



République du Cameroun / Republic of Cameroon
Paix - Travail - Patrie / Peace - Work - Fatherland

Ministère de l'Habitat
et du Développement Urbain



Elaboration des documents
de planification urbaine
et réalisation d'études
techniques d'aménagement
des communes de
Messamena et Lomié (lot 1)
dans le cadre
du programme
d'aménagement
et de développement
intégrés de la boucle minière
du Dja
et de la zone frontalière
adjacente (PADI-Dja)

Mission 1

Phase 3

Plan d'Occupation des Sols de Messamena

Règlement d'urbanisme

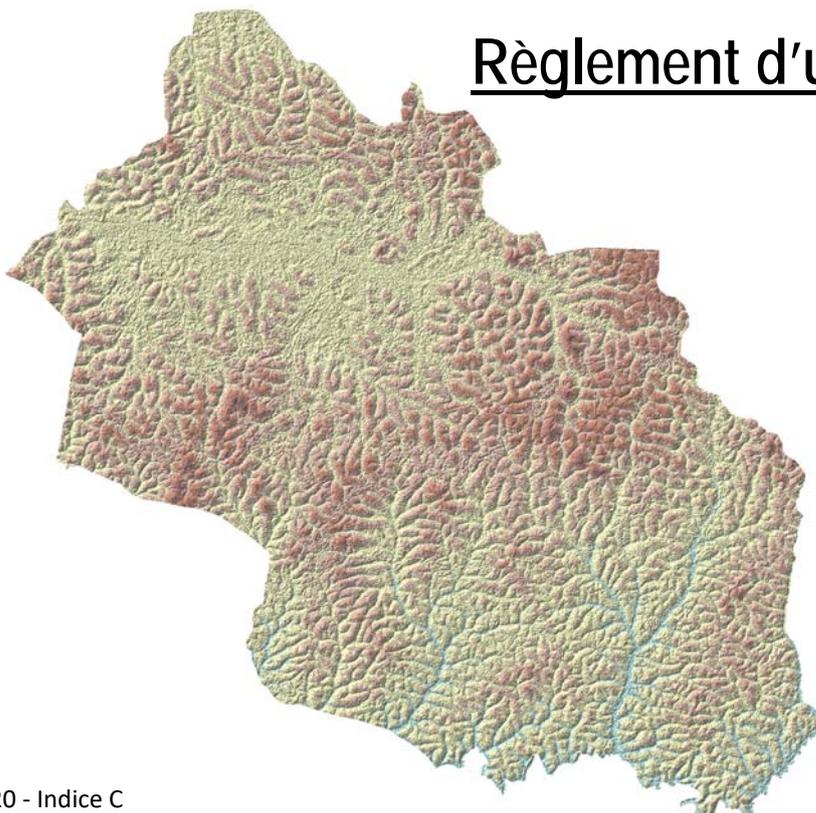


Table des matières

TITRE I : Dispositions générales	4
Article 1. Champ d’application	4
Article 2. Division du territoire en zones et en secteurs	5
TITRE II : Dispositions communes applicables à toutes les zones.....	9
Article 1. Occupation des sols	9
Article 2. Les servitudes d’utilité publique	10
Article 3. La desserte	10
Article 4. Le stationnement	11
Article 5. La protection de l’environnement	11
Article 6. Le Domaine Public.....	12
Article 7. L’occupation du domaine public.....	13
Article 8. Dispositions particulières relatives aux pôles secondaires de la Commune	13
Article 9. Des opérations d’aménagement de détail et des opérations d’aménagement foncier	13
TITRE III : Dispositions applicables dans chacune des zones	14
Chapitre 1 : Règles applicables aux zones urbaines « U ».....	14
SECTION I : NATURE DE L’OCCUPATION DES SOLS.....	15
Article 1. Types d’occupation des sols interdits	15
Article 2. Types d’occupation des sols autorisés.....	15
SECTION II : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS	16
Article 3. Accès et voirie	16
Article 4. Desserte par les réseaux	16
Article 5. Caractéristiques de l’unité foncière.....	17
Article 6. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies privées.	17
Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	17
Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété	18
Article 9. Emprise au sol	18
Article 10. Hauteur des constructions.....	18
Article 11. Aspect extérieur.....	19
Article 12. Stationnement des véhicules.....	20
Article 13. Espaces libres et plantations.....	20

SECTION III : POSSIBILITES D’OCCUPATION DU SOL.....	21
Article 14. Possibilités maximales d’occupation du sol.....	21
Chapitre 2 : Règles applicables aux zones à urbaniser « AU »	22
SECTION I : NATURE DE L’OCCUPATION DES SOLS.....	22
Article 1. Types d’occupation des sols interdits	22
Article 2. Types d’occupation des sols autorisés.....	22
SECTION II : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS	22
Article 3. Accès et voirie	22
Article 4. Desserte par les réseaux	22
Article 5. Caractéristiques de l’unité foncière.....	23
Article 6. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies privées. 23	
Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	23
Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété	23
Article 9. Emprise au sol	24
Article 10. Hauteur des constructions.....	24
Article 11. Aspect extérieur.....	24
Article 12. Stationnement des véhicules.....	24
Article 13. Espaces libres et plantations.....	24
SECTION III : POSSIBILITES D’OCCUPATION DU SOL.....	24
Article 14. Possibilités maximales d’occupation du sol.....	24
Chapitre 3 : Règles applicables aux zones naturelles « N »	25
SECTION I : NATURE DE L’OCCUPATION DES SOLS.....	25
Article 1. Types d’occupation des sols interdits	25
Article 2. Types d’occupation des sols autorisés.....	25
SECTION II : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS	26
Article 3. Accès et voirie	26
Article 4. Desserte par les réseaux	26
Article 5. Caractéristiques de l’unité foncière.....	26
Article 6. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies privées. 26	
Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	26
Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété	26
Article 9. Emprise au sol	27
Article 10. Hauteur des constructions.....	27
Article 11. Aspect extérieur.....	27
Article 12. Stationnement des véhicules.....	27

Article 13. Espaces libres et plantations.....	27
SECTION III : POSSIBILITE D’OCCUPATION DU SOL.....	27
Article 14. Possibilités maximales d’occupation du sol.....	27
Chapitre 4 : Règles applicables aux secteurs particuliers « SP »	28
SECTION I : NATURE DE L’OCCUPATION DES SOLS.....	28
Article 1. Types d’occupation des sols interdits	28
Article 2. Types d’occupation des sols autorisés.....	28
SECTION II : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS	28
Article 3. Accès et voirie	28
Article 4. Desserte par les réseaux	28
Article 5. Caractéristiques de l’unité foncière.....	29
Article 6. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies privées. 29	
Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	29
Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété	29
Article 9. Emprise au sol	29
Article 10. Hauteur des constructions.....	29
Article 11. Aspect extérieur.....	30
Article 12. Stationnement des véhicules.....	30
Article 13. Espaces libres et plantations.....	30
SECTION III : POSSIBILITES D’OCCUPATION DU SOL.....	30
Article 14. Possibilités maximales d’occupation du sol.....	30

TITRE I : Dispositions générales

Article 1. Champ d’application

Le présent règlement s’applique à l’ensemble du territoire couvert par le Plan d’Occupation des Sols de la Commune de Messamena tel que défini dans les documents graphiques du Plan d’Occupation des Sols.

- La superficie globale de la Commune de Messamena est de 274 582,8 Ha (soit 2745,828 km²)
- La superficie globale du périmètre urbain de Messamena est de 537 Ha (soit 5,37 km²).

- **Portée du règlement :**

L’ensemble des dispositions du présent règlement s’appliquent aux personnes physiques comme aux personnes morales. Le Plan d’Occupation des Sols de la Commune de Messamena s’insère réglementairement dans le Schéma Régional d’Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) de la région Est et plus largement dans le cadre du Schéma National d’Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SNADDT).

Bases réglementaires :

Les dispositions prévues au présent règlement d’urbanisme sont régies par la législation en vigueur et particulièrement les textes ci-après énumérés :

- La loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l’urbanisme au Cameroun ainsi que par l’ensemble des textes qui l’ont complété ou modifié ;
- La loi n°96-12 du 05 août 1996 portant loi cadre relative à la gestion de l’environnement ainsi que l’ensemble des textes qui l’ont complétés ou modifiée ;
- La loi n°98/005 du 14 avril 1998 portant régime de l’eau ainsi que l’ensemble des textes qui l’ont complétés ou modifiée ;
- Le décret n°2001/165/PM du 08 mai 2001 précisant les modalités de protection des eaux de surface et des eaux souterraines contre la pollution ;
- Le décret n° 2011/2583/PM du 23 août 2011 portant réglementation des nuisances sonores et olfactives ;
- Le décret n° 2012/2809/PM du 26 septembre 2012 fixant les conditions de tri, de collecte, de transport, de récupération, de recyclage, de traitement et d’élimination finale des déchets ;
- La loi n° 94/01 du 20 janvier 1994 portant régime des forêts, de la faune et de la pêche ainsi que l’ensemble des textes qui l’ont complétés ou modifiée ;
- La loi n° 91-008 du 30 juillet 1991 portant protection du patrimoine culturel et naturel national ainsi que l’ensemble des textes qui l’ont complétés ou modifiée ;
- La loi n° 98-015 du 14 juillet 1998 relative aux établissements classés dangereux, insalubres ou incommodes ;
- Le décret n° 99-818-PM du 9 novembre 1999 fixant les modalités d’implantation et d’exploitation des établissements classés dangereux, insalubres ou incommodes ;
- L’arrêté n°01-97-MINMEE du 05 janvier 1998 fixant les modalités d’implantation des stations de distribution des produits pétroliers.

Pièces constitutives du POS :

Le Plan d’Occupation des Sols de Messamena est constitué des pièces réglementaires suivantes :

- Le rapport justificatif ;
- Le présent règlement d’urbanisme ;
- Les pièces graphiques (POS à l’échelle 1/7500^{ème} et Plan d’organisation Communale aux échelles variables).

Article 2. Division du territoire en zones et en secteurs

Le territoire couvert par le POS est divisé en 4 familles de zones :

2.1 - Les zones « U », il s’agit des zones urbaines qui sont subdivisées en secteurs :

- ❖ Secteur « UA1 » : pôle administratif central
- ❖ Secteur « U3 » : affecté à l’habitat mixte
- ❖ Secteur « U4 » : il s’agit d’une zone d’habitat spontané à réhabiliter
- ❖ Secteur « UC » : il s’agit du futur pôle marchand de la ville
- ❖ Secteur « UI2 » dédié aux activités industrielles à créer
- ❖ Secteur « T » : à vocation touristique

2.2 - Les zones « AU », il s’agit de zones à urbaniser :

- ❖ Secteur « 1AU » concerne des espaces destinés à une urbanisation immédiate

2.3 - Les zones « N », il s’agit des zones naturelles et forestières avec :

- ❖ Secteur « Nf » concerne les espaces forestiers
- ❖ Secteur « Na » concerne les espaces à vocation agricole
- ❖ Secteur « Nc » concerne les espaces verts à créer
- ❖ Secteur « ND » concerne les zones de sites à risques ou de nuisances

2.4 - Les zones « SP », il s’agit de secteurs particuliers :

- ❖ Le secteur de la « réserve foncière - Zone d’aménagement différé » : **SP1**

Tableau des affectations des sols du POS de Messamena par type de zones (échelle communale)

Affectation des sols	Superficie en Ha	Equiv. en Km ²
Zones U	793	7,93
Zones AU	602	6,02
Zones N	273 105	2 731,05
Zones SP	82,8	0,828
Total	274 582,8	2 745,828

Tableau des affectations des sols du POS relatives au périmètre urbain de Messamena par type de zones :

Affectation des sols	Superficie en Ha	Equiv. en Km²
Zone U	231,59	2,3159
Secteur UA1 « Pôle administratif »	18,86	0,1886
Secteur U3 « Habitat mixte »	59,51	0,5951
Secteur U4 « Secteur d'habitat spontané à densifier et à restructurer »	130,42	1,3042
Secteur UC « Pôle marchand »	3,3	0,033
Secteur T « Secteur à vocation touristique à créer »	19,2	0,192
Zones UI	8,45	0,0845
Secteur UI2 « secteur industriel à créer »	8,45	0,0845
Zone AU	91,7	0,917
Secteurs 1AU « espaces destinés à une urbanisation immédiate »	91,7	0,917
Zone N	71,71	0,07171
Secteur Na « espaces à vocation agricole »	58,75	0,5875
Secteur Nc « espace vert aménagé/parc urbain à créer »	4,15	0,0415
Secteur ND « zones de sites à risques ou de nuisances », étang et servitudes	8,81	0,0881
Zone SP	82,86	0,8286
Secteur SP1 « Réserve foncière – Zone d'aménagement différé »	82,86	0,8286
Total zoning	486	4,86
Voiries et servitudes de voiries	51	0,51
TOTAL PERIMETRE URBAIN DE MESSAMENA	537	5,37

PLAN D'AFFECTATION DES SOLS A L'ECHELLE COMMUNALE DE MESSAMENA

-  Limite de la commune de Messamena
-  Point limite
-  Chefferie
-  Commune limitrophe
-  Limite des communes limitrophes

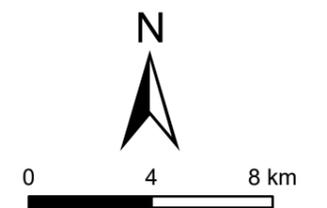
AFFECTATION DU SOL

-  **U** Zone urbaine
-  **AU** Zone urbanisable
-  **Nf** Zone forestière
-  **Na** Zone agroforestière
-  **ND** Zone des sites à risques

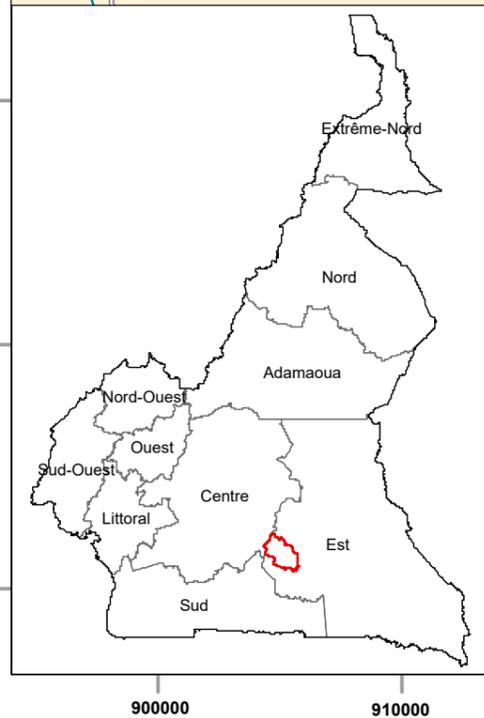
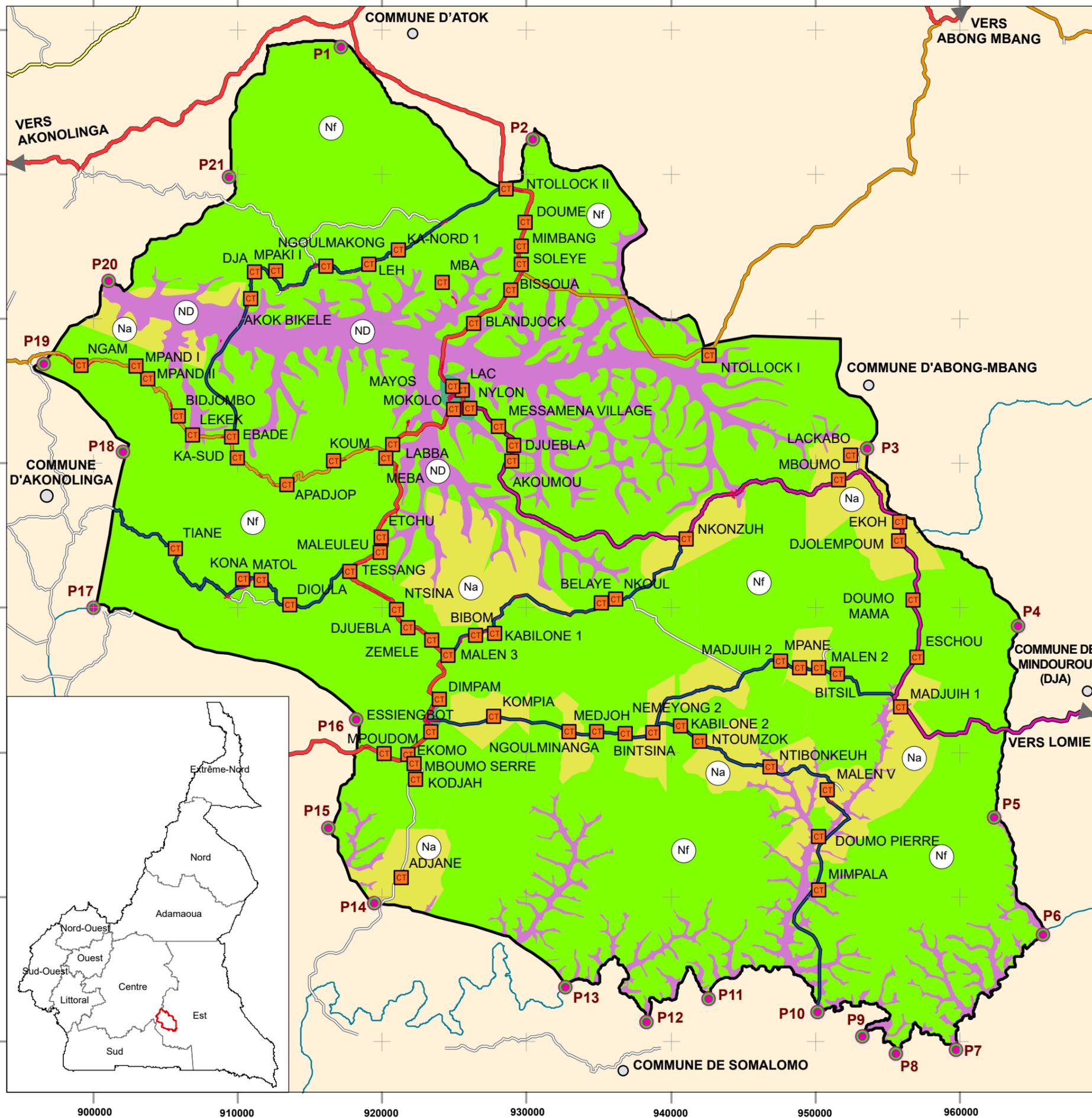
VOIRIE

-  Route réaménagée dans le cadre du programme d'aménagement et de développement intégré de la boucle minière du Dja
-  Route communale à aménager
-  Route nationale existante
-  Route régionale existante
-  Route départementale existante
-  Route communale existante

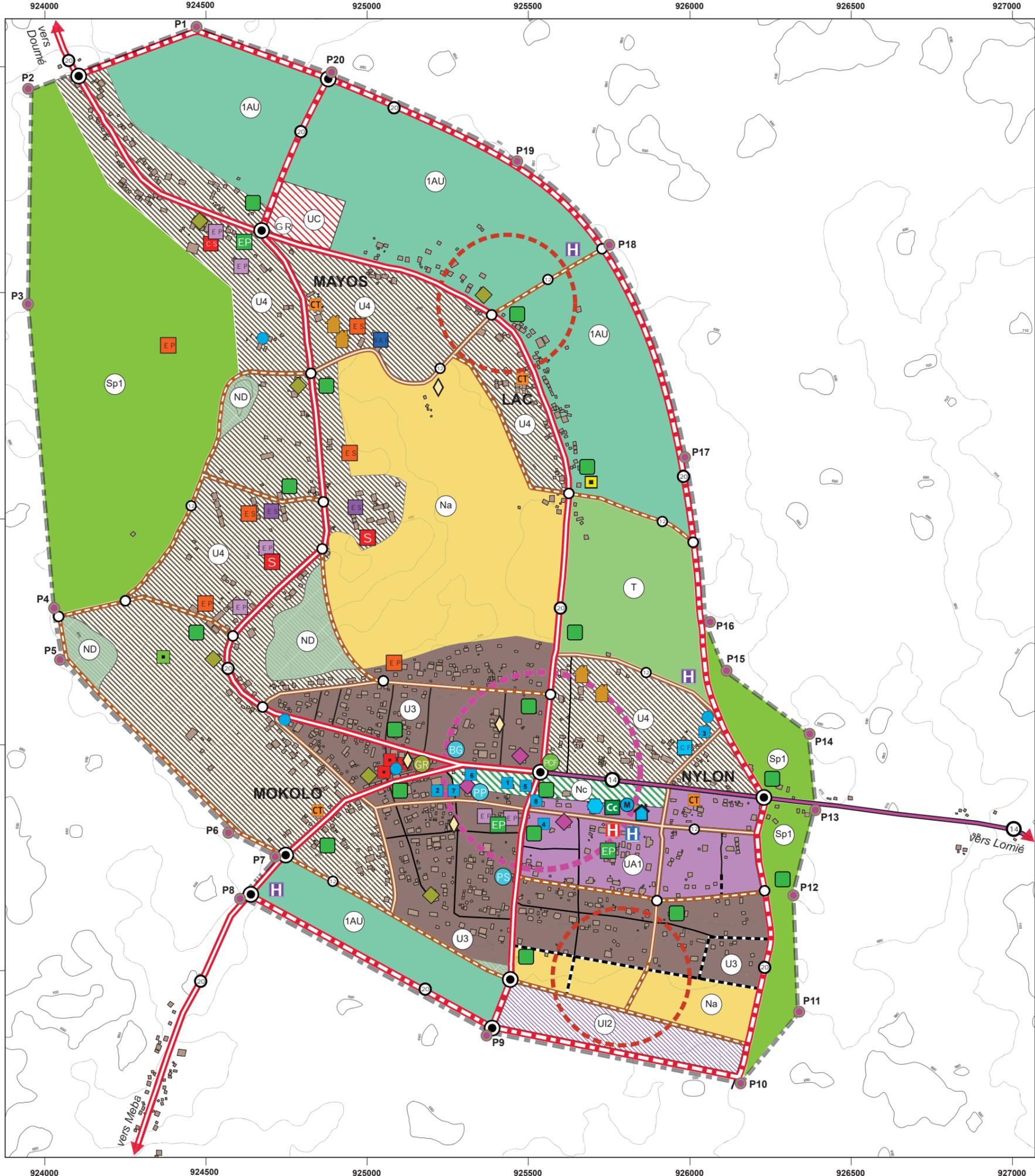
N° POINT	X	Y
P1	917129	438923
P2	930433	432548
P3	953597	411139
P4	964085	398853
P5	962399	385603
P6	965802	377442
P7	959743	369531
P8	955567	369254
P9	953292	370468
P10	950159	372071
P11	942592	373017
P12	938338	371424
P13	932706	373803
P14	919440	379665
P15	916289	384851
P16	918207	392347
P17	900031	400068
P18	902030	410883
P19	896589	416981
P20	901057	422704
P21	909387	429928



Coordinate System: WGS 1984 UTM Zone 32N
 Projection: Transverse Mercator - Datum: WGS 1984 -
 Units: Meter
 SOURCE:INC/TRAVAUX DE TERRAIN



COMMUNE DE MESSAMENA PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DU PERIMETRE URBAIN



AFFECTATION DU SOL

- Zones urbaines**
- UA1 Pôle administratif central
 - U3 Habitat mixte
 - Zone à densifier
 - UI2 Secteur industriel à créer : transformation des produits forestiers et agricoles
 - UC Pôle marchand
 - T Pôle touristique (écotourisme, pêche, élevage etc..)
- Zones à urbaniser**
- 1AU Secteur urbanisable immédiatement
- Zones naturelles**
- Na Zone naturelle à vocation agricole
 - Parc urbain à créer
 - Bas fond: sites à risques - zone non aedificandi (ZNA)
- Secteurs particuliers**
- Sp1 Réserve foncière - Zone d'aménagement différé

EQUIPEMENTS PROJÉTÉS

- GR Gare routière à aménager
- Château d'eau
- Maison de l'artisanat
- CMPJ
- Hôtel
- Centre d'hébergement
- Motel
- Cc Centre culturel
- Auberge de jeunesse
- Zone de services
- Terrain de football
- S Terrain de football
- EP Ecole maternelle
- EP Ecole primaire
- ES Collège/lycée
- Point de collecte des déchets ménagers

CENTRALITÉS

- Centralité existante
- Centralité à créer

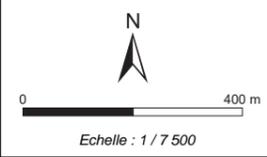
VOIRIE	Longeur Km
Voie primaire à créer	6.8
Voie primaire à aménager	8
Nouvelle boucle urbaine (Programme de la boucle minière du Dja «PADI-DJA»)	0.9
Voie secondaire à aménager	4.7
Voie secondaire à créer	7.7
Voie tertiaire à créer	1.3
Voie tertiaire existante	4.3
Noeud principal à aménager	
Noeud secondaire à aménager	

EQUIPEMENTS EXISTANTS

- Equipements sanitaires**
- H Hôpital de district
 - CS Centre de santé
- Equipements scolaires**
- ES Enseignement secondaire
 - CF Centre de formation
 - SAR Sections Artisanales et Rurales et Sections Ménagères
 - EP Ecole primaire
- Equipements culturels et cultuels**
- Musée, place des fêtes, foyer communautaire
 - Eglise, mosquée, ...
- Equipements administratifs**
- M Mairie
 - CT Chefferie
 - 1 Recette Municipale
 - 2 Service des eaux
 - 3 ELECAM
 - 4 MINADER-Délégation d'arrondissement
 - 5 Inspection MINEDUB
 - 6 CAMPOST
 - 7 CNJC (Conseil national de la jeunesse)
 - 8 Sous-préfecture
- Equipements sécuritaires**
- PP commissariat spécial
 - BG Gendarmerie
 - PCF Poste de contrôle forestier
 - PS Prison secondaire
- Equipements de services**
- Equipements marchands
 - GR Gare routière
 - Auberge

- Périmètre urbain
- Point limite
- Courbes de niveau

N° POINT	X	Y
1	257862	415598
2	257353	415405
3	257341	414743
4	257420	413784
5	257443	413646
6	257978	413097
7	258109	413031
8	257998	412907
9	258765	412486
10	259541	412328
11	259719	412542
12	259705	412917
13	259774	413189
14	259753	413411
15	259495	413603
16	259439	413746
17	259374	414267
18	259132	414918
19	258855	415181
20	258279	415451



TITRE II : Dispositions communes applicables à toutes les zones

Article 1. Occupation des sols

1.1 - Types d'activités interdites

Sont interdits :

1. La construction dans les zones frappées de servitude non aedificandi au titre :

- du domaine public routier,
- du domaine public fluvial,
- des zones militaires,
- des zones aéroportuaires,
- des lignes électriques (lignes basse, moyenne et haute tension),
- du réseau d'alimentation en gaz (conduites),
- du réseau d'alimentation en eau potable,
- du réseau d'assainissement,
- du réseau de télécommunications,

à l'exception de celles nécessitées pour l'exploitation des infrastructures listées ci-dessus ;

2. La construction dans les terrains situés dans les zones inondables ou dans les zones d'écoulements superficiels des eaux pluviales ;

3. L'ouverture et l'exploitation de carrières à l'intérieur du périmètre urbain de Messamena ;

4. Les dépôts de gravois et produits de fouilles de construction, d'ordures ménagères ou industrielles.

De façon générale, tout dépôt de déchets solides et liquides en provenance domestique ou autre, de déchets divers, de matériaux de démolition ou de fouilles, ainsi que des carcasses de véhicules et engins est interdit en dehors des zones spécialement affectées à cet effet par les Autorités ;

5. Toutes les activités qui entraîneraient des nuisances et/ou pollutions sonores, olfactives ou visuelles ;

6. 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 ;

7. Les parties en sous-sol des constructions ne peuvent en aucun cas être habitées ou utilisées pour des activités de production ou de services.

1.2. Type d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisés dans les zones affectées à cet effet :

- Les constructions à usage d'habitation, de commerce et de bureaux ;
- Les unités hôtelières et les constructions à usage d'animation et de loisirs ;
- Les bâtiments administratifs ;
- Les équipements socio-collectifs publics et privés (éducation, culturels, santé, sport, culture) ;
- Les unités industrielles et d'activités économiques.

La construction en sous-sol est autorisée. Les parties en sous-sol de la construction ne peuvent en aucun cas être habitées ou utilisées pour des activités de production ou de service.

Les parcelles et les lots doivent être de forme simple et régulière permettant l'implantation des constructions. Les parcelles et les lots doivent être accessibles par une voie. Les fronts de parcelles et de lots doivent être de dimensions suffisantes pour permettre la construction.

Article 2. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes, emplacements réservés et zones non aedificandi sont opposables aux demandes d'occupation du sol et sont délimitées dans les documents graphiques du POS pour ce qui concerne le périmètre urbain.

Article 3. La desserte

3.1 - Accès à la voie publique

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie. Les caractéristiques des accès aux constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de lutte contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2 - Ouverture d'une voie privée

L'ouverture d'une voie privée est autorisée à condition que ses caractéristiques techniques satisfassent aux exigences de sécurité et de services et qu'elle ne constitue pas une gêne, un danger ou une nuisance pour l'environnement et la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières de tracé, de largeur ou de construction notamment :

- lorsque son raccordement peut constituer un danger pour la circulation ;
- lorsqu'elle est susceptible d'être empruntée par la circulation générale ;
- en vue d'une meilleure utilisation des terrains traversés ou avoisinants.

3.3 - Voies réservées aux piétons

Les voies réservées aux piétons peuvent être éventuellement traversées par les voies ouvertes à la circulation automobile sous réserve que l'aménagement privilégie la circulation des piétons. Elles doivent être accessibles aux engins de nettoyage.

Article 4. Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules ainsi que le stationnement de desserte ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. A raison de 25 m² (2,5 m x 5 m + dégagement) par véhicule particulier.

- **Pour les constructions à usage d'habitation :** les dispositions techniques d'implantation des aires de stationnement et les éléments explicatifs justifiant du nombre de places de stationnement implantés dans la parcelle sont à présenter par le demandeur aux autorités chargées de l'instruction du dossier d'autorisation de bâtir.
- **Pour les unités hôtelières :** une place de stationnement par chambre est exigée.
- **Pour les équipements publics :** le nombre de places de stationnement nécessaire est défini par l'Autorité publique concernée.
- **Pour les constructions industrielles et les entrepôts :** les zones de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives et sur voirie doivent permettre le stationnement des véhicules légers ainsi que des véhicules lourds y compris toutes manœuvres. Les dispositions techniques d'implantation des aires de stationnement et les éléments explicatifs justifiant du nombre de places de stationnement implantés dans la parcelle sont à présenter par le demandeur aux autorités chargées de l'instruction du dossier d'autorisation de bâtir.
- **Pour les constructions à usage de commerce :** aucune exigence n'est imposée pour les locaux à usage commercial d'une superficie totale couverte (y compris terrasses abritées et espaces clientèle) inférieure ou égale à 30 m². Au-delà de ces dimensions, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par tranche de 20 m² d'espace clientèle (y compris terrasses abritées).

La construction de parking souterrain est autorisée sur l'ensemble de la parcelle en respectant un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives de la parcelle et aux limites de parcelle sur voirie après application des servitudes de retrait sur voirie.

Article 5. La protection de l'environnement

Toute construction ou implantation d'activités est soumise au respect du cadre réglementaire en vigueur au Cameroun, et plus particulièrement :

- la loi n°96-12 du 05 août 1996 portant loi cadre relative à la gestion de l'environnement ainsi que l'ensemble des textes qui l'ont complétés ou modifiée ;
- La loi n°98/005 du 14 avril 1998 portant régime de l'eau ainsi que l'ensemble des textes qui l'ont complétés ou modifiée ;
- Le décret n°2001/165/PM du 08 mai 2001 précisant les modalités de protection des eaux de surface et des eaux souterraines contre la pollution ;
- Le décret n° 2011/2583/PM du 23 août 2011 portant réglementation des nuisances sonores et olfactives.
- La loi n° 94/01 du 20 janvier 1994 portant régime des forêts, de la faune et de la pêche ainsi que l'ensemble des textes qui l'ont complétés ou modifiée ;

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent :

- **Plantations** : Il est fait obligation de préserver et d'entretenir les parcs urbains et espaces verts, les zones forestières et naturelles telles que délimitées par le POS. En outre, pour chaque lot constructible ainsi que le long des voies de circulation, il est fait obligation de préserver tant que faire se peut les essences forestières existantes et ce dans l'objectif d'une préservation maximale du couvert forestier existant et de la conservation de la diversité biologique de la région.
- **Gestion des déchets et ordures ménagères** : La gestion des déchets et des ordures ménagères (ramassage, transport, stockage et élimination) sera assurée conformément aux dispositions du POS relatives à l'implantation des différents points de collecte et de dépôts des déchets (points de collecte, décharges intermédiaires, décharge communale contrôlée).
- **Affichage publicitaire** : L'implantation de panneaux publicitaires doit satisfaire aux règles et normes en vigueur au Cameroun. Ils sont interdits dans les périmètres classés et dans toute zone à protéger.
- **Carrières** : l'ouverture de carrières est interdite à l'intérieur du périmètre urbain de la Commune de Messamena.
- **Dépôts d'explosifs** : l'ouverture de dépôts d'explosifs permanents est interdite sur l'ensemble du périmètre urbain de la Commune de Messamena et dans les zones d'habitat rural.

Article 6. Le Domaine Public

Les implantations des constructions et des aménagements divers se conformeront aux dispositions réglementaires en vigueur et en particulier l'ordonnance 74/2 du 06 juillet 1974 relative au Domaine Public Maritime et au Domaine Public Fluvial.

Par ailleurs toute construction est strictement interdite dans les emprises et servitudes :

- Du domaine public hydraulique
- Du domaine public routier
- Des lignes électriques de haute et moyenne tensions
- Des conduites d'adduction d'eau potable
- Des réseaux d'assainissement
- Des sites de décharges et des sites de dépôts des déchets

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

Article 7. L’occupation du domaine public

- **Mobilier public ou privé installé sur la voie publique** : Toute occupation des voies, qu’elle soit publique ou privée, 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 versement d’une redevance d’usage.

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

- **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 de construction seront entourés d’une palissade continue d’une hauteur minimale de 2 mètres. Un panneau de chantier sera installé sur la palissade et devra comporter les informations relatives à la nature de la construction, le nom ou la raison sociale du Maître d’Ouvrage, le nom et les coordonnées de l’entreprise en charge des travaux, le délai prévisionnel de la durée des travaux.

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

Article 8. Dispositions particulières relatives aux pôles secondaires de la Commune

Le POS de Messamena comporte 4 pôles secondaires à développer : Doumo-Mama, Koua, Dimpam, et Ngoulman kong. Ces pôles secondaires pourront faire l’objet de plans de secteur sur les superficies maximales suivantes :

- Pôle secondaire de Dimpam : Plan de Secteur sur une zone de 250 Ha
- Pôle secondaire de Ngoulman kong : Plan de Secteur sur une zone de 34 Ha
- Pôle secondaire de Doumo-Mama : Plan de Secteur sur une zone de 31 Ha
- Pôle secondaire de Koua, pour lequel 2 plans de secteur sont à réaliser : PS du secteur 1 d’une superficie de 22 Ha et PS du secteur 2 d’une superficie de 7 Ha

Pour chacun des 4 pôles secondaires, les zones objets d’un Plan de Secteur sont définies au Plan d’organisation communale de Messamena (pièce graphique du POS).

Article 9. Des opérations d’aménagement de détail et des opérations d’aménagement foncier

L’aménagement et l’ouverture à l’urbanisation de zones comprises dans le périmètre communal sont soumis à l’établissement, à l’approbation ou à la non objection des autorités publiques compétentes. Ces opérations d’aménagement de détail concernent les plans de secteurs, les opérations de restructuration et de rénovation urbaine, les lotissements, les ZAC, ceci conformément à la réglementation en vigueur.

TITRE III : Dispositions applicables dans chacune des zones

Chapitre 1 : Règles applicables aux zones urbaines « U »

- **Introduction : caractère, vocation et localisation**

Les terrains affectés aux zones urbaines sont inclus dans le périmètre urbain de Messamena.

Les zones « U » sont classées suivant 5 types d’occupation des sols se présentant comme suit :

- ❖ **Secteur « UA1 »** : correspond au pôle administratif central regroupant l’essentiel des services publics et des équipements de rayonnement communal.
- ❖ **Secteur « U3 »** : affecté à l’habitat mixte se développant en couronne autour des quartiers centraux de Messamena. Les quartiers se développent en tache d’huile avec une faible densité à l’Est et à l’Ouest de la ville en laissant apparaître des reliques de forêts. Avec la croissance de la population urbaine, ces zones de constructions se développent assez rapidement.
- ❖ **Secteur « U4 »** : il s’agit d’une zone d’habitat spontané à densifier et à restructurer situé dans le quartier Haoussa de la ville. L’opération de réhabilitation à planifier se justifie par l’élaboration d’un Plan de secteur situé dans la continuité de ce quartier qui doit profiter des actions d’aménagement du nouveau front d’urbanisation.
- ❖ **Secteur « UC »** : il s’agit du futur pôle marchand de Messamena.
- ❖ **Secteur « T »** : il s’agit d’un secteur à vocation touristique à créer.

Pour ce qui concerne les zones U3 et U4, la mixité des fonctions urbaines (habitat, services, commerces) sera encouragée. Un plan d’embellissement de la zone centrale est nécessaire pour augmenter la valeur d’usage du sol (trame commerciale et habitat de standing).

- ❖ **Les zones « UI » dédiées aux activités industrielles :**
 - Secteur « UI2 » : secteur industriel à créer, il s’agit de permettre le développement d’activités d’industries de bois principalement. Par contre cette future zone d’activités n’a pas vocation à abriter des industries lourdes de par sa proximité avec les zones d’habitat et le centre urbain de Messamena. Le secteur UI2 pourra aussi accueillir des services et commerces annexes ainsi qu’une composante d’habitat et divers services administratifs. Ce secteur a pour vocation de devenir une zone d’activités et un pôle d’excellence de rayonnement communal.

SECTION I : NATURE DE L’OCCUPATION DES SOLS

Article 1. Types d’occupation des sols interdits

En zone U (secteurs UA1, U3, U4, UC et T), les établissements dangereux, exploitations de carrières et bâtiments industriels sont interdits.

En « UI2 », les établissements dangereux, l’exploitation de carrières et les décharges sont interdits.

En « UC » et en « T » : les constructions et les opérations de lotissement à usage d’habitation sont interdites.

Et dans tous les cas, conformément au titre II « Dispositions communes applicables à toutes les zones » du présent règlement d’urbanisme.

Article 2. Types d’occupation des sols autorisés

Les occupations du sol autorisées sont les constructions qui correspondent à la vocation dominante de la zone, et aux constructions compatibles avec celle-ci :

- ❖ **En UA1 et U3** : les équipements et constructions à usage public, les constructions à usage de commerce ainsi que les constructions à usage d’habitation sont autorisées. La mixité des fonctions est à encourager.
- ❖ **En U4** : s’agissant d’un quartier d’habitat, les constructions à usage d’habitat et de petits commerces sont autorisées. **Le secteur U4 est un secteur de restructuration urbaine tel que défini aux articles 53 à 58 de la loi n° 2004/003 du 21 avril 2004.**
- ❖ **En UC** : ce secteur constitue un pôle marchand destiné à abriter un marché, une gare routière, une aire d’abattage, des services divers, ainsi qu’une station-service. La construction de logement sera limitée aux besoins de fonctionnement des activités (logements de fonction, gardiennage etc.).
- ❖ **En UI2** : les constructions à usage industriel, d’artisanat, les équipements administratifs et de service sont autorisées. La construction de logement sera limitée aux besoins de fonctionnement des activités (logements de fonction, gardiennage etc.).
- ❖ **En T** : secteur à vocation touristique comportant une unité hôtelière, un complexe de loisirs adossé à un espace vert aménagé et un syndicat d’initiatives à usage des touristes et visiteurs. La construction de logement sera limitée aux besoins de fonctionnement des activités (logements de fonction, gardiennage etc.).

Et dans tous les cas, conformément à l’article 1 du titre II « Dispositions communes applicables à toutes les zones » du présent règlement d’urbanisme.

SECTION II : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

Article 3. Accès et voirie

Cet article précise les exigences de desserte en voirie pour la construction.

Zones	Emprise minimale de voirie de desserte pour la construction
UA 1 « Pôle administratif »	7 mètres pour les voies publiques (pouvant être ramenés à 5,5 m en fonction des difficultés de relief)
U3 « Habitat mixte »	7 mètres pour les voies publiques (pouvant être ramenés à 5,5 m en fonction des difficultés de relief)
U4 « Secteur d’habitat spontané à réhabiliter »	6 mètres pour les voies publiques (pouvant être ramenés à 5,5 m en fonction des difficultés de relief)
UC « Pôle marchand »	9 mètres pour les voies publiques (pouvant être ramenées à 7 m en fonction des difficultés de relief)
UI2 « Secteur industriel à créer »	7 mètres pour les voies publiques (pouvant être ramenés à 5,5 m en fonction des difficultés de relief)
T « secteur à vocation touristique »	7 mètres pour les voies publiques (pouvant être ramenés à 5,5 m en fonction des difficultés de relief)

Article 4. Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d’eau potable lorsqu’il existe et les raccordements doivent être approuvés par les Autorités compétentes. En l’absence de réseau de distribution d’eau potable, l’accès à un point public d’eau potable (borne fontaine, forage) doit être assuré à une distance maximale de 500 m de la construction.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d’assainissement lorsque celui-ci existe. Les raccordements doivent être approuvés par l’Autorité compétente. Tout déversement d’eaux usées est interdit sur la voie publique.

En l’absence de réseau d’assainissement public, toute construction devra être dotée d’un dispositif d’assainissement individuel ou raccordé à un système d’assainissement semi-collectif.

Disposition particulière applicable à la zone UI2 : les eaux usées issues des activités des unités industrielles devront, préalablement à tout rejet dans le réseau d’assainissement ou dans le milieu naturel récepteur, avoir été traitées par des procédés adéquats. Toutes les unités industrielles devront avoir obtenu les autorisations nécessaires auprès des Autorités compétentes préalablement à toute mise en service.

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 de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu’ils garantissent l’écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Réseau d’électricité

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d’alimentation en électricité lorsque celui-ci existe. Les raccordements doivent être approuvés par l’Autorité compétente.

Article 5. Caractéristiques de l’unité foncière

La surface minimale de l’unité foncière pour qu’elle soit constructible se présente comme suit :

Zones	Surface minimale de l’unité foncière
UA1 « Pôle administratif »	200 m ²
U3 « Habitat mixte »	500 m ²
U4 « Secteur d’habitat spontané à densifier et à restructurer »	80 m ²
UC « Pôle marchand »	200 m ²
UI2 « Secteur industriel à créer »	400 m ²
T « secteur à vocation touristique »	- 6 500 m ² pour l’unité hôtelière - Pour les autres composantes du secteur, la surface minimale de l’unité foncière est fixée à 3000 m ² pour le complexe de loisirs pouvant intégrer la construction d’un syndicat d’initiative. Dans le cas où la construction du syndicat d’initiative sera implanté sur une parcelle dédiée, sa superficie minimale est fixée à 200 m ² .

Article 6. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies privées

Zones	Disposition applicable
UA1 « Pôle administratif »	Retrait minimum des constructions de 4 m.
U3 « Habitat mixte »	Retrait minimum des constructions de 4 m.
U4 « Secteur d’habitat spontané à réhabiliter »	Un retrait minimum de 4 m sera appliqué pour toute nouvelle construction.
UC « Pôle marchand »	Retrait minimum des constructions de 6 m.
UI2 « Secteur industriel à créer »	Retrait minimum des constructions de 10 m.
T « les zones à vocation touristique »	Retrait minimum des constructions de 10 m.

Disposition particulière : les équipements publics ne sont pas soumis à l’application de cet article.

Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zones	Disposition applicable
UA1 « Pôle administratif »	Mitoyenneté autorisée. En cas de non mitoyenneté, toute construction devra être implantée à une distance minimum des limites séparatives au moins égale au quart de sa hauteur sans être inférieure à 4 mètres.
U3 « Habitat mixte »	Mitoyenneté autorisée. En cas de non mitoyenneté, toute construction devra être implantée à une distance minimum des limites séparatives au moins égale au quart de sa hauteur sans être inférieure à 4 mètres.
U4 « Secteur d’habitat spontané à réhabiliter »	Mitoyenneté autorisée. En cas de non mitoyenneté, toute construction devra être implantée à une distance minimum des limites séparatives au moins égale au quart de sa hauteur sans être inférieure à 4 mètres.

Zones	Disposition applicable
UC « Pôle marchand »	Mitoyenneté autorisée. En cas de non mitoyenneté, toute construction devra être implantée à une distance minimum des limites séparatives au moins égale au quart de sa hauteur sans être inférieure à 4 mètres.
UI2 « Secteur industriel à créer »	Toute construction devra être implantée à une distance minimum des limites séparatives au moins égale à 8 mètres.
T « Secteur à vocation touristique »	Mitoyenneté autorisée. En cas de non mitoyenneté, toute construction devra être implantée à une distance minimum des limites séparatives au moins égale au quart de sa hauteur sans être inférieure à 4 mètres.

Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Deux constructions non contiguës, implantées sur un même lot doivent être à une distance l’une par rapport à l’autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4,00 m.

Disposition particulière : les équipements publics ne sont pas soumis à l’application de cet article.

Article 9. Emprise au sol

L’emprise au sol des constructions (cumul de toutes les emprises au sol des constructions sur le lot y compris bâtiments annexes le cas échéant) est définie comme suit :

Zones	Emprise au sol
UA1 « Pôle administratif »	Ne pourra excéder 70 % de la parcelle.
U3 « Habitat mixte »	Ne pourra être inférieure à 30 % et ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle.
U4 « Secteur d’habitat spontané à réhabiliter »	Ne pourra être inférieure à 50 % et ne pourra excéder 80 % de la superficie totale de la parcelle.
UC « Pôle marchand »	Ne pourra excéder 50% de la parcelle
UI2 « Secteur industriel à créer »	Ne pourra excéder 50 % de la parcelle.
T « Secteur à vocation touristique »	Ne pourra excéder 50% de la parcelle

Disposition particulière : les équipements publics ne sont pas soumis à l’application de cet article.

Article 10. Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales des constructions sont définies pour chaque zone comme suit :

Zones	Hauteur maximale des constructions
UA 1 « Pôle administratif »	La hauteur des constructions sera limitée à un maximum d’un rez-de-chaussée et de 2 étages soit 13 m hors tout (au faîtage).
U3 « Habitat mixte »	La hauteur des constructions sera limitée à un maximum d’un rez-de-chaussée et de 1 étage soit 9 m hors tout (au faîtage).
U4 « Secteur d’habitat spontané à densifier et à restructurer »	La hauteur des constructions sera limitée à un maximum d’un rez-de-chaussée et de 1 étage soit 9 m hors tout (au faîtage).

Zones	Hauteur maximale des constructions
UC « Pôle marchand »	La hauteur des constructions sera limitée à un maximum d’un rez-de-chaussée et de 2 étages soit 13 m hors tout (au faîtage).
UI2 « Secteur industriel à créer »	La hauteur des constructions sera limitée à un maximum de 13 m hors tout (au faîtage).
T « Secteur à vocation touristique »	La hauteur des constructions sera limitée à un maximum d’un rez-de-chaussée et de 1 étage soit 9 m hors tout (au faîtage).

NB : La hauteur totale des constructions est mesurée du niveau du sol naturel ramené au nivellement de la voirie et augmenté de 50 cm (garde maximale pour calage des voiries, vides sanitaires éventuels et protection de la construction contre les eaux de ruissèlement en saisons des pluies) jusqu’au faîtage de la construction, on considère une pente maximale de 35% (soit env. 20 degrés) pour les toitures en pente.

Disposition particulière : les équipements publics ne sont pas soumis à l’application de cet article.

Article 11. Aspect extérieur

Les dispositions applicables pour l’aspect extérieur des constructions de chaque zone sont définies comme suit :

Zones	Dispositions applicables
UA1 « Pôle administratif »	L’aspect extérieur de la construction est laissé à la libre expression de l’architecte et au choix du maître de l’ouvrage. Toutefois, le permis de bâtir peut être refusé ou n’être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants (en particulier dans le voisinage des bâtiments d’architecture remarquable), aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives. Tout recours aux architectures « pastiches » est proscrit. Les murs rideaux sont interdits.
U3 « Habitat mixte »	L’aspect extérieur de la construction est laissé à la libre expression de l’architecte et au choix du maître de l’ouvrage. Toutefois, le permis de bâtir peut être refusé ou n’être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants (en particulier dans le voisinage des bâtiments d’architecture remarquable), aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives. Tout recours aux architectures « pastiches » est proscrit. Les murs rideaux sont interdits.
U4 « Secteur d’habitat spontané à réhabiliter »	L’aspect extérieur des constructions est laissé à la libre expression de l’architecte. Mais d’une façon générale, l’utilisation de matériaux locaux sera privilégiée. Les murs rideaux sont interdits.
UC « Pôle marchand »	L’aspect extérieur de la construction est laissé à la libre expression de l’architecte et au choix du maître de l’ouvrage. Toutefois, le permis de bâtir peut être refusé ou n’être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs

Zones	Dispositions applicables
	dimensions ou l’aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants (en particulier dans le voisinage des bâtiments d’architecture remarquable), aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives. Les murs rideaux sont interdits.
UI2 « Secteur industriel à créer »	L’aspect extérieur des constructions est laissé à la libre expression de l’architecte. Mais d’une façon générale, l’utilisation de matériaux locaux sera privilégiée. Les murs rideaux sont interdits.
T « Secteur à vocation touristique »	L’aspect extérieur de la construction est laissé à la libre expression de l’architecte et au choix du maître de l’ouvrage. Toutefois, le permis de bâtir peut être refusé ou n’être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Tout recours aux architectures « pastiches » est proscrit. Les murs rideaux sont interdits. Les matériaux naturels (bois et briques de terre) seront privilégiés.

Disposition particulière : les équipements publics ne sont pas soumis à l’application de cet article.

Article 12. Stationnement des véhicules

Conformément aux dispositions de l’article 4 du titre II « Prescriptions générales applicables à toutes les zones » du présent règlement d’urbanisme.

Disposition particulière : les équipements publics ne sont pas soumis à l’application de cet article.

Article 13. Espaces libres et plantations

Les espaces libres des parcelles doivent être aménagés et entretenus. Le dépôt de déchets de quelque nature que ce soit y est strictement interdit.

SECTION III : POSSIBILITES D’OCCUPATION DU SOL

Article 14. Possibilités maximales d’occupation du sol

Zones	COS ¹ maximum autorisé
UA 1 « Pôle administratif »	1,8
U3 « Habitat mixte »	1
U4 « Secteur d’habitat spontané à densifier et à restructurer »	1,4
UC « Pôle marchand »	0,6
UI2 « Secteur industriel à créer »	0,7
T « Secteur à vocation touristique »	1

Disposition particulière : les équipements publics ne sont pas soumis à l’application de cet article.

¹ COS : le Coefficient d’Occupation des Sols est le rapport entre la surface totale de plancher construite et la surface de la parcelle. (Loi n°2004/003 du 21 avril 2004 - Art. 14).

Chapitre 2 : Règles applicables aux zones à urbaniser « AU »

- **Introduction : caractère, vocation et localisation**

Les zones « AU » sont destinées à accueillir de l’habitat (individuel, semi-collectif et collectif) des équipements socio-collectifs, des activités économiques (commerces, services, animation et loisirs, zones d’activités et zones industrielles), des espaces verts et parcs urbains. De façon générale il s’agit d’espaces à caractère naturel inclus dans le périmètre urbain et destinés à être ouverts à l’urbanisation.

Le secteur 1AU concerne des espaces destinés à une urbanisation immédiate.

Les secteurs 1AU pourront être aménagés et ouverts à l’urbanisation dans le cadre de plan(s) de secteur, de plans de lotissements, de ZAC et en tout état de cause conformément à la réglementation en vigueur.

La création de zones d’activités industrielles n’est pas autorisée dans les secteurs 1AU.

SECTION I : NATURE DE L’OCCUPATION DES SOLS

Article 1. Types d’occupation des sols interdits

Conformément aux dispositions des articles 1 et 2 du titre II « Prescriptions générales applicables à toutes les zones » du présent règlement d’urbanisme.

Article 2. Types d’occupation des sols autorisés

Conformément aux dispositions des articles 1 et 2 du titre II « Prescriptions générales applicables à toutes les zones » du présent règlement d’urbanisme.

SECTION II : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

Article 3. Accès et voirie

L’emprise minimale de voirie de desserte pour la construction est fixée à 7 mètres pour les voies publiques (pouvant être ramenés à 5,5 m en fonction des difficultés de relief).

Article 4. Desserte par les réseaux

Conformément aux dispositions de l’article 5 du titre II « Prescriptions générales applicables à toutes les zones » du présent règlement d’urbanisme.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d’eau potable lorsqu’il existe et les raccordements doivent être approuvés par les Autorités compétentes.

En l’absence de réseau de distribution d’eau potable, l’accès à un point public d’eau potable (borne fontaine, forage) doit être assuré à une distance maximale de 500 m de la construction.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement lorsque celui-ci existe. Les raccordements doivent être approuvés par l'Autorité compétente. Tout déversement d'eaux usées est interdit sur la voie publique.

En l'absence de réseau d'assainissement public, toute construction devra être dotée d'un dispositif d'assainissement individuel ou raccordé à un système d'assainissement semi-collectif.

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 de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Réseau d'électricité

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'alimentation en électricité lorsque celui-ci existe. Les raccordements doivent être approuvés par l'Autorité compétente.

Article 5. Caractéristiques de l'unité foncière

La surface minimale de l'unité foncière pour qu'elle soit constructible sera définie par les prescriptions des plans de détail en fonction de la morphologie des tissus urbains projetés (tissus urbains denses, tissu urbain de type résidentiel etc.), et ce, comme suit :

- Pour les zones de tissu urbain dense : la surface minimale de l'unité foncière est fixée à 200 m²
- Pour les zones de tissu urbain mixte (correspondant à des zones de type U3) : la surface minimale de l'unité foncière est fixée à 500 m²

Article 6. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies privées

Un retrait minimum des constructions de 4 m est exigé.

Disposition particulière : les équipements socio-collectifs publics ne sont pas soumis à l'application de cette règle.

Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Mitoyenneté autorisée. En cas de non mitoyenneté, toute construction devra être implantée à une distance minimum des limites séparatives au moins égale au quart de sa hauteur sans être inférieure à 4 mètres.

Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Deux constructions non contiguës, implantées sur un même lot doivent être à une distance l'une par rapport à l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4,00 m.

Article 9. Emprise au sol

L'emprise au sol maximale sera définie par les prescriptions des plans de détail en fonction de la morphologie des tissus urbains projetés (tissus urbains denses, tissu urbain de type résidentiel etc.), et ce, comme suit :

- Pour les zones de tissu urbain dense : l'emprise au sol ne pourra être inférieure à 50 % et ne pourra excéder 70 % de la superficie totale de la parcelle.
- Pour les zones de tissu urbain mixte (correspondant à des zones de type U3) : l'emprise au sol ne pourra être inférieure à 30 % et ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle.

Article 10. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions sera définie par les prescriptions des plans de détail en fonction de la morphologie des tissus urbains projetés (tissus urbains denses, tissu urbain de type résidentiel etc.), et ce, comme suit :

- Pour les zones de tissu urbain dense : La hauteur des constructions sera limitée à un maximum d'un rez-de-chaussée et de 2 étages soit 13 m hors tout (au faîtage).
- Pour les zones de tissu urbain mixte (correspondant à des zones de type U3) : La hauteur des constructions sera limitée à un maximum d'un rez-de-chaussée et de 1 étage soit 9 m hors tout (au faîtage).

Article 11. Aspect extérieur

L'aspect extérieur de la construction est laissé à la libre expression de l'architecte. Toutefois, le permis de bâtir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales (constructions pouvant porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels, monuments importants, ...). L'utilisation de matériaux locaux est recommandée. Les murs rideaux sont interdits.

Article 12. Stationnement des véhicules

Conformément aux dispositions de l'article 4 du titre II « Prescriptions générales applicables à toutes les zones » du présent règlement d'urbanisme.

Article 13. Espaces libres et plantations

Pour chaque lot constructible ainsi que le long des voies de circulation, il est fait obligation de préserver tant que faire se peut les essences forestières existantes et ce dans l'objectif d'une préservation maximale du couvert forestier existant et de la conservation de la diversité biologique de la région.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14. Possibilités maximales d'occupation du sol**

Les possibilités maximales d'occupation du sol seront définies par les prescriptions des plans de détail en fonction de la morphologie des tissus urbains projetés (tissus urbains denses, tissu urbain de type résidentiel etc.), et ce, comme suit :

- Pour les zones de tissu urbain dense : le COS maximum autorisé est fixé à 1,8 ;
- Pour les zones de tissu urbain mixte (correspondant à des zones de type U3) : le COS maximum autorisé est fixé à 1.

Chapitre 3 : Règles applicables aux zones naturelles « N »

• Introduction : caractère, vocation et localisation

Les zones « N » abritent des terrains agricoles, de petits villages, diverses activités agroindustrielles privées. Il s’agit de territoires partiellement équipés ou non équipés à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics et à l’exploitation agricole et aux activités rurales y sont autorisées. Les opérations d’aménagement de zones industrielles, de zones d’activités et de quartiers d’habitation (opérations immobilières, lotissements etc.) sont strictement interdites.

Les zones N sont classées suivant les 4 types d’occupation des sols suivants :

- ❖ **Les secteurs « Nf »** concernent les espaces forestiers et sont situées dans le périmètre communal mais hors périmètre urbain de la Commune de Messamena.
- ❖ **Les secteurs « Na »** : concernent les espaces agricoles qui sont localisés à proximité des villages.
- ❖ **Les secteurs « Nc »** : concernent les espaces verts aménagés à créer : elles sont implantées à l’intérieur du périmètre urbain de Messamena. Ces zones ne sont pas urbanisables.
- ❖ **Les secteurs « ND »** : concernent les zones de sites à risques ou de nuisances : il s’agit de zones non urbanisables.

SECTION I : NATURE DE L’OCCUPATION DES SOLS

Article 1. Types d’occupation des sols interdits

Toute construction incompatible avec la vocation de la zone et en particulier : les zones industrielles, les activités non directement liées à la mise en valeur des espaces agricoles et à la protection des espaces forestiers et naturels à risques. Toute construction d’habitat non directement lié aux activités agricoles et rurales.

Les secteurs ND situés à l’intérieur du périmètre urbain de Messamena sont strictement interdits à la construction.

Article 2. Types d’occupation des sols autorisés

Seules sont autorisées les constructions ou installations nécessaires :

- aux services publics et à l’exploitation agricole ainsi que les constructions d’habitat rural directement en relation avec les activités d’exploitation agricole et les activités rurales de façon générale,
- aux activités de loisirs et d’animation socio-culturelle.

SECTION II : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

Article 3. Accès et voirie

Conformément aux dispositions de l’article 3 du titre II « Prescriptions générales applicables à toutes les zones » du présent règlement d’urbanisme.

Article 4. Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d’eau potable lorsqu’il existe et les raccordements doivent être approuvés par les Autorités compétentes. En l’absence de réseau de distribution d’eau potable, l’accès à un point public d’eau potable doit être assuré.

Eaux usées

Toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau d’assainissement lorsque celui-ci existe. Les raccordements doivent être approuvés par l’Autorité compétente. Tout déversement d’eaux usées est interdit sur la voie publique ou directement dans le milieu naturel récepteur. En l’absence de réseau d’assainissement public, toute construction devra être dotée d’un dispositif d’assainissement individuel ou raccordé à un système d’assainissement semi-collectif.

Réseau d’électricité

Toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau d’alimentation en électricité lorsque celui-ci existe. Les raccordements doivent être approuvés par l’Autorité compétente.

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 de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu’ils garantissent l’écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Article 5. Caractéristiques de l’unité foncière

Conformément aux dispositions de l’Article 1 - titre II « Prescriptions générales applicables à toutes les zones » du présent règlement d’urbanisme.

Article 6. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies privées

Conformément aux dispositions de l’Article 6 - titre II « Prescriptions générales applicables à toutes les zones » du présent règlement d’urbanisme.

Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Sans objet.

Article 9. Emprise au sol

Pour les secteurs « Na » : les constructions ou installations nécessaires aux services publics et à l’exploitation agricole ainsi que les constructions d’habitat rural directement en relation avec les activités d’exploitation agricole et les activités rurales de façon générale, l’emprise au sol globale maximale ne pourra dépasser 2 % de la totalité des zones Na du POS.

Pour le secteur « NC » : les équipements et infrastructures de loisir et d’animation socio-culturelle, l’emprise au sol maximale ne pourra dépasser 5% de la superficie totale du secteur.

Article 10. Hauteur des constructions

- Pour les constructions à usage d’habitation des secteurs Na : la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres ;
- Pour les constructions liées aux activités agroindustrielles des secteurs Na : la hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres ;
- Pour les équipements et infrastructures de loisir et d’animation socio-culturelle privés du secteur NC : la hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres.

NB : La hauteur totale des constructions est mesurée du niveau du sol naturel ramené au nivellement de la voirie et augmenté de 50 cm (garde maximale pour calage des voiries, vides sanitaires éventuels et protection de la construction contre les eaux de ruissèlement en saisons des pluies) jusqu’au faîtage de la construction, on considère une pente maximale de 35% (soit env. 20 degrés) pour les toitures en pente.

Article 11. Aspect extérieur

Sans objet

Article 12. Stationnement des véhicules

Sans objet

Article 13. Espaces libres et plantations

Sans objet

SECTION III : POSSIBILITE D’OCCUPATION DU SOL

Article 14. Possibilités maximales d’occupation du sol

Sans objet

Chapitre 4 : Règles applicables aux secteurs particuliers « SP »

- **Introduction : caractère, vocation et localisation**

Le POS de Messamena comporte dans le périmètre urbain de Messamena un Secteur Particulier.

- ❖ **Le secteur de la « Réserve foncière – Zone d’aménagement différé », secteur « SP1 »** implanté dans le périmètre urbain de Messamena.

Ce secteur constitue une zone d’aménagement différé qui ne pourra être classé comme zone à urbaniser qu’après épuisement de toutes les réserves foncières disponibles à l’intérieur du périmètre urbain de Messamena. Le secteur « SP1 » sera soumis à l’établissement d’un Plan de Secteur avant tout aménagement du site. Du fait de sa proximité avec des zones d’habitation, l’implantation d’activités industrielles et artisanales polluantes est strictement interdite dans ce secteur.

SECTION I : NATURE DE L’OCCUPATION DES SOLS

Article 1. Types d’occupation des sols interdits

Conformément à l’article 1 du titre II « Dispositions communes applicables à toutes les zones ».

Article 2. Types d’occupation des sols autorisés

Conformément à l’article 1 du titre II « Dispositions communes applicables à toutes les zones ».

SECTION II : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

Article 3. Accès et voirie

Conformément à l’article 3 du titre II « Dispositions communes applicables à toutes les zones » et aux dispositions du Plan de Secteur à établir.

Article 4. Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d’eau potable lorsqu’il existe et les raccordements doivent être approuvés par les Autorités compétentes. En l’absence de réseau de distribution d’eau potable, l’accès à un point public d’eau potable (borne fontaine, forage) doit être assuré à une distance maximale de 500 m de la construction.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d’assainissement lorsque celui-ci existe. Les raccordements doivent être approuvés par l’Autorité compétente. Tout déversement d’eaux usées est interdit sur la voie publique. En l’absence de réseau d’assainissement public, toute construction devra être dotée d’un dispositif d’assainissement individuel ou raccordé à un système d’assainissement semi-collectif.

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 de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu’ils garantissent l’écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Réseau d’électricité

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d’alimentation en électricité lorsque celui-ci existe. Les raccordements doivent être approuvés par l’Autorité compétente.

Article 5. Caractéristiques de l’unité foncière

On se conformera (en fonction du type d’affectation des sols et aux activités qui seront programmées dans le secteur SP1) aux dispositions applicables aux différentes zones telles que définies au présent règlement d’urbanisme.

Article 6. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies privées

On se conformera (en fonction du type d’affectation des sols et aux activités qui seront programmées dans le secteur SP1) aux dispositions applicables aux différentes zones telles que définies au présent règlement d’urbanisme.

Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

On se conformera (en fonction du type d’affectation des sols et aux activités qui seront programmées dans le secteur SP1) aux dispositions applicables aux différentes zones telles que définies au présent règlement d’urbanisme.

Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

On se conformera (en fonction du type d’affectation des sols et aux activités qui seront programmées dans le secteur SP1) aux dispositions applicables aux différentes zones telles que définies au présent règlement d’urbanisme.

Article 9. Emprise au sol

On se conformera (en fonction du type d’affectation des sols et aux activités qui seront programmées dans le secteur SP1) aux dispositions applicables aux différentes zones telles que définies au présent règlement d’urbanisme.

Article 10. Hauteur des constructions

On se conformera (en fonction du type d’affectation des sols et aux activités qui seront programmées dans le secteur SP1) aux dispositions applicables aux différentes zones telles que définies au présent règlement d’urbanisme.

Article 11. Aspect extérieur

On se conformera (en fonction du type d’affectation des sols et aux activités qui seront programmées dans le secteur SP1) aux dispositions applicables aux différentes zones telles que définies au présent règlement d’urbanisme.

Article 12. Stationnement des véhicules

Conformément aux dispositions de l’article 4 du titre II « Prescriptions générales applicables à toutes les zones » du présent règlement d’urbanisme.

Article 13. Espaces libres et plantations

On se conformera (en fonction du type d’affectation des sols et aux activités qui seront programmées dans le secteur SP1) aux dispositions applicables aux différentes zones telles que définies au présent règlement d’urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITES D’OCCUPATION DU SOL

Article 14. Possibilités maximales d’occupation du sol

On se conformera (en fonction du type d’affectation des sols et aux activités qui seront programmées dans le secteur SP1) aux dispositions applicables aux différentes zones telles que définies au présent règlement d’urbanisme.