

Sommaire

CHAPITRE I: GENERALITES.....	4
Article 1 - I : Champ D'application Du Présent Règlement.....	4
Article 3- I : Répartition spatiale du Plan d'Occupation des Sols de Bafang	4
<i>Zone ZU: secteur universitaire.....</i>	<i>5</i>
<i>Zone LS: logements sociaux</i>	<i>5</i>
<i>Zone C: cimetièrè</i>	<i>5</i>
<i>Zone P: parc à camions</i>	<i>5</i>
Article 3 - I : Modification, destruction, reconstruction	7
Article 4 – I : Mise en valeur des lots urbains affectés	7
Article 5 – I : Pénalité pour non mise en valeur des lots urbains	7
CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS U2 et U4	8
Article 1 – II : Définition	8
Article 2 – II : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	8
Article 3 - II : Accès et voirie.....	8
Article 4 - II : Desserte par les réseaux divers	8
Article 5 - II : Surface minimale des parcelles constructibles	9
Article 6 - II : Possibilités maximales d'utilisation du sol	9
Article 7- II : Hauteur maximale des constructions	9
Article 8 - II : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .	10
Article 9 - II : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.	10
Article 10 - II : Implantation des constructions sur une même propriété.....	10
Article 11- II : Stationnement des véhicules	10
Article 12 - II : Plantations.....	11
Article 13 - II : Plafond Légal de Densité (P.L.D)	11
Article 14 - II : Les Servitudes Architecturales	11
CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS U1 et HFD	12
Article 1 – III : Définition de Secteurs.....	12
Article 2 - III : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	12
Article 3 - III : Accès et voirie	12
Article 4 - III : Desserte par les réseaux divers.....	12
Article 5 – III : Caractéristiques des parcelles constructibles	13
Article 6 - III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	13
Article 7- III: Hauteur des constructions.....	14
Article 8 - III : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	14

Article 9 - III : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	14
Article 10 - III : Implantation des constructions sur une même parcelle	14
Article 11 - III : Stationnement des véhicules	14
Article 12 - III : Plantations	15
Article 13 - III : Clôtures.....	15
Article 14 - II : Les servitudes architecturales	15
CHAPITRE IV: REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS HMD , U3 et HfD	16
Article 1 – IV : Définition de secteurs.....	16
Article 3 - IV : Accès et voirie.....	16
Article 4 - IV : Desserte par les réseaux divers	16
Article 5 – IV : Caractéristiques des parcelles constructibles	17
Article 6 - IV : Possibilités maximales d’occupation du sol.....	17
Article 7- IV : Hauteur des constructions	17
Article 8-IV : Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques..	18
Article 9 - IV : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	18
Article 10 - IV : Implantation des constructions sur une même parcelle.....	18
Article 11 - IV : Stationnement des véhicules	18
Article 12 - IV : Plantations.....	19
Article 13 - IV : Aspects extérieurs des constructions.....	19
CHAPITRE V: REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ADMINISTRATIVE (A).....	20
Article 1 - V : Type d’occupation ou d’utilisation du sol interdit.....	20
Article 2 - V : Accès et voirie	20
Article 3 - V : Surface minimale des parcelles constructibles	20
Article 4 - V : Possibilités maximales d’utilisation du sol.....	20
Article 5 - V : Hauteur maximale des constructions	20
Article 6 –V : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques..	21
Article 7 - V : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes	21
Article 8 - V : Implantation des constructions sur une même parcelle.....	21
Article 9 - V : Stationnement des véhicules.....	21
Article 10 - V : Plantations	21
Article 11 - V : Aspects extérieurs des constructions	21
Article 12 - V : Desserte en eau, assainissement et drainage	21
CHAPITRE VI: REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE INDUSTRIELLE (I1, I2) ..	22
Article 1 – VI : Définition.....	22
Article 2 – VI : Types d’occupation ou d’utilisation du sol interdits	22
Article 3 – VI : Types d’occupation ou d’utilisation du sol tolérés.....	22

Article 4 – VI : Surface minimale de la parcelle constructible	22
Article 5 - VI : Accès et voirie.....	22
Article 6 - VI : Desserte par les réseaux divers	22
Article 7 - VI : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	23
Article 8 - VI : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	23
Article 9 - VI : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	23
Article 10 – VI : Possibilité maximale d'utilisation du sol.....	23
Article 11 – VI : Aspects extérieurs des constructions	24
Article 12 - VI : Stationnement des véhicules	24
Article 13 - VI : Plantations.....	24
CHAPITRE VII : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEUR HR ET NA	25
Article 1 - VII : Définition et types d'utilisation du sol autorisés	25
Article 2 - VII : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits	25
Article 3 – VII : Le minimum parcellaire	25
Article 4 - VII : Possibilités maximales d'utilisation du sol.....	25
Article 5 - VII : Hauteur maximale des constructions	26
Article 6 - VII : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	26
Article 7 - VII : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	26
Article 8 - VII : Implantation des constructions sur une même propriété.....	26
CHAPITRE VIII : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES NA.....	26
Article 1 - VIII : Définition.....	26
Article 2 - VIII : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits.....	27
Article 3 - VIII : Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous réserves	27
CHAPITRE IV : SECTEURS PARTICULIERS	28
<i>Annexe I: Caractéristiques des voiries projetées</i>	<i>29</i>

CHAPITRE I: GENERALITES

Article 1 - I : Champ D'application Du Présent Règlement

Le présent règlement d'urbanisme s'applique sur tout le territoire communal objet du Plan d'Occupation des Sols (POS). Le présent POS est opposable aux tiers, et s'applique à toute personne physique ou morale désireuse d'entreprendre des travaux de construction, ou d'aménagement à l'intérieur de la Commune de Bafang.

Toutes les occupations existantes ou antérieures au présent Plan d'Occupation des Sols sont également soumises aux dispositions du présent règlement. Il s'agit des concessions villageoises rattrapées par la ville ou incorporées dans la zone dite urbaine.

Le Plan d'Occupation des Sols prend bien soin de définir et d'indiquer les différents types d'occupation et/ou d'utilisation des sols de la Commune de Bafang.

Article 2 Le présent règlement sera complété en tant que de besoin, par les règlements des plans de secteur et par les règlements particuliers des lotissements. En cas de dispositions contraires ou divergentes contenues dans plusieurs règlements, l'ordre de préséance sera le suivant :

- (a) Règlement particulier de Lotissement,
- (b) Règlement du Plan de Secteur,
- (c) Règlement du POS,

Article 3- I : Répartition spatiale du Plan d'Occupation des Sols de Bafang

Chaque secteur est représenté par des lettres. Ainsi :

ZONE D'HABITAT

Existant :

- U1 : tissus urbain dense
- U2 : Habitat Structuré ou planifié;
- U3 : Habitat mixte
- U4 : Habitat sous structuré central (à restructurer);
- HR : Habitat rural existant ;

Projeté :

- HFD : Habitat projeté de forte densité ;
- HMD : Habitat projeté de moyenne densité ;

- HfD : Habitat projeté de faible densité ;
- Zone 1AU : Urbanisation immédiate
- Zone 2AU : Urbanisation subordonnée à la révision du POS

ZONE INDUSTRIELLE

- Zone I1 : à créer
- Zone I2 : touristique et artisanal
- Zone I3 : existant

ZONE ADMINISTRATIVE

- Zone A1 : centrale
- Zone A2 : secondaire

ZONE COMMERCIALE

- Zone CA : centre commercial

ZONE NATUREL

- Zone N : secteur naturel ordinaire ;
- Zone NO : zone à écologie fragile ;
- Zone NC : espace vert aménagé
- Zone ZFC : réserve foncière communale

❖ Secteurs particuliers

Zone ZU: secteur universitaire

Zone LS: logements sociaux

Zone C: cimetière

Zone P: parc à camions

CARTE : Plan règlementaire de la Commune de Bafang

Article 3 - I : Modification, destruction, reconstruction

Toute modification, démolition, reconstruction des constructions ultérieure doit faire l'objet, au préalable, d'une nouvelle demande d'autorisation, avec présentation d'un **plan modificatif** ou d'une autorisation spécifique pour les menus travaux, et ceci quel que soit le secteur considéré.

Article 4 – I : Mise en valeur des lots urbains affectés

Toute parcelle de terrain affectée doit être mise en valeur sous peine de pénalités.

Afin de contrôler ou de s'assurer de la mise en valeur effective des lots urbains, la ville de Bafang est organisée en zones d'affectation.

Article 5 – I : Pénalité pour non mise en valeur des lots urbains

Le propriétaire, le possesseur, l'usufruitier, le détenteur, les copropriétaires d'un lot urbain non mis en valeur dans le territoire de compétence de la Commune de Bafang s'exposent à une pénalité dont le montant est fixé par les autorités compétentes.

CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS U2 et U4

Article 1 – II : Définition

Les secteurs U2 et U4 correspondent respectivement aux *quartiers structurés centraux existants, à l'exemple de Badoumga, Bavi, Nguenack, Mouankeu...* et aux *quartiers sous structurés centraux (Tomchi et Lossack)*. Dans ces secteurs, la création des logements, des commerces de détails ou de gros, d'équipements hôteliers et de loisirs sont souhaités.

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

Sont interdits dans les secteurs U2 et U4:

- les constructions à caractère provisoire,
- les établissements industriels,
- les dépôts de bois et activités artisanales,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les dépôts de ferrailles...

Article 3 - II : Accès et voirie

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

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

Sur les voies d'emprise inférieure à 10m, la *largeur des portails* d'accès sera au moins égale à **3,5m**.

La voirie tertiaire ou de desserte devra disposer d'une emprise minimum de 7m comprenant une chaussée de 5 à 6m. Le récapitulatif des caractéristiques des différentes catégories de voies est placé en annexe.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si elles n'excèdent pas une longueur de 50m, et ne desservent pas plus de 5 habitations individuelles. Dans ce cas, leurs parties terminales devront être tournées suivant un rayon d'au moins 8 m. Un cahier des charges à l'intention des aménageurs devra insister sur cet aspect lors de l'élaboration éventuelle des plans de modernisation ou des plans de secteur.

Article 4 - II : Desserte par les réseaux divers

❖ Eau potable

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

❖ **Assainissement**

Dans le secteur U2, l'assainissement individuel par fosse septique est obligatoire à condition de respecter les prescriptions techniques en la matière. Mais l'aménagement doit être fait de façon à faciliter les opérations de vidange ou le raccordement aisé au réseau collectif si celui-ci vient à être réalisé.

Dans le secteur U4, l'assainissement individuel au moyen des latrines double fosses ventilées est autorisé.

❖ **Drainage**

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

❖ **Électricité**

Les parcelles doivent avoir un libre accès aux réseaux d'électricité.

Article 5 - II : Surface minimale des parcelles constructibles

La surface minimale de la parcelle constructible est de 180 m² le long des routes nationales ou primaires, et 200 m² partout ailleurs. Mais pour les parties en bordure des routes nationales et le long de l'axe commercial du marché A, la parcelle constructible devra disposer d'une profondeur de 18 m minimum.

Article 6 - II : Possibilités maximales d'utilisation du sol

❖ **C.O.S :**

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximum est libre en secteurs U2 et U4 pour ce qui est des bordures des routes nationales ou des voiries primaires et secondaires, ou pour les immeubles à usage de bureaux ou de tourisme. Ailleurs, il est de 2,5.

❖ **C.E.S :**

Le Coefficient d'Emprise maximum au Sol est de 0.7 en bordure des routes nationales, des voiries primaires ou secondaires en secteurs U2 et U4. Ailleurs il est de 0,60.

Article 7- II : Hauteur maximale des constructions

a- Hauteur relative :

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

a1. Compte tenu des voies adjacentes : la hauteur maximale des constructions est limitée à la plus courte distance les séparant des alignements opposés.

a2 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 desdites limites lorsque la façade intéressée des baies servant à l'éclairage de pièce d'habitation et au double de cette distance le cas contraire.

b- Hauteur plafond

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

Article 8 - II : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale d'emprise publique. Le respect de l'alignement sur voie est édicté par la loi 2004/003 du 24 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun.

Article 9 - II : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.

Dans les secteurs U2 et U4, les constructions en limites séparatives sont autorisées pour les limites latérales. Pour les fonds de parcelles, les constructions en mitoyenneté ne sont autorisées que pour les dépendances. Lorsque les constructions ne sont pas mitoyennes, elles doivent observer un recul de 2m minimum par rapport à ces limites. Lorsqu'elles sont mitoyennes aucune ouverture ne doit donner sur la parcelle voisine.

Article 10 - II : Implantation des constructions sur une même propriété

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

H

D = -----, avec un minimum de 3 m

2

Article 11- II : Stationnement des véhicules

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

- 1 place de stationnement par logement,
- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface construite hors œuvre pour les équipements commerciaux,
- 1 place pour 3 chambres d'hôtel,
- 1 place pour 20 m² de salle de restauration...

Il s'agit ici des minimums.

Article 12 - II : Plantations

Les espaces libres qui ne sont pas des aires de stationnement doivent être gazonnés et/ou plantés d'un arbre haute tige pour 4 places de stationnement ou pour 40 m² de gazon.

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

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol (COS) est autorisé pour les constructions à usage de bureaux, les hôtels, sans que soit atteinte la hauteur de 30 m ; sous réserves du paiement d'une taxe à fixer par la commune et calculée sur la base de chaque m² supplémentaire, et sous réserve du respect strict des règles de l'art et de la protection civile.

Article 14 - II : Les Servitudes Architecturales

En **matière de façades**, il n'existe pas de prescriptions spéciales, sauf pour les constructions le long des tronçons de la nationale N° 5. Où chaque construction devra disposer d'un **passage couvert (arcades)** permettant la circulation piétonne d'une largeur de **3 m** comptée à partir de l'alignement sur voie.

Les **passages sous portiques** sont autorisés le long des routes nationales et des voiries primaires et secondaires.

Pour ce qui concerne **la toiture**, les toitures cachées et/ou les toitures terrasses peuvent être autorisées sous réserve de sérieux travaux d'étanchéité.

Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m. Le choix des matériaux de construction est libre entre maçonnerie, grille et haie vive ou une combinaison de tout cela.

CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS U1 et HFD

Article 1 – III : Définition de Secteurs

Les secteurs **U1** (tissu urbain dense) et **HFD** (habitat projeté de forte densité) sont les secteurs où domine « l’habitat individuel dense ».

Article 2 - III : Types d’occupation ou d’utilisation du sol interdits

Sont interdits dans les secteurs U1 et HFD :

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

Toutefois, la création d’un mini-centre commercial est autorisée si l’importance d’un lotissement ou d’un groupe d’habitation le justifie. Ce mini-centre commercial devra alors être isolé des habitations.

Article 3 - III : Accès et voirie

Tout terrain non desservi par une voie publique ou privée est inconstructible.

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

La voirie tertiaire ou de desserte devra disposer d’une emprise minimum de 7 m comprenant une chaussée de 5 à 6 m. Le récapitulatif des caractéristiques des différentes catégories de voies est placé en annexe.

Sur les voies d’emprise inférieure à 10m, la largeur des portails d’accès sera au minimum de **3,5m**.

Les voies en impasse ne peuvent jamais avoir une emprise de moins de 6 m, et ne peuvent jamais avoir une longueur de plus de 50 m et desservir plus de 10 logements. Leur aménagement doit permettre à tout véhicule de faire facilement le demi-tour.

Article 4 - III : Desserte par les réseaux divers

❖ Eau potable

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

❖ **Assainissement**

Dans le secteur HFD, l'assainissement individuel par fosse septique est obligatoire à condition de respecter les prescriptions techniques en la matière. Mais l'aménagement doit être fait de façon à faciliter les opérations de vidange ou le raccordement aisé au réseau collectif si celui-ci en vient à être réalisé.

Dans le secteur U1, l'assainissement individuel au moyen des latrines double fosses ventilées est autorisé.

❖ **Drainage**

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

❖ **Électricité**

Les parcelles doivent avoir un libre accès aux réseaux d'électricité.

Article 5 – III : Caractéristiques des parcelles constructibles

La parcelle est l'unité foncière constructible.

Dans les secteurs U1 et HFD, le minimum parcellaire constructible est de 200 m². Sa largeur sur rue sera au moins égale à 10 m et sa profondeur au moins égale à 20 m.

Tableau N° 1: Caractéristiques des parcelles dans les secteurs U1 et HFD

Secteur	Surface Minimum (m ²)	Largeur Minimum (m)	Profondeur Minimum
U1	200	10	20
HFD	200	10	20

Article 6 - III : Possibilités maximales d'occupation du sol

❖ **C.O.S :**

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximum est libre en secteurs **U1** et **HFD** pour ce qui est des bordures des routes nationales ou des voiries primaires, ou pour les immeubles à usage de bureaux ou de tourisme. Ailleurs, il est 2.

❖ **C.E.S :**

Le Coefficient d'Emprise maximum au Sol est de 0.70 en bordure des routes nationales, des voiries primaires. Ailleurs, il est de 0,60.

Article 7- III: Hauteur des constructions

Les constructions pour habitations individuelles ne pourront avoir une hauteur dépassant m 12 sous sablière, soit R+3, en bordure de la voirie tertiaire.

Pour les constructions en bordure de la N5 ou de la voirie primaire, cette hauteur est de 20 m (R +5). L'étage situé au-dessus du rez-de-chaussée réservé aux commerces et services est considéré comme **entresol**, non décompté dans le nombre des étages.

La hauteur des constructions, quel que soit le secteur, est mesurée à partir du niveau du sol à son point le plus élevé. Ce qui peut donner lieu à la réalisation des sous-sols ou de rez-de-jardin, non décompté dans le nombre des étages.

Les immeubles de plus de 5 niveaux doivent être équipés d'ascenseur en cas de dépassement du PLD.

Article 8 - III : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale d'emprise publique. Le respect de l'alignement sur voie édicté par la loi 2004/003 du 24 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun sera de mise.

Article 9 - III : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (bâtiment principal) en limites séparatives ne sont pas autorisées. Le recul minimum par rapport aux limites séparatives est de :

- Secteur U1 : 3 m
- Secteur HFD : 3 m

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

Article 10 - III : Implantation des constructions sur une même parcelle

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

- La hauteur de la construction la plus élevée divisée par 3 en secteur U1,
- La hauteur de la construction la plus élevée divisée par 2 en secteur HFD...

Sans jamais être inférieure à 3 m.

Article 11 - III : Stationnement des véhicules

Sur chaque parcelle à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins :

- 1 place de parking en secteurs U1 et HFD.

Pour les constructions à usages d'hôtels et loisirs ou de bureaux :

- 1 place pour 4 chambres d'hôtel ;
- 1 place pour 30 m² de bureaux ;
- 1 place de parking pour 10 m² de salle de spectacle ;
- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant...

Article 12 - III : Plantations

Les espaces libres de toute construction, à l'exception des aires de stationnement, seront engazonnés et plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de gazon ou pour 3 places de parking.

Article 13 - III : Clôtures

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

Article 14 - II : Les servitudes architecturales

En matière de façades, il n'existe pas de prescriptions spéciales,

Les *passages sous portiques* sont autorisés le long des routes nationales et des voiries primaires.

Pour ce qui concerne la toiture : les toitures cachées et/ou les toitures terrasses ne sont autorisées que sous réserve de sérieux travaux d'étanchéité effectivement démontrés sur les plans d'exécution.

CHAPITRE IV: REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS HMD , U3 et HfD

Article 1 – IV : Définition de secteurs

Les secteurs HMD et HfD sont les zones urbaines nouvelles où domine « l’habitat du type villa ». Les secteurs HMD sont les zones urbaines résidentielles nouvelles destinées à l’habitat de moyenne densité, tandis que le secteur HfD représente l’habitat individuel de faible densité...Le secteur U3 quant à lui représente l’habitat mixte.

Article 2 - IV : Types d’occupation ou d’utilisation du sol interdits

Sont interdits dans les secteurs HMD et HfD et U3 :

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

Toutefois, la création d’un mini-centre commercial est autorisée si l’importance d’un lotissement ou d’un groupe d’habitations le justifie. Ce mini-centre commercial devra alors être isolé des villas.

Article 3 - IV : Accès et voirie

Tout terrain ou parcelle non desservi par une voie publique ou privée est inconstructible.

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

Sur les voies d’emprise inférieure à 10m, la largeur des portails d’accès sera au minimum de 3,5m.

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

Article 4 - IV : Desserte par les réseaux divers

❖ Eau potable

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

❖ Assainissement

L’assainissement individuel par fosse septique est obligatoire s’il n’existe pas de réseau collectif ; à condition de respecter les prescriptions techniques en la matière. Mais l’aménagement

doit être fait de façon à faciliter les opérations de vidange ou le raccordement aisé au réseau collectif si celui-ci en vient à être réalisé.

❖ **Drainage**

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

❖ **Électricité**

Les parcelles doivent avoir un libre accès aux réseaux d'électricité.

Article 5 – IV : Caractéristiques des parcelles constructibles

Tableau N° 2: Caractéristiques des parcelles dans les secteurs HMD et HfD

Secteur	Surface Minimum (m²)	Largeur Minimum (m)	Profondeur Minimum
HMD	400	20	25
HfD	500	20	40
U3	300	15	30

Article 6 - IV : Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Tableau N° 3: Possibilités maximales d'occupation du sol dans les secteurs HMD et HfD

Secteur	C.O.S	C.E.S
HMD	2,5	65%
HfD	1,5	50%
U3	2	60

Article 7- IV : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions sous sablière ne peut excéder :

1. Secteur HMD : 12 m (R+3),
2. Secteur HfD : 9 m (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 22 m pour le secteur HMD et 18 m pour le secteur HfD.

Article 8-IV : Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de :

- ❖ **Secteur HfD** : 10 m à l'intérieur des bornes, le long d'une voirie primaire. Ailleurs, ce recul est de 5 m ;
- ❖ **Secteur HMD** : 5 m le long d'une voirie primaire. Ailleurs, ce recul est de 3 m ;

Article 9 - IV : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation de construction en limites séparatives est interdite. Le recul minimum à observer par rapport à ces limites est alors de :

- ❖ Secteur HMD : 3 m
- ❖ Secteur HfD : 3 m

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

Article 10 - IV : Implantation des constructions sur une même parcelle

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

- ❖ Secteur HMD : hauteur de la construction la plus élevée divisée par 2. Sans jamais être inférieure à 3 m.
- ❖ Secteur HfD : hauteur de la construction la plus élevée divisée par 2. Sans jamais être inférieure à 5 m.

Article 11 - IV : Stationnement des véhicules

Sur chaque parcelle à usage d'habitat, il doit être aménagé au moins une place de parking par logement.

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

- 1 place pour 3 chambres d'Hôtel,
- 1 place pour 20 m² de bureaux,
- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ou pour 8 places de salle de spectacles...

Article 12 - IV : Plantations

Les espaces libres de toute construction, à l'exception des aires de stationnement, seront engazonnées et plantés, à raison de 1 arbre de haute tige pour 40 m² de gazon ou pour 2 places de parking.

Article 13 - IV : Aspects extérieurs des constructions

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

CHAPITRE V: REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ADMINISTRATIVE (A)

Le secteur A est la zone d'implantation des administrations existantes.

Article 1 - V : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

Sont interdits dans le secteur A (pôle administratif) :

- Les équipements industriels ou artisanaux et les dépôts de vieilles ferrailles ;
- Les constructions provisoires ;
- Les commerces ;
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements d'astreinte et des hôtels ou cases de passage pour fonctionnaires en mission ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières...

Article 2 - V : Accès et voirie

Toute construction sur une parcelle dépourvue d'accès sur une voie publique ou privée répondant à la norme est formellement interdite dans le secteur A.

Lorsque la largeur des voies ouvertes à la circulation automobile est inférieure à 10 m, la largeur des portails d'accès aux parcelles sera au minimum de 4 m.

La création des voies publiques est soumise aux conditions suivantes sauf dispositions contraires :

- Largeur minimale de la chaussée : 6 m,
- Largeur minimale d'emprise : 8 m,
- Les voies en impasse ne sont autorisées que si elles desservent des logements de fonctions. Dans ce cas, leur longueur ne peut dépasser 50 m.

Article 3 - V : Surface minimale des parcelles constructibles

La surface minimale de la parcelle constructible est de 600 m².

Article 4 - V : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS) pour les constructions publiques.

En secteur A, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est de 0,50 maximum.

Article 5 - V : Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur et le nombre de niveau ne sauraient dépasser respectivement 11m et R + 2. Cette hauteur est mesurée à partir du niveau du sol à son point le plus élevé. Ce qui peut donner lieu dans certains cas à la réalisation des sous-sols ou de rez-de-jardin non décompté dans le nombre des étages.

Les édifices publics de plus de 4 étages devront obligatoirement disposer d'ascenseurs.

Article 6 –V : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Une distance d'au moins 5 m est imposée.

Article 7 - V : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Pour les bâtiments publics, il n'est fixé aucune règle.

Pour les autres constructions (école, logement d'astreinte...), un recul d'au moins 5m par rapport à ces limites est à observer. Ce recul peut être ramené à 3m en cas d'apport de certains éléments de confort (WC, salle de bain, cuisine...).

Article 8 - V : Implantation des constructions sur une même parcelle

La distance minimale (D) séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même parcelle sera égale à la hauteur (H) du bâtiment le plus élevé divisée par deux, avec un minimum 5m. Soit : $D = H/2$

Article 9 - V : Stationnement des véhicules

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

- ❖ **Bureaux** : une place de parking pour 40 m² de surface construite hors-œuvre,
- ❖ **Hôtels** : une place pour 4 chambres,
- ❖ **Ecoles** : une place pour une classe,
- ❖ **Habitation** : une place par logement,
- ❖ **Salle de spectacle et de réunion** : une place de parking pour 10 places de spectacle.

Article 10 - V : Plantations

Se référer à l'article 12 - III

Article 11 - V : Aspects extérieurs des constructions

- ❖ **Couverture** : libre ;
- ❖ **Balcons** : libre ;
- ❖ **Façade** : libre ;
- ❖ **Clôture sur voies publiques** : voir article 13-III.

Article 12 - V : Desserte en eau, assainissement et drainage

Se référer à l'article 4-II.

CHAPITRE VI: REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE INDUSTRIELLE (I1, I2)

Article 1 – VI : Définition

Les zones **I1** et **I2** correspondent respectivement à la zone industrielle et artisanale projetée et à la zone industrielle existante. La zone I2 projetée au niveau du POS est la zone d'implantation des usines et des entrepôts réservés à l'industrie légère, générant des déchets liquides ou gazeux polluants. Cette zone est appelée à connaître des opérations de manutention et entrepôts entraînant une circulation lourde. Les activités à caractère industriel et artisanal et les dépôts de bois y sont souhaités.

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

Sont interdits dans les secteurs I1 et I2 :

- Les constructions à l'usage d'habitation, à l'exception de celles destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente sur le site est indispensable;
- Les équipements touristiques ou de loisirs.

Article 3 – VI : Types d'occupation ou d'utilisation du sol tolérés

Certains établissements, entrepôts et installations publiques indésirables dans les zones d'habitat y sont tolérés sous réserve des conditions à prescrire par les autorités compétentes.

La création d'un mini-centre commercial peut être tolérée. Ce mini-centre commercial devra alors être isolé des usines et entrepôts.

Article 4 – VI : Surface minimale de la parcelle constructible

Pour être constructible, toute parcelle devra disposer d'une superficie minimale de 4 000 m².

Article 5 - VI : Accès et voirie

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

Toute création de voie publique ou privée de desserte devra observer les normes suivantes :

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

La largeur minimale du portail d'accès privatif est de 5m. Une même propriété ne peut disposer de plus d'un accès privatif sur la voie publique.

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

Article 6 - VI : Desserte par les réseaux divers

- ❖ **Alimentation en eau potable**

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

❖ **Assainissement des Eaux Usées**

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

En absence de réseau collectif, l'assainissement individuel par fosse septique et puisard est obligatoire. Il doit se faire dans le strict respect des règles de l'art et des normes en vigueur.

❖ **Drainage**

Les travaux de drainage réalisés sur toute parcelle devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. 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.

❖ **Électricité**

Les parcelles doivent avoir un libre accès aux réseaux d'électricité.

Article 7 - VI : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction dans les secteurs I1 et I2 devra observer un recul par rapport à l'emprise de la voie publique. Ce recul est de 10 m dans le secteur I1; de 5 m dans le secteur I2.

Article 8 - VI : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions en limites séparatives ne sont pas autorisées dans les Zones Industrielles. Elles doivent observer un recul de 10 m au moins en secteur I1 et 5 m en secteur I2.

Ce recul peut être ramené à 5 m en secteur I1 et 3 m en secteur I2 en cas d'apport de certains éléments de confort (WC, salle de bain, cuisine...).

Article 9 - VI : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 6m sera imposée entre deux bâtiments non contigus. Toutefois, cette distance pourra être ramenée respectivement à 3 et 2 m en cas d'extension ayant pour objet l'apport d'éléments de confort (salle de bain, cuisine, WC...).

Article 10 – VI : Possibilité maximale d'utilisation du sol

La hauteur maximale des constructions (usines et entrepôts) dépendra de la nature des activités industrielles en présence, sans toutefois dépasser 18 m.

Pour les logements d'astreinte et les bureaux, cette hauteur est de 12 m sans dépasser R+2.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) ne pourra excéder 50% de la surface de la parcelle en secteur PI et 40% en secteur ZIP.

Article 11 – VI : Aspects extérieurs des constructions

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

Article 12 - VI : Stationnement des véhicules

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

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

Article 13 - VI : Plantations

Les surfaces libres de toute construction ou d'aires de stationnement doivent être engazonnées, plantées d'arbustes et d'un arbre de haute tige au moins, pour 30 m² de surface plantée.

CHAPITRE VII : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEUR HR ET NA

Article 1 - VII : Définition et types d'utilisation du sol autorisés

Les zones **HR** et **NA** sont des secteurs réservés respectivement à l'habitat rural existant et à la zone à vocation strictement agricole.

Le secteur **NA** est réservé à la création des vastes plantations. La mise en place des agropoles y est souhaitée.

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

Les exploitations agricoles extensives tournées vers l'autosuffisance familiale et le petit artisanat rural sont autorisées en secteur **HR**. Un habitat rural dispersé sur grande parcelle peut y être admis dans la mesure où il n'exige aucun équipement public.

Dans le secteur **HR**, il est aussi admis l'implantation de petites unités agro-industrielles si elles sont directement en rapport avec l'agriculture ou l'élevage et nécessitent un sol agricole, et sous la condition qu'elles ne puissent être incorporées à l'habitat en raison des nuisances inacceptables qu'elles entraînent. Pour éviter la dispersion de ces activités préjudiciables au caractère rural et naturel du secteur, elles doivent être aménagées sous forme de petits groupements, largement ceinturés d'espaces boisés formant écran contre les nuisances éventuelles entraînées par les installations.

En outre, dans les secteurs **HR ou NA**, l'implantation des équipements éducatifs (primaire ou secondaire) et/ou de formation professionnelle liée à l'activité rurale et agricole, avec ou sans logement de fonction, est autorisée. Sont aussi tolérés dans ces secteurs l'aménagement des pistes de randonnées pédestres et de cyclotourisme, la construction des gîtes ruraux pour l'écotourisme...

Article 2 - VII : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdits dans le secteur **HR** et **NA** :

- Les lotissements de quelque nature que ce soit ;
- les activités industrielles autres que celles liées à l'agriculture et l'élevage ou le petit artisanat rural ;
- Les activités de bureau ou de services non directement liés aux activités agro-industrielles...

Article 3 – VII : Le minimum parcellaire

Le Minimum parcellaire est de 0,5ha en secteur **HR** ; et de 1ha en secteur **NA**.

Article 4 - VII : Possibilités maximales d'utilisation du sol

❖ Secteur **HR** :

- Coefficient d'Emprise au Sol (CES) : 5% de la surface de la parcelle rural disposé ;

- Hauteur des constructions : la hauteur maximale, pour les constructions à usage d'habitat, est de 9 m (R+ 2) comptée à partir du niveau du sol le plus élevé. Pour les constructions à usage artisanal, agro-industriel ou pastoral, seul le rez-de-chaussée est admis.
- ❖ **Secteur NA**
- Coefficient d'Emprise au Sol (CES) : 30% de la surface de la propriété disposée ;
- Hauteur des constructions : La hauteur maximale, pour les constructions à usage d'habitat, est de 7,50 m (R+1) comptée à partir du niveau du sol le plus élevé. Pour les constructions à usage agro-industriel ou pastoral, cette hauteur dépendra de la nature des activités sans pour autant dépasser 15 m. Seul le rez-de-chaussée est admis.

Article 5 - VII : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale, pour les constructions à usage d'habitat, est de 7,50m (R+ 1) comptée à partir du niveau du sol le plus élevé. Pour les constructions à usage agro-industriel ou pastoral, seul le rez-de-chaussée est admis.

Article 6 - VII : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Toute construction doit observer un recul minimal par rapport aux emprises publiques si elles existent :

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

Article 7 - VII : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs HR et NA, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Article 8 - VII : Implantation des constructions sur une même propriété

Plusieurs logements individuels ou de type villa peuvent être édifiés sur une même propriété, à condition qu'ils s'adressent aux membres d'une « même famille » ; leur nombre étant alors limité à 3 constructions disposées de manière à permettre l'expression optimum de l'activité rurale en évitant le gaspillage foncier agricole. Lesdites constructions devront observer, les unes par rapport aux autres, une distance au moins égale à 1,5 fois la hauteur de la construction la plus élevée.

CHAPITRE VIII : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES NA

Article 1 - VIII : Définition

La zone dite naturelle concerne principalement les secteurs suivants :

- Zone N : secteur naturel ordinaire ;
- Zone NO : zone à écologie fragile ;
- Zone NC : espace vert aménagé
- Zone ZFC : réserve foncière communale

Article 2 - VIII : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits dans les zones naturelles :

- les constructions de toute nature, à l'exception de celles en rapport avec leur entretien et leur protection ;
- les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
- les dépôts de ferrailles ;
- les abattages d'arbres, sauf si c'est pour la rénovation des plantations...

Article 3 - VIII : Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous réserves

Peuvent être autorisés, sous réserve du respect des conditions d'environnement, d'hygiène et salubrité publique, et aussi de la sécurité des personnes, dans la zone naturelle :

- l'aménagement des pistes de promenades pédestres ou de cyclotourisme, des **gîtes ruraux** pour l'écotourisme ;
- l'aménagement des espaces de détente et loisirs à caractère provisoire ;
- les activités piscicoles et le maraîchage dans les zones basses ou les marécages sont autorisées;
- les aires de jeux, sous réserve de leur bonne intégration à la nature, du respect et de la sauvegarde de l'environnement.

En secteur **N** plus spécifiquement, les concessions villageoises avec les activités agricoles de subsistance antérieures au présent règlement sont tolérées et maintenues comme telles. Seulement, leur extension est désormais interdite.

CHAPITRE IV : SECTEURS PARTICULIERS

Il s'agit des zone ou secteur suivant

- Zone ZU: secteur universitaire
- Zone LS: logements sociaux
- Zone C: cimetière
- Zone P: parc à camions
- Zone I3: zone touristique et industrielle
- Zone CA : centre commerciale des affaires

Pour leur réglementation se reporter à l'aménagement spécifique de la zone ;

Annexe I: Caractéristiques des voiries projetées

Tableau N°4: Bilan des caractéristiques des voiries projetées

Voiries Caractéristiques	Primaires			Secondaires		Tertiaires
Emprises	22 m	18 m	17m	14 m	12m	7m
Couple sol trafic	53/T3	53/T3	53/T3	53/T4	53/T4	53/T4
Couche de roulement	5cm BB	5cm BB	5cm BB	5cm BB	-	-
Couche de base	20cm	20cm	20cm	15cm	15cm	15 cm
Couche fondation	20 cm	20cm	20cm	20 cm	20 cm	20 cm
Nombre de voies	2x2x3 m	2x2x3m	2x2x3m	2x3m	1x2x3m	2 x (2m à 2,50m)
Terre-plein central	2m	1m	1m	-	-	-
Accotements	2x2m	sans	2x1m	2x2m	2x1, 50m	-
Caniveaux	Sous trottoirs	Sous trottoirs	1m	Sous trottoirs	Sous trottoirs	Sous trottoirs
Trottoirs	2x2m	2x2, 50m	-	2x2m	2x1, 50m	2 x (1m à 1,50m)
Plantation	oui	oui	-	oui	facultatif	facultatif