



**République du  
Cameroun**

MINISTRE DE L'HABITAT  
ET DU  
DEVELOPPEMENT URBAIN

# **Plan Directeur d'Urbanisme de la ville de KRIBI**

## **REGLEMENT**

AUGEA AFRIQUE  
BP 16355 Yaoundé  
Tél : 22 09 95 53

Août 2013

**SOMMAIRE**

INTRODUCTION.....	3
I Fondement juridique du règlement .....	3
II Effets du règlement.....	3
<b>CHAPITRE I- DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT D'URBANISME .....	4
ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	4
ARTICLE 3- SUBDIVISION DE L'AIRE URBAINE EN ZONES ET SECTEURS DE ZONE.....	4
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.....	6
<b>CHAPITRE II- REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES .....</b>	<b>7</b>
ARTICLE 5 - UTILISATION DU SOL .....	7
ARTICLE II.2 - SERVITUDES.....	7
ARTICLE 6 – DESSERTE .....	7
ARTICLE 7 – STATIONNEMENT .....	7
ARTICLE 8 – PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT .....	8
ARTICLE 9 – OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC.....	9
<b>CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ADMINISTRATIVE ET D'ACTIVITE (A).....</b>	<b>10</b>
CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR .....	10
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	10
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS .....	11
SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL .....	13
<b>CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBANISEE (U).....</b>	<b>15</b>
CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE .....	15
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	15
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS .....	16
SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL .....	17
<b>CHAPITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU).....</b>	<b>20</b>
CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR .....	20
V.1 SECTEUR D'HABITAT PLANIFIE (AU1).....	20
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	20
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS .....	21
SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.....	23
V.2 SECTEUR D'HABITAT RESIDENTIEL (AU2).....	25
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	25
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS .....	25

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.....	27
CHAPITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE TOURISTIQUE ET/OU DU FRONT DE MER (T).....	29
CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE .....	29
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	29
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS .....	29
SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL .....	32
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N) .....	34
CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE .....	34
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	34
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS .....	35
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL .....	37
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES (I) .....	38
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	38
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS .....	38
SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL .....	39
ANNEXE : PLAN DE ZONAGE .....	42

## INTRODUCTION

### I Fondement juridique du règlement

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

Le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) est un document qui fixe les orientations fondamentales de l'aménagement d'un territoire urbain, la destination générale des sols et la programmation des équipements. Il est élaboré pour les territoires nécessitant une action concertée, dans un horizon de 15 à 20 ans.

La loi en son article 27 stipule que chaque document de planification urbaine contient un règlement. Le règlement du PDU fixe la destination générale des sols, la vocation des différentes portions du territoire ainsi que les règles générales d'implantation des constructions. Le règlement du POS, tout en se conformant aux dispositions du PDU, viendra préciser à l'échelle de la parcelle les règles de constructibilité propres à chaque zone du territoire.

### II Effets du règlement

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

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

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

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

Le respect de la réglementation définie par le PDU est ainsi obligatoire pour l'obtention auprès de l'Autorité compétente des actes administratifs relatifs à l'utilisation du sol et à la construction :

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

## CHAPITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté Urbaine de Kribi à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation tel que défini sur le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU). Le règlement est opposable à toute personne physique ou morale de statut privé ou public. Il annule et remplace toutes dispositions antérieures.

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

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

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

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

S'ajoutent aux règles propres de ce PDU, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, lorsqu'elles sont compatibles avec le règlement, notamment les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

### ARTICLE 3- SUBDIVISION DE L'AIRE URBAINE EN ZONES ET SECTEURS DE ZONE

Le règlement du Plan Directeur d'Urbanisme opère une division du périmètre d'application en six grands types de zones composées de secteurs. Les secteurs sont repérés par un ou deux chiffres après une ou deux lettres repérant la zone.

Le plan de zonage joint en annexe pourra être lu de la manière suivante :

- Les lettres majuscules représentent les zones (N,T, I, A, U, AU)

A : centre administratif

U : zone urbanisée à dominante de logements

AU : zone à urbaniser

I : zone industrielle

N : zone naturelle

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

### 3.1 Zone administrative et d'activités ou zone A

La zone A correspond à la partie du territoire réservée aux équipements administratif et commerciaux. Il s'agit du quartier administratif de la ville de Kribi ainsi que de la zone des activités.

### 3.2 Zone urbanisée ou zone U

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

Elle est subdivisée en trois secteurs

- Secteur d'habitat évolutif (U1)
- Secteur d'habitat spontané à restructurer (U2)
- Secteur d'habitat planifié (U3)

### 3.3 Zone à urbaniser ou zone AU

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

Elle est subdivisée en trois secteurs :

- Secteur d'habitat planifié (AU1)
- Secteur d'habitat résidentiel (AU2)
- Secteur d'habitat évolutif (AU3)

### 3.4 Zone rurale ou naturelle (zone N)

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

- Secteur aménagé (N1)
- Secteur à aménager (N2)
- Secteur marécageux (N3)
- Secteur rural (N4)

### 3.5 Zone touristique et/ou du front de mer ou zone T

La zone touristique et/ou de front de mer correspond au long de la côte de la ville de Kribi, allant de Londji à Lolabé.

### **3.6 Zones d'activités industrielles**

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

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

## **CHAPITRE II- REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

### **ARTICLE 5 - UTILISATION DU SOL**

#### **5.1 Alignement et nivellement**

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

#### **5.2 Qualité du terrain**

Il est interdit de construire sur des terrains marécageux, insalubres ou dont l'assainissement n'est pas satisfaisant, ainsi que sur ceux qui sont instables ou menacés d'érosion, d'éboulement ou glissement.

#### **5.3 Ecoulement des eaux**

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

#### **5.4 Risques industriels**

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

#### **5.5 Surface et forme des parcelles**

Pour être constructibles, les parcelles de terrain devront être de formes et de dimensions convenables. La surface minimale des parcelles est définie pour chaque secteur par le présent règlement.

### **ARTICLE II.2 - SERVITUDES**

Les plans d'aménagement de détail définiront les secteurs où pourront être imposées des servitudes « non aedificandi ».

### **ARTICLE 6 – DESSERTE**

Les caractéristiques des voies primaires, secondaires, tertiaires et piétonnières et leur emprise totale devront se conformer aux dispositions prévues par les plans de secteur.

### **ARTICLE 7 – STATIONNEMENT**

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

Les espaces réservés au stationnement seront prévus à raison de 15 m<sup>2</sup> par voiture automobile et de 25m<sup>2</sup> pour le calcul des surfaces de parkings (emplacement + circulation).

## **ARTICLE 8 – PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

### **8.1 Aspect des constructions**

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

### **8.2 Tenue des terrains et installations**

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

### **8.3 Plantations**

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

### **8.4 Affichage publicitaire**

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

### **8.5 Carrières et fouilles**

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

### **8.6 Dépôts d'explosifs**

L'ouverture de dépôts permanents d'explosifs est interdite à l'intérieur du périmètre du PDU, à l'exception des zones militaires.

### **8.7 Décharge publique**

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

### **8.8 Evacuation des déchets**

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

## **ARTICLE 9 – OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC**

### **9.1 Mobilier public ou privé installé sur la voie publique**

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

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

### **9.2 Permission de voirie**

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

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

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

### **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ADMINISTRATIVE ET D'ACTIVITE (A)**

#### **CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR**

Ces dispositions concernent trois secteurs :

- Le secteur administratif et de services existant (A1) qui est constitué par le quartier administratif principalement ;
- Le secteur d'activités existant (A2) constitué du pôle commercial et des services
- Le secteur administratif secondaire à créer (A3) qui est prévu vers le quartier Bossigui et sera précisé par le POS de Kribi II ;
- Le secteur réservé pour équipements (A4) à prévoir au niveau des extensions urbaines à réaliser.

#### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE 10 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisés :

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

##### **ARTICLE 11 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits :

- a. Les établissements industriels pouvant apporter une gêne à leur voisinage (pollution de l'air, de l'eau, bruit, circulation intense, utilisation de produits dangereux)
- b. Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation, les dépôts de ferrailles, matériaux et combustibles solides ou liquides. de toutes catégories
- c. Les dépôts d'hydrocarbures sauf ceux qui sont liés strictement au service des usages automobiles : parking, stations-service
- d. Les affouillements, exhaussements des sols, exploitations de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

**SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE 12 – ACCES ET VOIRIE**

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable ayant une emprise minimale de 11 m et une partie circulaire de 6 m de largeur minimum.

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour chaque parcelle constructible, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès de 6 m de largeur maximale par tranche de 30 m de façade.

D'une façon générale, l'accès aux constructions devra répondre aux exigences, édictées ou non, de la circulation et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE 13 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****13.1 Eau potable**

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

**13.2 Eaux usées**

Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement, le branchement est obligatoire pour toute construction où s'exerce une activité ou pour tout établissement recevant du public, ainsi que pour toute construction branchée sur le réseau d'eau.

En cas d'absence de réseau, les eaux usées seront obligatoirement traitées avant leur rejet (décantation, épuration biologique) par fosse septique ou tout autre moyen de traitement autorisé.

Le moyen de traitement pourra intéresser un seul ou plusieurs lots. D'une manière générale, le traitement et le rejet d'eaux usées devront répondre à toutes les réglementations sanitaires et techniques en vigueur.

**13.3 Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**ARTICLE 14 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

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

- 300 m<sup>2</sup> en zone A1 et A2
- 200 m<sup>2</sup> en zone A3 et A4

La forme du terrain devra en outre être telle qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 5 m de rayon au minimum.

#### **ARTICLE 15 – EMPRISE AU SOL**

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

#### **ARTICLE 16 – HAUTEUR MAXIMUM**

##### 16.1 Hauteur relative :

Une construction peut être d'autant plus élevée qu'elle est davantage éloignée du voisinage.

1) compte tenu des voies adjacentes : la hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance les séparant de l'alignement opposé.

2) compte tenu des limites séparatives : sauf si elles sont implantées en limite, les constructions ne pourront avoir une hauteur supérieure à la distance minimale normale à la façade les séparant des dites limites lorsque la façade intéressée comporte des baies servant à l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail et au double de cette distance dans le cas contraire.

Pour les bâtiments construits à l'angle de deux rues d'inégale largeur, la hauteur la plus forte autorisée peut être maintenue avec un retour de 10 m au maximum sur la rue la plus étroite.

##### 16.2 Hauteur plafond :

###### 1) Secteur de centre-ville

La hauteur plafond est fixée à 20 m à l'égout du toit.

###### 2) Secteur de centres secondaires et de quartiers

La hauteur plafond est fixée à 15 m à l'égout du toit.

Cette hauteur se mesure à partir du niveau de la voie publique sur l'alignement au point où la perpendiculaire à l'alignement rejoint le milieu de la façade de la construction.

Cette hauteur est fixée à 12 m à l'égout du toit.

Les ouvrages admis en dépassement sont essentiellement limités aux lieux de culte.

**SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 17 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Valeur du C.O.S. :

Le C.O.S. est fixé, comme suit, pour l'ensemble des parcelles, quelle que soit leur affectation : habitat ou activités.

- secteurs administratifs : 2
- secteurs d'activités : 1,5

**ARTICLE 18 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PARCELLES**

Par rapport aux voies :

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement
- soit en retrait au moins de cinq mètres par rapport à l'alignement.

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions sont autorisées :

- a. sur les limites séparatives si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance
- b. en retrait de ces limites, dans ce cas, elles devront s'écarter de ces limites d'une distance R mesurée normalement à la façade et égale :
  - à la hauteur de la façade intéressée avec minimum de 4 m, si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail
  - à la moitié de la hauteur de la façade, avec minimum de 4 m, dans le cas contraire.

**ARTICLE 19 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle est autorisée à condition :

a) qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :

- a. la hauteur de la façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail
- b. la hauteur de la façade la plus basse, si cette dernière ne comporte pas de baies principales, et que la façade la plus haute en comporte
- c. au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

b) que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieur ou égal à 2 m.

#### **ARTICLE 20 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE**

Les façades latérales ou postérieures, aveugles ou non, les pignons ou parties de pignons apparents devront être traités avec soin et en harmonie avec les façades principales.

Les matériaux ne présentant pas un parement fini convenable, tels que les parpaings ordinaires ou les briques crues, ne pourront être laissés apparents en façade quelle que soit la nature de celle-ci.

L'utilisation de matériaux de réemploi ou récupération tels que les barriques, bidons développés, tôles usagées, etc. est formellement interdite quelle que soit la nature de la construction y compris les constructions annexes.

Les clôtures sur les voies publiques ou dans les marges de reculement en bordure de celles-ci devront présenter un aspect en harmonie avec les façades de la construction. Matériaux de réemploi ou de récupération sont interdits.

- a. selon le type de voie, la puissance publique pourra être amenée à imposer un épannelage, un type de matériau, de couleur ou de style. En particulier, la construction de galeries couvertes au rez-de-chaussée pourra être rendue obligatoire
- b. dans un ensemble présentant une unité de volume, matériaux, couleur ou style, les travaux projetés ne devront pas rompre l'harmonie de l'ensemble
- c. les clôtures constituées de murs pleins ne pourront excéder 2.20 m de hauteur
- d. les propriétaires des parcelles non bâties ou non utilisées sont tenus de réaliser une clôture sur la voie principale.

#### **ARTICLE 21 – STATIONNEMENT**

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, des aires de stationnement seront réalisées sur la parcelle, à raison d'une aire par unité de logement.

Pour les activités de toute nature, sauf les commerces isolés, et pour les bâtiments recevant du public, 40 % minimum de la surface hors-œuvre sera réservée au stationnement sur la parcelle.

#### **ARTICLE 22 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Néant.

**CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBANISEE (U)****CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone urbanisée dite zone U comprend l'ensemble de la zone de la communauté urbaine de Kribi où les terrains sont aménagés. Il s'agit de la zone à dominante d'habitation accompagnée d'activités commerciales et de services qui participent à la vie urbaine.

Cette zone comprend 4 catégories de secteurs :

- Le secteur d'habitat évolutif (U1) avec un tissu peu dense où il est encore possible de procéder à des aménagements à caractère social ;
- Le secteur d'habitat à restructurer (U2)
- Le secteur d'habitat planifié (U3)
- Le secteur d'habitat résidentiel (U4)

**SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 23 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Peuvent être autorisés dans tous les secteurs de la zone U

- a. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- b. Les établissements culturels, sociaux, les aires de jeux et de services liés à l'habitation ;
- c. Les bâtiments à usage de commerce et leurs annexes ;
- d. Les aires permanentes de stationnement ;
- e. Les établissements ouverts au public après autorisation préalable et à la condition qu'ils n'apportent aucune nuisance en matière d'accès ou de bruit par le voisinage ;
- f. Les lotissements à usage d'habitation à condition que la surface minimale des parcelles à créer excède 150 m<sup>2</sup> et que la largeur minimale de façade sur la voirie soit au moins égale à 8 m.

**ARTICLE 24 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits dans tous les secteurs de la zone U

- a. Les établissements dits dangereux, insalubres ou incommodes figurant sur la liste annexée au décret N°76/372 du 02/09/1976 portant leur réglementation ;
- b. Les établissements industriels de toutes catégories ;
- c. Les dépôts de ferrailles, matériaux et combustibles solides ou liquides ;
- d. Les dépôts d'hydrocarbures sauf ceux qui sont liés strictement au service des usages automobiles : parking, stations-service ;
- e. Les affouillements, exhaussements des sols, exploitations de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

**SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE 25 – ACCES ET VOIRIE**

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable ayant une emprise minimale de 8 m et une partie circulaire de 4,80 m de largeur minimum.

Toutefois, lorsqu'une bonne sécurité et visibilité pourront être assurées, que la longueur de la voie n'excèdera pas 50 m et qu'elle desservira au plus 10 logements, la largeur de l'emprise pourra être ramenée à 5,50 m pour une voie circulaire de 3,50 m.

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour chaque parcelle constructible, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès de 3,50 m de largeur maximale par tranche de 20 m de façade.

D'une façon générale, l'accès aux constructions devra répondre aux exigences, édictées ou non, de la circulation et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE 26 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****26.1 Eau potable**

Le branchement sur le réseau est obligatoire pour la réalisation de plus de deux logements sur une même parcelle.

Il ne peut être édifié plus de quatre logements sur une même parcelle lorsqu'il n'existe pas de réseau d'alimentation en eau où puisse s'effectuer le branchement.

**26.2 Eaux usées**

Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement, le branchement est obligatoire pour les constructions branchées au réseau d'alimentation en eau.

En cas de non branchement, tout déversement d'eaux usées sur la voie publique est interdit et il devra obligatoirement être réalisé en même temps que la construction projetée, une fosse septique ou tout moyen de traitement ou de stockage d'eaux usées ou d'eaux vannes autorisé par la puissance publique.

**26.3 Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**ARTICLE 27 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

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

- 250 m<sup>2</sup> en zones U1 et U3
- 150 m<sup>2</sup> en zones U2

La forme du terrain devra en outre être telle qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 4 m de rayon au minimum.

#### **ARTICLE 28 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain y compris les bâtiments annexes.

#### **ARTICLE 29 – HAUTEUR MAXIMUM**

##### 29.1 Hauteur relative :

Une construction peut être d'autant plus élevée qu'elle est davantage éloignée du voisinage.

1) compte tenu des voies adjacentes : la hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance les séparant de l'alignement opposé.

2) compte tenu des limites séparatives : sauf si elles sont implantées en limite, les constructions ne pourront avoir une hauteur supérieure à la distance minimale normale à la façade les séparant des dites limites lorsque la façade intéressée comporte des baies servant à l'éclairage de pièces d'habitation et au double de cette distance dans le cas contraire.

##### 29.2 Hauteur plafond :

Cette hauteur se mesure à partir du niveau de la voie publique sur l'alignement au point où la perpendiculaire à l'alignement rejoint le milieu de la façade de la construction.

Cette hauteur est fixée à 12 m à l'égout du toit.

Les ouvrages admis en dépassement sont essentiellement limités aux lieux de culte.

#### **SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 30 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) :**

Valeur du C.O.S. :

Le C.O.S. est fixé à 0.70.

#### **ARTICLE 31 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PARCELLE**

##### 1) Par rapport aux voies :

Les constructions sont autorisées :

- soit à l'alignement
- soit en retrait au moins de deux mètres par rapport à l'alignement.

2) Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions sont autorisées :

- sur les limites séparatives si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance
- en retrait de ces limites, dans ce cas, elles devront s'écarter de ces limites d'une distance R mesurée normalement à la façade et égale :
  - a. à la hauteur de la façade intéressée avec minimum de 4 m, si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail
  - b. à la moitié de la hauteur de la façade, avec minimum de 2 m, dans le cas contraire.

**ARTICLE 32 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle est autorisée à condition :

1) qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec minimum de 3 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail
- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 3 m si cette dernière ne comporte pas de baies principales, et que la façade la plus haute en comporte
- au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 2 m si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

2) que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieur ou égal à 2 m.

**ARTICLE 33 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE**

Les façades latérales ou postérieures, aveugles ou non, les pignons ou parties de pignons apparents devront être traités avec soin et en harmonie avec les façades principales.

L'utilisation de matériaux de réemploi ou récupération tels que les barriques, bidons développés, tôles usagées, etc., est formellement interdite quelle que soit la nature de la construction y compris les constructions annexes.

Les clôtures sur les voies publiques ou dans les marges de reculement en bordure de celles-ci devront présenter un aspect en harmonie avec les façades de la construction. Matériaux de réemploi ou de récupération sont interdits.

**ARTICLE 34 – STATIONNEMENT**

Sauf pour la réalisation d'habitations familiales de 4 logements maximum sur la parcelle, des aires de stationnement devront être réalisées lors de toute opération de construction. Les caractéristiques en sont définies ci-après.

Longueur : 5.00 m  
Largeur : 2.30 m  
Dégagement : 6.00 m

Pour toute construction de plus de quatre logements sur une même parcelle, une place par logement à partir du 4<sup>e</sup> devra être réservée sur la parcelle.

Pour les bâtiments recevant du public, 40 % au minimum de la surface hors -œuvre sera réservée au stationnement.

#### **ARTICLE 35 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout terrain comprendra au minimum un arbre à haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

**CHAPITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)****CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR**

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

**V.1 SECTEUR D'HABITAT PLANIFIE (AU1)***SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***ARTICLE 36 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisés :

- a. les bâtiments, collectifs ou non, à usage d'habitation et leurs annexes ;
- b. les établissements administratifs, culturels, sociaux, les aires de jeux et services liés à l'habitation ;
- c. les bâtiments à usage de commerce et leurs annexes ;
- d. les bâtiments à usage de bureau et leurs annexes ;
- e. les aires permanentes de stationnement ;
- f. les établissements ouverts au public après autorisation préalable et à la condition qu'ils n'apportent aucune nuisance en matière d'accès ou de bruit pour le voisinage.

**ARTICLE 37 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits :

- a. les lotissements et constructions n'entrant pas dans le cadre d'opérations planifiées ;
- b. les établissements industriels de toutes catégories ;
- c. les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation, les dépôts de ferrailles, matériaux et combustibles solides ou liquides ;
- d. les dépôts d'hydrocarbures sauf ceux qui sont liés strictement au service des usages automobiles : parking, station-service ;
- e. les affouillements, exhaussements des sols, exploitations de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

*SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS***ARTICLE 38 – ACCES ET VOIRIE**

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable ayant une emprise minimum de 10 m et une partie circulaire de 5.50 m de largeur minimum.

Toutefois, lorsqu'une bonne sécurité et visibilité pourront être assurées, que la longueur de la voie n'excèdera pas 50 m et qu'elle desservira au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes, la largeur de l'emprise pourra être ramenée à 5.50 m pour une voie circulaire de 3.50 m.

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour chaque terrain constructible, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès de 3.50 m de largeur maximum par tranche de 30 m de façade.

D'une façon générale, l'accès aux constructions devra répondre aux exigences édictées ou non, de la circulation et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE 39– DESSERTE PAR LES RESEAUX****39.1 Eau Potable**

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Les constructions ne sont pas admises lorsque le constructeur ne peut desservir en eau les immeubles qu'il projette d'édifier.

**39.2 Eaux usées**

Lorsqu'il existe un réseau, le branchement est obligatoire.

En cas d'absence de réseau, les eaux usées seront obligatoirement traitées avant leur rejet (décantation, épuration biologique) par fosse septique ou tout autre moyen de traitement autorisé. Le moyen de traitement pourra intéresser un seul ou plusieurs lots. D'une manière générale le traitement et le rejet d'eaux usées devront répondre à toutes les réglementations sanitaires et techniques en vigueur.

**39.3 Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**ARTICLE 40 – SURFACE ET FORME DES PARCELLES****40.1 Habitat de type collectif**

Pour être constructibles, les terrains devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

Surface : 1000 m<sup>2</sup>  
Longueur de façade : 30 m  
Profondeur : 30 m

La forme du terrain devra être telle qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 15 m de rayon au minimum.

**40.2 Habitat de type individuel**

Pour être constructibles, les terrains devront présenter les caractéristiques suivantes :

Surface : 300 m<sup>2</sup>  
Longueur de façade : 8 m  
Profondeur : 10 m

La forme du terrain devra en outre être telle qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 4 m de rayon au minimum.

**ARTICLE 41 – EMPRISE AU SOL****41.1 Habitat de type collectif**

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain y compris les bâtiments annexes.

**41.2 Habitat de type individuel**

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain y compris les bâtiments annexes.

**ARTICLE 42 – HAUTEUR MAXIMUM****42.1 Hauteur relative :**

Une construction peut être d'autant plus élevée qu'elle est davantage éloignée du voisinage.

1) compte tenu des voies adjacentes : la hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance les séparant de l'alignement opposé.

2) compte tenu des limites séparatives : sauf si elles sont implantées en limite, les constructions ne pourront avoir une hauteur supérieure à la distance minimale normale à la façade les séparant des dites limites lorsque la façade intéressée comporte des aires servant à l'éclairage de pièces d'habitation et au double de cette distance dans le cas contraire.

Pour les bâtiments construits à l'angle de deux rues d'inégale largeur, la hauteur la plus forte autorisée peut être maintenue avec un retour maximum de 10 m sur la rue la plus étroite.

#### 42.2 Hauteur plafond :

Cette hauteur se mesure à partir du niveau de la voie publique sur l'alignement au point où la perpendiculaire à l'alignement rejoint le milieu de la façade de la construction.

Les ouvrages admis en dépassement sont essentiellement limités aux lieux de culte.

1. Habitat de type collectif : la hauteur est fixée à 15 m à l'égout du toit.
2. Habitat de type individuel : la hauteur est fixée à 8 m à l'égout du toit.

### **SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 43 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

##### Valeur du C.O.S.

- Habitat concerté du type collectif : le C.O.S. est fixé à 1.
- Habitat concerté de type individuel : le C.O.S. est fixé à 0.60.

#### **ARTICLE 44 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PARCELLE**

##### 1) Par rapport aux voies :

Les constructions sont autorisées :

- soit à l'alignement ;
- soit en retrait au moins de quatre mètres par rapport à l'alignement.

##### 2) Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions sont autorisées :

- sur les limites séparatives si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance ;
- en retrait de ces limites : dans ce cas, elles devront s'écarter de ces limites d'une distance R mesurée normalement à la façade et égale :
  - a. à la hauteur de la façade intéressée avec minimum de 4 m, si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail
  - b. à la moitié de la hauteur de la façade, avec minimum de 2 m, dans le cas contraire.

**ARTICLE 45 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE**

La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée à condition :

- 1) Qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :
  - la hauteur de la façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail
  - la hauteur de la façade la plus basse, si cette dernière ne comporte pas de baies principales, et que la façade la plus haute en comporte
  - au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.
- 2) Que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieur ou égal à 4 m.

**ARTICLE 46 – ASPECT EXTERIEUR- CLOTURE**

Les façades latérales ou postérieures, aveugles ou non, les pignons ou parties de pignons apparents devront être traités avec soin et en harmonie avec les façades principales.

Les matériaux ne présentant pas un parement fini convenable, tels que les parpaings ordinaires ou les briques crues, ne pourront être laissés apparents en façade quelle que soit la nature de celle-ci (principale, postérieure ou latérale).

L'utilisation de matériaux de réemploi ou récupération tels que les barriques, bidons développés, tôles usagées, etc. est formellement interdite quelle que soit la nature de la construction, y compris les constructions annexes.

Les clôtures sur les voies publiques ou dans les marges de reculement en bordure de celles-ci devront présenter un aspect en harmonie avec les façades de la construction. Ces matériaux de réemploi ou de récupération sont interdits.

**ARTICLE 47 – STATIONNEMENT**

Sauf pour la réalisation d'habitations familiales de 2 logements maxima sur un même terrain, des aires de stationnement devront être réalisées lors de toute opération de construction. Les caractéristiques en sont définies ci-après :

Longueur : 5.00 m  
Largeur : 2.30 m  
Dégagement : 6.00 m

Pour toute construction de plus de deux logements sur une même parcelle, une place par logement à partir du 3° devra être réservée sur la parcelle.

Pour les bâtiments recevant du public, 40 % au minimum de la surface hors-œuvre sera réservée au stationnement.

#### **ARTICLE 48 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout terrain comprendra au minimum un arbre à haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

### **V.2 SECTEUR D'HABITAT RESIDENTIEL (AU2)**

#### *SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*

#### **ARTICLE 49 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisés :

- a. les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes
- b. les bâtiments administratifs, culturels, culturels, sociaux, les aires et services liés à l'habitation
- c. les commerces de détail
- d. les aires permanentes de stationnement
- e. les établissements ouverts au public après autorisation préalable et à la condition qu'ils n'apportent aucune nuisance en matière d'accès ou de bruit pour le voisinage
- f. les lotissements à usage d'habitation à condition que la surface minimale des parcelles à créer excède 600 m<sup>2</sup> et que la largeur de façade sur la voirie soit égale à 15 m.

#### **ARTICLE 50 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- a. les bâtiments à usage de bureaux et leurs annexes ou à usage de commerce autre que le détail
- b. les établissements industriels de toutes catégories
- c. les dépôts d'hydrocarbures sauf ceux qui sont liés strictement au service des usages automobiles : parking, station-service
- d. les dépôts de ferrailles, matériaux et combustibles solides ou liquides
- e. les affouillements, exhaussements des sols, exploitations de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

#### *SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS*

#### **ARTICLE 51 – ACCES ET VOIRIE**

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable ayant une emprise minimum de 8 m et une partie circulaire de 4.80 m de largeur minimum.

Toutefois, lorsqu'une bonne sécurité et visibilité pourront être assurées, que la longueur de la voie n'excèdera pas 50 m et qu'elle desservira au plus 10 logements, la largeur de l'emprise pourra être ramenée à 5.50 m pour une voie circulaire de 3.50 m.

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour chaque parcelle constructible, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès de 2.50 m de largeur maximum par tranche de 30 m de façade.

D'une façon générale, l'accès aux constructions devra répondre aux exigences édictées ou non, de la circulation et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE 52 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **52.1 Eau potable**

Lorsque le réseau existe, le branchement est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### **52.2 Eaux usées**

Lorsqu'il existe un réseau, le branchement est obligatoire.

En cas d'absence de réseau, les eaux usées seront obligatoirement traitées avant leur rejet (décantation, épuration biologique) par fosse septique ou tout autre moyen de traitement autorisé. Le moyen de traitement pourra intéresser un seul ou plusieurs lots. D'une manière générale le traitement et le rejet d'eaux usées devront répondre à toutes les réglementations sanitaires et techniques en vigueur.

### **52.3 Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

## **ARTICLE 54 – SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

Pour être constructibles, les parcelles devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

Surface	: 600 m <sup>2</sup>
Longueur de façade	: 16 m <sup>2</sup>
Profondeur	: 20 m <sup>2</sup>

La forme du terrain devra être telle qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 8 m de rayon au minimum.

## **ARTICLE 55 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 20 % de la superficie du terrain y compris les bâtiments annexes.

## **ARTICLE 56 – HAUTEUR MAXIMUM**

Hauteur plafond :

La hauteur du secteur est fixée à 8 m à l'égout du toit. Cette hauteur se mesure à partir du niveau de la voie publique sur l'alignement au point où la perpendiculaire à l'alignement rejoint le milieu de la façade de la construction.

Les ouvrages admis en dépassement sont essentiellement limités aux lieux de culte.

### *SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL*

#### **ARTICLE 57 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

##### Valeur du C.O.S.

Le C.O.S. est fixé à 1 pour l'ensemble des parcelles.

#### **ARTICLE 58 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PARCELLE**

##### 1) Par rapport aux voies :

Les constructions sont autorisées en retrait au moins de quatre mètres par rapport à l'alignement.

##### 2) Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions sont autorisées :

- a. sur les limites séparatives si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance
- b. en retrait de ces limites ; dans ce cas, elles devront s'écarter de ces limites d'une distance R mesurée normalement à la façade et égale :
  - a. à la hauteur de la façade intéressée avec minimum de 5 m, si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail
  - b. à la moitié de la hauteur de la façade, avec minimum de 5 m, dans le cas contraire.

#### **ARTICLE 59 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle est autorisée à condition :

- a. qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :
  - i. la hauteur de la façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail
  - ii. la hauteur de la façade la plus basse, si cette dernière ne comporte pas de baies principales, et que la façade la plus haute en comporte
  - iii. au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

- b. que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieur ou égal à 4 m.

**ARTICLE 60 – ASPECT EXTERIEUR- CLOTURE**

Les façades latérales ou postérieures, aveugles ou non, les pignons ou parties de pignons apparents devront être traités avec soins et en harmonie avec les façades principales.

Les matériaux ne présentant pas un parement fini convenable, tels que les parpaings ordinaires ou les briques crues, ne pourront être laissés apparents en façade quelle que soit la nature de celle-ci (principale, postérieure ou latérale).

L'utilisation de matériaux de réemploi ou récupération tels que les barriques, bidons développés, tôles usagées, etc. est formellement interdite quelle que soit la nature de la construction, y compris les constructions annexes.

Les clôtures sur les voies publiques ou dans les marges de reculemment en bordure de celles-ci devront présenter un aspect en harmonie avec les façades de la construction. Ces matériaux de réemploi ou de récupération sont interdits.

**ARTICLE 61 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules, sera assuré sur la parcelle à raison de 1 place de stationnement par logement.

**ARTICLE 62 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout terrain comprendra au minimum un arbre à haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

**CHAPITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE TOURISTIQUE ET/OU DU FRONT DE MER (T)****CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone Touristique et/ou du front de mer correspond à la zone T. Par rapport à l'étude, elle s'étire de Londji jusqu'à Grand Batanga. Cette zone devra faire l'objet d'un Plan de Secteur, afin de mieux la réglementer.

**SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 63 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisés :

- a. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles respectent les dispositions du présent règlement
- b. Les établissements hôteliers, d'artisanat et leurs annexes,
- c. Les établissements ouverts au public (touristes) après autorisation préalable et à condition qu'ils n'apportent aucune sujétion en matière de sécurité pour les accès et aucune gêne pour le voisinage

**ARTICLE 64 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits :

- a. Les établissements dits dangereux, insalubres ou incommodes figurant sur la liste annexée au décret n° 76/372 du 2/09/1976 portant réglementation de ces établissements ;
- b. Les dépôts hydrocarbures, sauf sous certaines conditions ceux réservés au service des usages automobiles, parking et station service;
- c. L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- d. Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaire aux travaux de construction

**SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE 65 – ACCES ET VOIRIE**

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable ayant une emprise minimale de 11 mètres. Dans le cas d'espèce, les voies de ladite zone doivent essentiellement être réservées à la circulation locale, afin de n'apporter aucune gêne à une zone à vocation de loisirs.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent tourner suivant un rayon au moins égal à 11 mètres. La longueur de ces voies ne doit pas dépasser 75 mètres y compris leur partie terminale.

**ARTICLE 66 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****66.1 Eau potable**

Le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction.

#### 66.2 Eaux usées

L'évacuation des eaux domestiques et des affluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

L'assainissement individuel est autorisé. Les dispositions de traitement doivent être conformes aux prescriptions réglementaires en vigueur et ne devront en aucun cas être orientés vers la mer.

#### 66.3 Eaux pluviales

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

### **ARTICLE 67 – SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

Pour être constructibles, les terrains devront présenter une surface minimale de 200 m<sup>2</sup> avec une largeur au moins égale à 10 m et une profondeur au moins égale à 20 mètre.

### **ARTICLE 68 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES**

#### **1. Alignement**

Toute construction nouvelle devra être implantée pour tous ces niveaux à l'alignement des voies ou à la limite d'emprise publique substituée à cet alignement.

Il sera observé une zone de recul de 5 mètres de la voie publique à la façade principale, pour ce qui concerne les voies internes de desserte.

Tandis que la zone de recul observée le long du front de mer sera de 100 mètres maximum et de 50 mètres minimum selon la configuration de la zone.

#### **2. Autres implantations**

Il est possible d'effectuer une implantation à la condition que le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'une unité foncière ayant une superficie d'au moins un hectare.

### **ARTICLE 69 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **1. Limites séparatives latérales**

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

Dans le cas où elles sont édifiées en retrait, elle doivent s'écarter de ces limites d'une distance mesurée perpendiculairement à celle-ci et au moins égale à la hauteur de la façade intéressée avec

un minimum de 6 mètres si celle-ci comporte des baie assurant l'éclairage des pièces d'habitation.

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

## **2. Fonds de parcelle et autres limites séparatives**

Toute construction doit être implantée de telle façon que la distance la séparant des fonds de parcelles et des autres limites soit au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction.

Toutefois, la construction en fond de parcelle est autorisée à condition que la hauteur de la construction projetée ne dépasse une hauteur de 3,50 mètres.

**Parcelle d'angles :** les dispositions à respecter le long des limites séparatives sont celles qui s'appliquent à la parcelle voisine pour la limite considérée.

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

### **ARTICLE 70 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieur à 4 mètres.

### **ARTICLE 71 – EMPRISE AU SOL**

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

### **ARTICLE 72 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 10 mètres sur une profondeur minimum de 50 mètres par rapport au front de mer et 14 mètres maximum au-delà de 100 mètres. Cette disposition permet de garantir une vue à la mer pour tous les occupants de la façade maritime.

### **ARTICLE 73 – ASPECT EXTERIEUR**

#### **1. Façades**

Les façades principales des constructions neuves ne devront être accessibles à la mer, seules, celles des établissements hôteliers. Ces façades devront être traitées avec soin et en harmonie entre elles. Les matériaux ne présentant pas un parement fini convenable tels que les parpaings ordinaires ou les briques crues, ne pourront être laissés apparents en façade quelle que soit la nature de celle-ci, si la construction concernée est en bordure de mer ou donne sur une voie principale.

L'utilisation des matériaux de ré-emploi ou de récupération tels que les barriques, bidon développés, tôles usagés, etc...est formellement interdite quelle que soit la nature de la construction, y compris les constructions annexes.

## 2. Clôtures

Les clôtures donnant accès sur les voies publiques ou dans les marges de reculement en bordure de celles-ci devront présenter un aspect en harmonie avec les façades des constructions. Les constructions en première rangée du front de mer sont limitées en façade principales par une haie de fleurs n'excédant pas une hauteur de 50 mètres.

## **ARTICLE 74 – STATIONNEMENT**

Cet article concerne toutes les constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et se définit ainsi qu'il suit selon les fonctions.

### 1. Habitations

Construction à usage d'habitation individuelle. Une place de stationnement par logement, située en dehors des emprises de la voirie et le plus près possible de chaque habitation.

### 2. Etablissements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant avec le cas échéant, un minimum d'une place de stationnement par chambre d'hôtel.

### 3. Autres établissements

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

## **ARTICLE 75 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction ou installation devront être aménagés en jardin ou gazonnés.

## **SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 76 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le C.O.S. applicable est fixé à 2.2 entre Ebome et Grand Batanga et à 1.0 entre Ebouyoué et Londji.

### **ARTICLE 77 – DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Le dépassement du C.O.S. est autorisé pour les constructions à usage d'hôtels et à condition que ce dépassement se fasse dans le respect des règles prévues aux articles .....

**ARTICLE 78 – TAXES FONCIERES**

Une taxe de redevance foncière sur l'occupation du front de mer doit être prélevée annuellement au profit des collectivités locales à tous les occupants dont les constructions sont situées jusqu'à 100 mètres de profondeur. Cette taxe sera différenciée selon les activités des occupants : restaurant, hôtel, résident, etc...

**CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N)****CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Ces dispositions concernent trois secteurs :

- Secteur aménagé (N1)
- Secteur à aménager (N2)
- Secteur marécageux à aménager (N3)
- Secteur rural (N4)

Il s'agit des espaces verts aménagés et à créer, destinés à aérer la ville et à embellir son paysage. Les espaces verts à créer sont situés principalement sur les espaces marécageux, aux abords de la Kienké et le long du pipeline. Parfois occupés par des habitations précaires, ils doivent être libérés afin d'assurer la sécurité des habitants. Ils peuvent être aménagés avec des installations légères sportives et de loisirs.

**SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 79 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Peuvent être autorisés :

- a. les constructions et équipements à vocation sportive ou de loisirs ;
- b. les aires permanentes de stationnement exclusivement destinés aux usagers ;
- c. les aires de jeux, de repos et de détente ainsi que le mobilier urbain correspondant ;
- d. les abris et constructions légères à usage de petit commerce et de restauration à condition qu'ils ne dépassent pas la zone et n'apportent aucune gêne aux usagers ;
- e. les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité de l'équipement concerné.

**ARTICLE 80 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits :

- a. Toute affectation de caractère privé
- b. Les constructions et dépôts de toute nature à l'exception de celles visées à l'article VII.2.
- c. Les dépôts d'hydrocarbure
- d. Les lotissements de toute nature
- e. Les établissements industriels classés ou non
- f. Les dépôts de ferrailles, matériaux combustibles, solides ou liquides
- g. Les défrichements et abattages d'arbres à l'exception de ceux nécessaires à la rénovation des plantations
- h. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 81 – ACCES ET VOIRIE

#### 81.1 Accès

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

#### 81.2 Voirie

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

- largeur minimale de plate forme    11m ;
- largeur de la chaussée utile        7m.

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

### ARTICLE 82 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 82.1 Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité autorisée en vertu de l'article VII.1 devra être obligatoirement raccordée aux réseaux publics d'eau potable s'ils existent. En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge, des dispositifs techniques permettant de les alimenter (raccordement à un réseau d'eau, captage ou forage de puits dans les limites de la réglementation en vigueur).

#### 82.2 Electricité et téléphone

A l'intérieur d'un ensemble d'habitations à créer, les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du Maître d'Ouvrage.

#### 82.3 Assainissement

##### *a) Eaux usées*

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

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

##### *b) Eaux pluviales*

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

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

**ARTICLE 83 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

**ARTICLE 84 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Néant

**ARTICLE 85 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Néant

**ARTICLE 86 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE**

Néant

**ARTICLE 87 – EMPRISE AU SOL**

Néant

**ARTICLE 88 – HAUTEUR DES CONSTRUCTION**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7,5 sous sablière.

**ARTICLE 89 – ASPECT EXTERIEUR**

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

**ARTICLE 90 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues en V.1 doit être assuré en dehors des voies publiques.

2- Les aires de stationnement devront être regroupées à proximité des constructions et installations projetées.

3- Les aires libres de toute construction et installation ne devront pas être accessibles aux véhicules et interdites à la circulation.

4- Le nombre de places de stationnement à réserver par le plan de secteur pour chaque type d'occupation des sols autorisé devra être conforme aux normes en vigueur.

**ARTICLE 91 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

En zone urbaine, les aires libres de toute construction et stationnement doivent être aménagées en jardin et plantées de haute tige. Dans le secteur rural, les espaces libres peuvent être exploités dans l'agriculture ou, à défaut, conservés comme tels.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE 92 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Néant.

## **CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES (I)**

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 93 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisés :

- a. Tous les établissements artisanaux et industriels non polluants
- b. Les bâtiments à usage de bureaux
- c. Les bâtiments à usage de logements de fonction
- d. Les lotissements à usage artisanal, à condition que la surface minimale des parcelles à créer soit de 1200 m<sup>2</sup> et que la largeur de façade sur voie soit au moins égale à 25 m.
- e. Les aires permanentes de stationnement, les entrepôts et dépôts de matériaux à l'exception des dépôts de déchets et vieux véhicules.

#### **ARTICLE 94 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits :

- a. Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des logements de fonction ;
- b. Les bâtiments à usage de commerce et leurs annexes ;
- c. Les dépôts de déchets et de vieux véhicules.

### **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE 95 – ACCES ET VOIRIE**

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable en bon état de viabilité et répondant aux conditions suivantes :

- a. avoir une largeur d'emprise de 16 m minimum avec une chaussée permettant le croisement de camions,
- b. avoir des trottoirs pour piétons,
- c. les carrefours devront permettre le virage des véhicules les plus encombrants.

Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

#### **ARTICLE 96 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **96.1 Eau potable**

Le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction.

##### **96.2 Eaux usées**

S'il existe un réseau, le branchement est obligatoire. Dans tous les cas, le traitement et le rejet des eaux usées, en particulier des eaux industrielles, devront répondre à toutes les réglementations sanitaires et techniques en vigueur, que ces réglementations soient nationales, locales ou spécifiques à la zone intéressée.

### 96.3 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas de stagnation d'eau de pluie sur des terrains, ceux-ci devront donner lieu à des travaux préalables d'assainissement ou de remblaiement qui intéresseront s'il y a lieu plusieurs parcelles et qui interviendront avant les opérations de construction proprement dites.

### **ARTICLE 97– SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

Pour être constructibles, les terrains devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

Surface	: 1 200 m <sup>2</sup>
Longueur de façade	: 25 m <sup>2</sup>

### **ARTICLE 98– EMPRISE AU SOL**

Néant.

### **ARTICLE 99– HAUTEUR MAXIMUM**

1) Compte tenu des voies adjacentes : la hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance les séparant de l'alignement.

2) Compte tenu des limites séparatives : la hauteur maximum des constructions est limitée à la distance normale à la façade les séparant de ces limites lorsque la façade intéressée comporte des baies servant à l'éclairage de locaux et au double de cette distance dans le cas contraire.

3) Hauteur plafond : fixée à 15 m sauf dérogation pour contraintes techniques.

### **SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 100 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Dans le calcul des surfaces hors-œuvre, il n'y a pas lieu de tenir compte des surfaces affectées :

- a. au stationnement des véhicules ;
- b. aux combles et sous-sols non habitables et non affectés à des activités.

Valeur du C.O.S. :

- Le C.O.S. est fixé à 1 pour les constructions autres que les hangars ou ateliers,
- Pour les hangars et ateliers, la limite maximale autorisée est de 4 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup>.

**ARTICLE 101– IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PARCELLE**1) Par rapport aux voies :

Les constructions devront être réalisées au moins à 10 m de l'alignement. 50% de cette marge devra être planté.

Toutefois, pourront être implantés au-delà des 2 premiers mètres comptés à partir de l'alignement : Bureaux, logements de gardien, services sociaux, postes de transformation et distribution de carburant, cela à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 % de l'aire de reculement imposée aux constructions principales.

2) Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions sur ces limites sont interdites. Elles devront s'en écarter d'une distance R mesurée normalement à la façade égale :

- a. à la hauteur de la façade intéressée, avec minimum de 8 m, si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail ;
- b. à la moitié de la dite hauteur avec minimum de 6 m dans le cas contraire.

Si la façade n'est pas parallèle aux limites, la distance R sera mesurée perpendiculairement au milieu de la façade à condition que la distance la plus faible séparant la façade de la limite ne soit pas inférieure au 2/3 de cette distance. Dans le cas contraire, la distance R sera la plus faible observée.

**ARTICLE 102 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle est autorisée à condition :

1) Qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :

- a. la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales
- b. la hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales, et que la façade la plus haute en comporte
- c. au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

2) Que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieur ou égal à 4 m.

**ARTICLE 103 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (briques creuses, parpaing, etc.) ne peuvent être laissés apparents sur les extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les clôtures sur les voies publiques ou dans les marges de reculement en bordure de celles-ci devront être constituées d'un mur bahut n'excédant pas 0.80 m de hauteur surmonté d'une grille à claire-voie.

**ARTICLE 104 STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes sont les suivantes :

Logement de fonction	: 1 place /logement
Bureaux	: 50 % de la place hors-œuvre
Ateliers, dépôts	: 10 % de la surface hors-œuvre

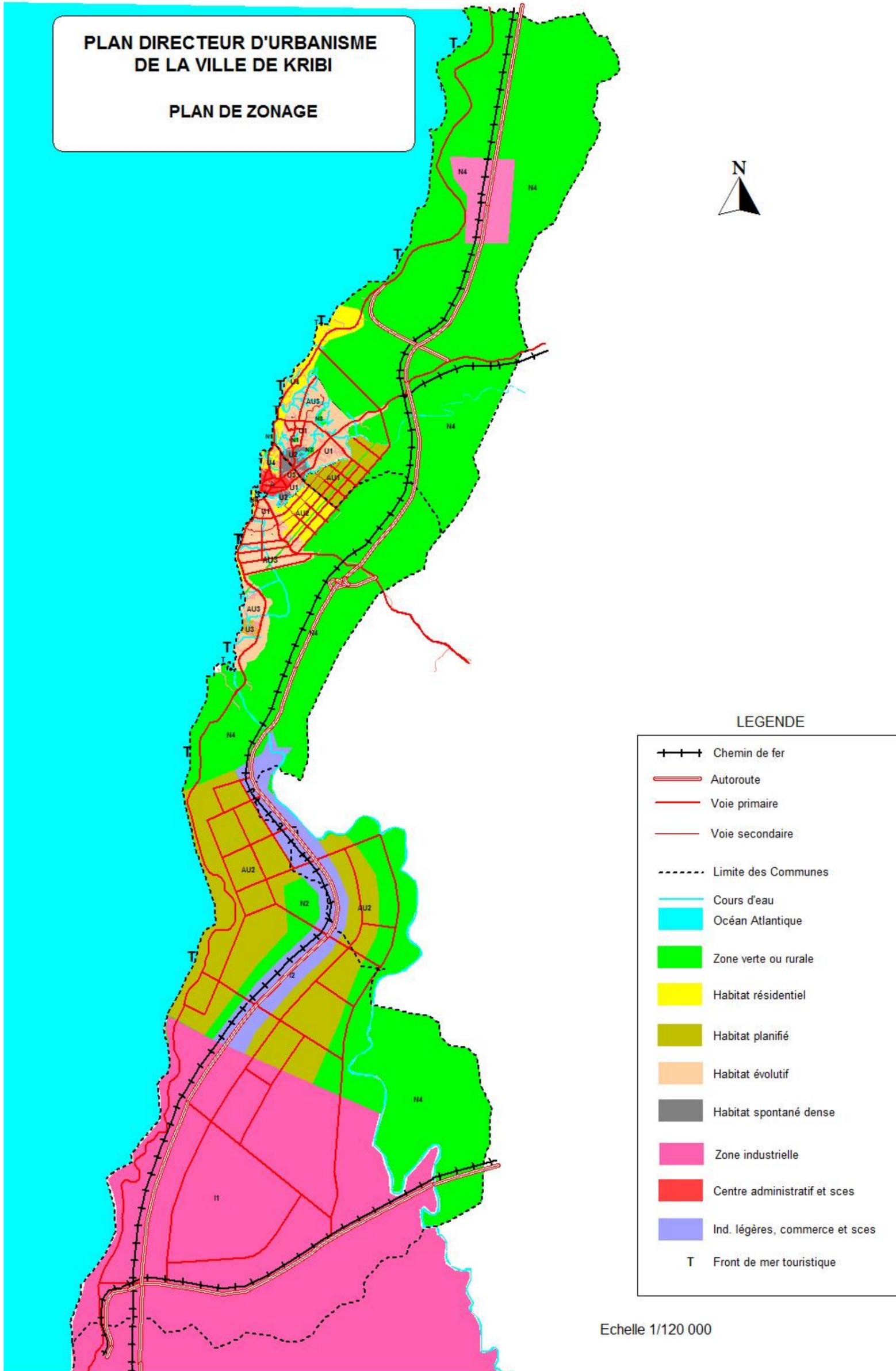
Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manoeuvres des véhicules de façon que les opérations de chargement et déchargement s'effectuent à l'intérieur des parcelles et non sur la voie publique.

**ARTICLE 105 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

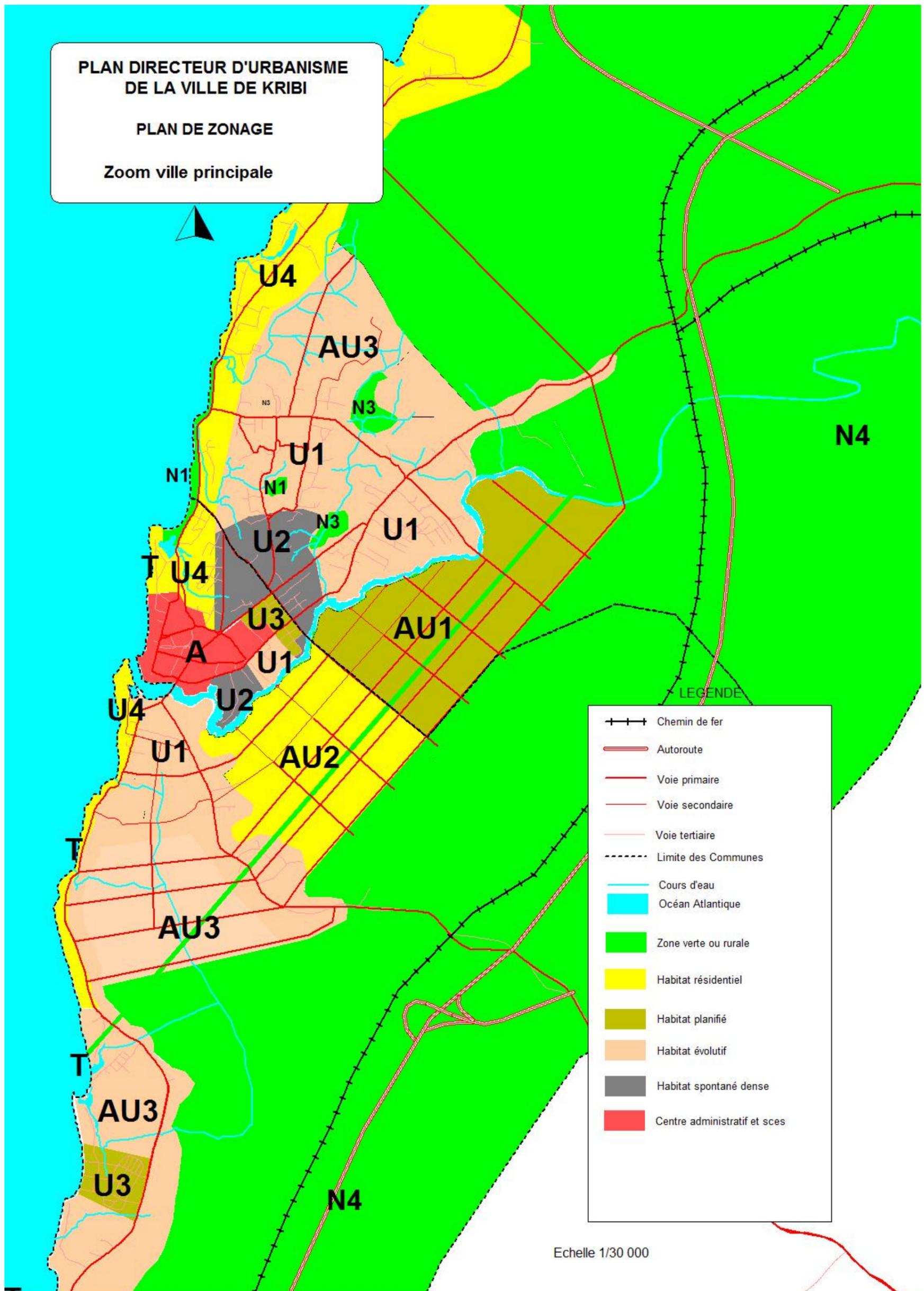
Tout terrain comprendra au minimum un arbre à haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

## **ANNEXE : PLAN DE ZONAGE**

Carte 1 : Plan de zonage



Carte 2 : Plan de zonage (Zoom sur la ville principale)



Carte 3 : Plan de zonage (Zoom sur la zone industrialo-portuaire)

