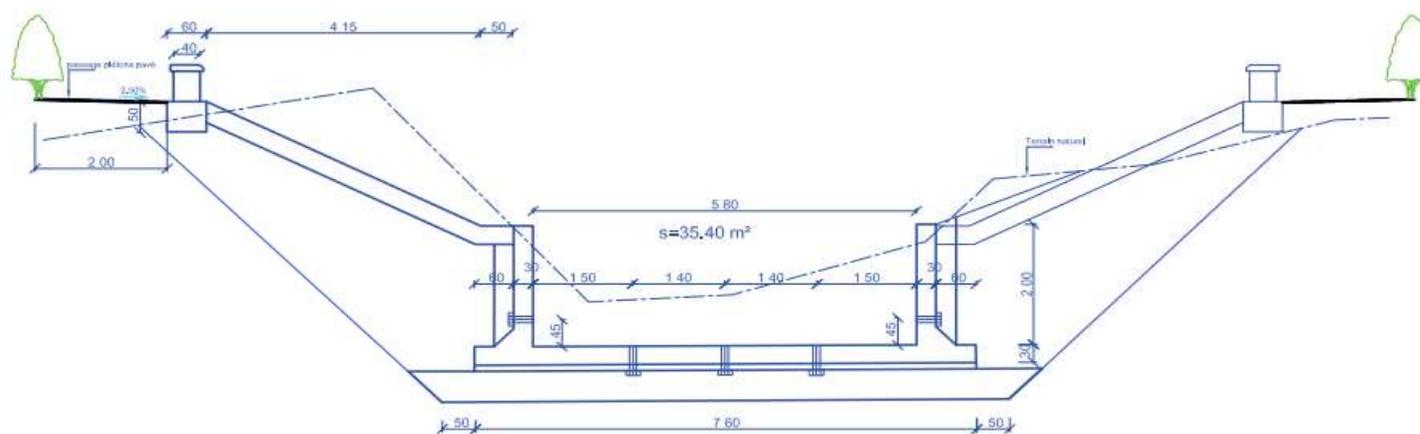






VOIE DE 5/8

Profil en travers type des grands drains.



SECTION DU CANIVEAU
échelle: 1/100