

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix - Travail - Patrie

DEPARTEMENT DU MFOUNDI

REPUBLIC OF CAMEROON
Peace - Work - Fatherland

MFOUNDI DIVISION



COMMUNAUTE URBAINE DE YAOUNDE

YAOUNDE CITY COUNCIL

PLAN SOMMAIRE D'URBANISME DE LA ZONE DE MVAN

Marché N° 1368/ DST/CUY/08 du 15 Mai 2008

(Passée après Appel d'Offres National Restreint N° 4077/DST/CUY/07 du 18 Décembre 2007)

ANNEXE: REGLEMENT

(Document définitif)

Juin 2016

Etudes réalisées par :



**MISSION D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT
DES TERRAINS URBAINS RURAUX**

(Créée par Décret n° 77/193 du 23/06/1977, modifié et complété par Décret n° 82/599 du 25/11/1982)

Quartier Hippodrome -

716, Avenue Winston Churchill (rue n° 1 071)

BP 1248 Yaoundé Cameroun - Tél : 22.22.31.13 / 22.22.21.02 - Fax : 22.23.31.90

TELEX : 8571 KN - Site Internet : www.maetur.cm

SOMMAIRE

TITRE I.....	3
Dispositions générales.....	3
TITRE II.....	7
Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines.....	7
Section 1 : Nature de l'occupation des sols	7
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols	8
Section 3 : Possibilité maximale d'occupation du sol	14
TITRE III.....	15
Chapitre 1 : Disposition applicables aux zones d'activités et de services	15
Section 1 : Nature de l'occupation du sol	15
Section 2 : Condition de l'occupation de sol	16
Section 3 : Possibilité maximale d'occupation du sol	20
TITRE IV	21
Chapitre 1: Dispositions applicables aux zones naturelles.....	21
Section 1 : Nature de l'occupation du sol	21
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol	22
Section 3: Possibilité maximale d'occupation du sol	28
ANNEXE 1	29
ANNEXE 2	32

TITRE I

Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément à :

- La loi n° 94/01 portant régime des forêts, de la faune et de la Pêche ;
- La Loi n° 2004/003 du 21 Avril 2004 régissant l'Urbanisme au Cameroun ;
- la loi n°2004/018 du 22 Juillet 2004 fixant les règles applicables aux Communes ;
- L'ordonnance du 06 juillet 1974 portant Régime foncier ;
- Le décret n°2008/0736/PM du 23 avril 2008 fixant les modalités d'élaboration et de révision des documents de planification urbaine ;
- Le décret n°2008/0737/PM du 23 avril 2008 fixant les règles de sécurité, d'hygiène et d'assainissement en matière de construction ;
- Le décret n°2008/0738/PM du 23 avril 2008 portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier ;
- Le décret n°2008/0739/PM du 23 avril 2008 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction ;
- Le décret n°2008/0740/PM du 23 avril 2008 fixant le régime des sanctions applicables aux infractions aux règles d'urbanisme.

Article 1 : Champ territorial d'application du plan

Le présent règlement du Plan Sommaire d'Urbanisme (PSU) de la zone de Mvan (Yaoundé Sud) s'applique à l'ensemble du territoire de la zone Sud de la ville. Celle-ci s'étend du quartier Mvan jusqu'à l'entrée Sud de la Ville couvrant partiellement les communes d'Arrondissement de Yaoundé III et de Yaoundé IV.

Article 2 : Portée du règlement du Plan Sommaire d'Urbanisme (PSU) et des autres dispositions relatives à l'occupation des sols.

I. Se superposent aux dispositions du présent règlement les dispositions ci-après :

- La loi n°2004/003 du 21 Avril 2004 régissant l'Urbanisme au Cameroun ;
- Le décret N° 2008/0739/PM du 23 avril 2008 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction ;
- Le décret N° 2008/0738/PM du 23 Avril 2008 portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier ;
- Le décret N° 2008/0737/PM du 23 Avril 2008 fixant les règles de sécurité, d'hygiène et d'assainissement en matière de construction ;

- Le décret N° 2008/0740/PM du 23 Avril 2008 fixant le régime des sanctions applicables aux infractions aux règles d'urbanisme.

1) Les règles générales de l'Urbanisme

Fixées par les articles 9, 10, 11, 12 de la loi régissant l'urbanisme au Cameroun, relatifs à la sauvegarde de la salubrité, à l'aménagement par les directives nationales, au respect des paysages et perspectives, à l'exigence des dessertes suffisantes, à la protection de l'environnement, à la conservation des sites historiques et archéologiques à la cohérence de chaque construction avec les lieux avoisinants, qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales édictées par l'autorité compétente.

2) L'article 19, qui oblige les intervenants en milieu urbain à rechercher une autorisation municipale avant le début d'une construction

Avant d'entreprendre une construction temporaire ou permanente tout intervenant doit se rapprocher de l'autorité municipale pour obtenir une autorisation.

II. Prévalent sur les dispositions du Plan Sommaire d'Urbanisme (PSU) :

- 1) Le Plan d'Occupation des Sols ;
- 2) Le Plan de Secteur ;
- 3) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application des législations particulières ;
- 4) Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement approuvé.

III. Complètent les dispositions du PSU

- 1) Les dispositions d'un document de planification approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Sommaire d'Urbanisme.
- 2) Les réglementations techniques spécifiques à divers types d'occupation des sols telles que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur (IGH), établissements recevant le public, le règlement de construction et le règlement sanitaire.

Article 3 : Division du territoire en zones

I. Le territoire couvert par le Plan Sommaire d'Urbanisme est divisé en zones:

1) Zones urbaines

- *Les zones d'habitat planifié à créer (U) ;*
- *Les zones d'habitat à structurer et à densifier (H) ;*
- *Les zones d'habitat à restructurer (R).*

2) Zones d'activités et de services

- *Les zones d'activités économiques (I) ;*
- *Les zones de grands équipements (E) ;*
- *Les zones d'urbanisation spécifique aux bords des grands axes.*

3) Zone naturelles

- *Les zones vertes (réserves foncières) (N) ;*
- *Les zones protégées.*

Leurs délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

- a) Les zones d'habitat planifié à créer (U) correspondent à des secteurs naturels, objet d'opérations futures d'habitat planifié.*
- b) Les zones d'habitat à structurer et à densifier (H) correspondent à des secteurs faiblement urbanisés, objet d'opérations futures de structuration et de densification.*
- c) Les zones d'habitat à restructurer (R) correspondent à des secteurs déjà urbanisés, objet d'opérations futures de restructuration.*
- d) Les zones d'activités économiques (I) correspondent à des secteurs naturels ou faiblement urbanisés, destiné à l'installation des équipements industriels.*
- e) Les zones de grands équipements (E) correspondent à des secteurs naturels ou faiblement urbanisés, destiné à l'installation des équipements de services.*
- f) Les zones d'urbanisation spécifique aux bords des grands axes correspondent à des secteurs déjà urbanisés d'entrées de villes et de grands axes, destiné aux installations des équipements marchands et de services.*

g) Les zones vertes (réserves foncières) (N) correspondent à des secteurs naturels, destiné aux réserves foncières.

h) Les zones protégées correspondent aux secteurs à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages soit de l'existence des exploitations forestières ou agricoles.

II. Les documents graphiques font en outre apparaître :

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

III. A chacune des zones urbaines s'appliquent les dispositions figurant respectivement aux titres II, III, et IV du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre et comportent un corps de règles composé d'articles.

Article 5 : Dispositions applicables à toutes les zones

- 1- Les utilisations des sols sont soumises aux dispositions relatives à la conservation ou à la mise en valeur des sites ou des vestiges archéologiques.
- 2- Les installations et travaux divers notamment ceux modifiant le niveau du sol naturel sont soumises à l'autorisation.

TITRE II

Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines

Les zones urbaines correspondent aux zones d'habitat planifié à créer, aux zones d'habitat à structurer et à densifier, et aux zones d'habitat à restructurer.

Section 1 : Nature de l'occupation des sols

Article 1 : Type d'occupation et d'utilisation des sols interdits

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- a. Les constructions soumises à un régime d'autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- b. L'ouverture et l'aménagement de terrains non autorisés ;
- c. L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- d. Les dépôts de toute nature sans autorisation ;
- e. Toute autre exploitation incompatible avec le type d'habitat ;
- f. Tout mode d'occupation de nature à compromettre la destination des espaces boisés classés.

Article 2 : type d'occupation et d'utilisation du sol admis sous condition

Sont admis dans la zone :

- a. Les nouvelles constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, ces derniers ne pouvant être autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à réaliser sous forme de zones résidentielles au pôle de développement secondaire ;
- b. L'extension des logements existants dans la limite de coefficients d'emprise et d'occupation des sols prévus ;
- c. Les nouvelles constructions des équipements d'intérêt général.

Section 2 : Conditions de l'occupation des sols

Article 3 : accès et voirie

Les terrains doivent être desservis par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.

En tout état de cause, les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Article 4 : desserte par les réseaux

1. Eau potable

Le branchement au réseau d'eau public est recommandé pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation d'eau.

2. Assainissement et drainage

Se référer au règlement d'assainissement du lotissement approuvé, du Plan de secteur ou de la zone du PSU en général, qui se décline comme suit :

- a. Le système unitaire ou le tout à l'égout, qui envoie toutes les eaux à la station d'épuration;
- b. Le système séparatif qui comporte deux réseaux distincts : l'un collecte les eaux usées et les amène à la station d'épuration et l'autre recueille les eaux pluviales et les conduit au milieu naturel ;
- c. L'assainissement individuel ou autonome correspondant au traitement des eaux domestiques (eaux vannes et eaux usées) dans la parcelle concernée.

La construction des fosses septiques et des puits perdus dans les habitations doit se faire en conformité avec la réglementation en vigueur.

a) Eaux usées

Deux possibilités d'assainissement se présentent dans la zone :

- L'assainissement individuel ou autonome correspondant au traitement des eaux domestiques (eaux vannes et eaux usées) dans la parcelle concernée ;
- Le raccordement au réseau public dans le cas de l'existence d'une station d'épuration.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur toute parcelle doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux ou leur infiltration naturelle dans le sol de l'unité foncière.

3. Ordures ménagères et tri sélectif

Les installations nécessaires au stockage des ordures ménagères sont obligatoires pour chaque immeuble sous forme intégrée aux constructions ou aux clôtures.

4. Autres réseaux

Les réseaux doivent être enterrés en règle générale ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions de l'îlot pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

Article 5: Caractéristiques des terrains

Tout terrain constructible doit être sans risque, salubre et accessible par une voie carrossable.

Article 6: Implantation des constructions par rapport aux voies et places publiques

a) Implantation par rapport aux voies principales

Le recul de la façade principale des constructions par rapport à l'emprise d'un grand axe, est défini dans un plan de lotissement approuvé, un plan de Secteur ou fixé par arrêté de l'autorité municipale. A défaut, Il est fixé au moins à cinq (5) mètres à partir des bornes limitant l'emprise de la voie.

b) Implantation par rapport aux autres voies

Le recul de la façade principale des constructions donnant sur un autre type de voie que les voies principales, est défini dans un plan de lotissement approuvé, un plan de Secteur ou fixé par arrêté de l'autorité municipale

Les constructions peuvent s'implanter en limite de l'emprise de la voie ou respecter le recul recommandé. Il est de cinq (05) mètres à défaut d'une prescription.

Article : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Le prospect définit la largeur (L) des marges d'isolement entre deux bâtiments voisins. Il est défini dans un plan de lotissement approuvé, un plan de Secteur ou fixé par arrêté de l'autorité municipale.

A défaut, Il est fixé au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction avec un minimum de deux (02) mètres.

Les constructions en limite séparatives sont permises à condition de ne pas laisser les ouvertures chez le voisin.

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

L'espace entre deux bâtiments correspond à moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 3 mètres.

Exception :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics ;

Article 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol est définie par le Plan de Secteur ou par un plan de lotissement approuvé. Par défaut une emprise de 60% est retenue pour les bâtiments de plain-pied et 50% pour les constructions en hauteur.

Article 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est définie dans le Plan de Secteur ou dans un plan de lotissement approuvé. A défaut les bâtiments peuvent avoir une hauteur jusqu'à rez-de-chaussée et quatre étages soit 18 mètres. Le long des voies principales, la hauteur

minimale requise est de rez-de-chaussée et deux étages soit neuf (09) mètres à partir de la partie la plus haute au-dessus du sol.

Article 11 : Aspect extérieur

L'aspect extérieur des bâtiments, notamment le revêtement et sa couleur, est défini dans le Plan de Secteur, ou dans un plan de lotissement approuvé ou encore est prescrit par décision municipale. La couleur retenue du revêtement des façades principales est le jaune ocre le long des voies structurantes.

Article 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu sur les parcelles et en dehors des voies publiques.

I- Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans un environnement immédiat, et en dehors des voies publiques.

En cas de division d'un immeuble ou d'un pavillon en plusieurs logements, les normes de stationnement explicitées ci-dessous doivent être respectées.

Les projets de construction ou d'extension doivent prévoir un nombre de places de stationnement adapté à l'activité développée lorsque celle-ci est susceptible de générer du stockage de véhicules.

Les normes édictées au présent article doivent être arrondies au nombre entier supérieur le plus proche si elles aboutissent à la détermination d'un nombre dont la décimale est supérieure à 0,3.

Caractéristiques des places :

Les places de stationnement doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- 5 m de longueur et 2.5 m de largeur
- Emprises minimales des dégagements :
 - Pour les stationnements perpendiculaires : 6 m
 - Pour les stationnements en épis à 45° : 3 m
 - Pour les stationnements en épis à 60° : 4.5 m
 - Pour les stationnements longitudinaux: 4 m

Pour les places de stationnement des personnes à mobilité réduite : 5 m de longueur et 3,3 m de largeur ainsi qu'un dégagement de 7 m si les places sont perpendiculaires à la voie.

II- Dispositions adaptées aux différents types de construction

A- Logements

Chaque place de stationnement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Le nombre de places est fixé à une (01) place par tranche de 60 m² de Surface de plancher hors œuvre nette (SHON) avec un minimum d'une (01) place par logement.

En sus de ces normes, lorsque le projet comprend la réalisation de plus de 10 logements un nombre équivalent à 10% de places de stationnement doit être prévu pour les visiteurs.

Pour les logements sociaux, une place est retenue par logement. Cette prescription est réduite de moitié pour les constructions de logements sociaux concourant à la reconstitution de capacité dans une opération de renouvellement urbain, ainsi que pour le cas des résidences sociales.

B- Commerces

Il est exigé au minimum trois (03) places de stationnement par tranche de cent (100) m² de surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

Les installations destinées au commerce et à la réparation automobile doivent toutefois comporter le nombre d'emplacements correspondant à la capacité des installations considérées c'est-à-dire au nombre de véhicules projetés à être confiés à l'exploitant.

C- Services

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette (SHON). Les installations destinées aux services de location de véhicules doivent toutefois comporter le nombre d'emplacements correspondant au nombre de véhicules confiés à l'exploitant ou détenus par lui.

D- Artisanat et Bureaux

Il est exigé au minimum trois (03) places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

E- Entrepôts

1. Il est exigé au minimum une (01) place de stationnement pour véhicules particuliers par tranche de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette (SHON) à usage d'entrepôt.
2. Pour tout entrepôt d'une superficie supérieure à 300 m² de surface de plancher hors œuvre nette (SHON). Il est exigé au minimum une (01) place de stationnement pour véhicule poids lourd.

F- Hôtel

Il est exigé 0,75 place de stationnement par chambre ainsi que la réalisation d'un emplacement pour les cars.

G- Salle de restaurant, de spectacle, de dancing et de jeux

Il est exigé au minimum une (01) place de stationnement par dix (10) m² de salle de restaurant ainsi qu'une (01) place de stationnement par vingt (20) m² de salle de spectacle, de dancing et de jeux. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

H- Equipements d'intérêt public ou général :

Il est exigé une (1) place pour cinq (5) postes de travail permanent prévu dans l'ouvrage. Si l'équipement public est également un Etablissement Recevant du Public, il doit être prévu 0,25 place par personne comprise dans la capacité d'accueil. Ces dispositions ne s'appliquent pas si le bâtiment est situé à moins de 100 m d'un parking public.

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

Les espaces libres de constructions et non occupés par les voies de desserte ou les places de stationnement :

1. Doivent être aménagés en espace verts pour un minimum de 800 m² pour 1000 habitants. Ce boisement peut être d'un ou de plusieurs tenants.
2. Doivent faire l'objet d'un aménagement en espaces verts en pleine terre sur une superficie au minimum égale à 20% de l'unité foncière considérée.
3. Doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain non construit.

Section 3 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Article 14 : Surface de plancher hors œuvre nette maximum

La surface de plancher hors œuvre nette maximale peut être définie par un document de planification subséquent.

TITRE III

Chapitre 1 : Disposition applicables aux zones d'activités et de services

Les zones d'activités et de services correspondent aux zones d'activités économiques, aux zones de grands équipements, et aux zones d'urbanisation spécifique aux bords des grands axes.

Section 1 : Nature de l'occupation du sol

Article 1 : Type d'occupation et d'utilisation des sols interdits

Sont admis sous certaines conditions dans la zone :

- a. Les équipements d'intérêt général liés aux VRD ;
- b. L'extension des équipements d'intérêt général existants ;
- c. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux travaux de construction et d'aménagement sur la zone ;
- d. L'extension et l'aménagement limités des constructions existantes dans la limite des coefficients d'emprise et d'occupation des sols prévus pour ces zones.

Article 2 : type d'occupation et d'utilisation du sol admis sous condition

Sont admis dans la zone :

- a. Les nouvelles constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, ces derniers ne pouvant être autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à réaliser sous forme de zones activités commerciales et de service;
- b. L'extension des logements existants dans la limite de coefficients d'emprise et d'occupation des sols prévus ;
- c. Les nouvelles constructions des équipements d'intérêt général.

Section 2 : Condition de l'occupation de sol

Article 3 : Accès et voirie

Les terrains doivent être desservis par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.

En tout état de cause, les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité et défense contre l'incendie, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

Article 4: Desserte par les réseaux

1) Eau potable

La prévision de la pose d'un réseau d'eau potable est obligatoire dans les nouvelles zones d'aménagement.

2) Assainissement et drainage

Trois systèmes d'assainissement sont autorisés :

- a. Le système unitaire ou le tout à l'égout, qui envoie toutes les eaux à la station d'épuration ;
- b. Le système séparatif qui comporte deux réseaux distincts : l'un collecte les eaux usées et les amène à la station d'épuration et l'autre recueille les eaux pluviales et les conduit au milieu naturel ;
- c. L'assainissement individuel ou autonome correspondant au traitement des eaux domestiques (eaux vannes et eaux usées) dans la parcelle concernée.

La construction des fosses septiques et des puits perdus dans les habitations doit se faire en conformité avec la réglementation en vigueur.

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, ou leur infiltration naturelle dans le sol de l'unité foncière.

3) Ordures ménagères et tri sélectif

Les installations nécessaires au stockage des ordures ménagères sont obligatoires pour chaque ensemble ou immeuble et doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Chaque nouvel occupant est tenu de disposer d'un espace de stockage des ordures.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Tout terrain constructible doit être sans risque, salubre et accessible par une voie carrossable.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et places publiques

Le recul de la façade principale des constructions par rapport à l'emprise d'un grand axe ou des places publiques est défini dans un plan de lotissement approuvé, un plan de Secteur ou fixé par arrêté de l'autorité municipale. A défaut, Il est fixé au minimum à cinq (05) mètres à partir des bornes limitant l'emprise de la voie.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Le prospect définit la largeur (L) des marges d'isolement entre deux bâtiments voisins. Il est défini dans un plan de lotissement approuvé, un plan de Secteur ou fixé par arrêté de l'autorité municipale.

A défaut, Il est fixé au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction avec un minimum de deux (02) mètres.

Les constructions en limite séparatives sont permises à condition de ne pas laisser les ouvertures chez le voisin.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale de trois (3) mètres est prescrite par rapport à la hauteur du bâtiment le plus haut, lorsque les deux façades ou l'une présente des baies d'éclaircissements.

Article 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol est définie par le Plan de Secteur ou par un plan de lotissement approuvé et par défaut une emprise de 60% est retenue pour les bâtiments de plain-pied et de 50% pour les constructions en hauteur.

Article 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions correspond à la distance, en tous points du bâtiment, entre le terrain naturel avant travaux et le faite du toit sans qu'il soit tenu des antennes, ouvrages techniques ou cheminées. La hauteur maximale des constructions est de dix-huit (18) mètres, sauf prescription spéciale des documents de planification subséquents.

Article 11 : Aspect extérieur

Les documents de planification subséquents définissent l'aspect extérieur des constructions. La couleur fixée sur les grands axes est le jaune ocre.

Article 12 : Stationnement

I- Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans un environnement immédiat, et en dehors des voies publiques.

En cas de division d'un immeuble ou d'un pavillon en plusieurs logements, les normes de stationnement explicitées ci-dessous doivent être respectées.

Les projets de construction ou d'extension doivent prévoir un nombre de places de stationnement adapté à l'activité développée lorsque celle-ci est susceptible de générer du stockage de véhicules.

Les normes édictées au présent article doivent être arrondies au nombre entier supérieur le plus proche si elles aboutissent à la détermination d'un nombre dont la décimale est supérieure à 0,3.

Caractéristiques des places :

Les places de stationnement doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- 5 m de longueur et 2.5 m de largeur
- Dégagements :
 - Perpendiculaires : 6 m
 - En épis à 45° : 3 m
 - En épis à 60° : 4.5 m
 - Longitudinaux : 4 m

Pour les places de stationnement des personnes à mobilité réduite : 5 m de longueur et 3,3 m de largeur ainsi qu'un dégagement de 7 m si les places sont perpendiculaires à la voie.

II- Dispositions adaptées aux différents types de construction

A- Commerces

Il est exigé au minimum trois (03) places de stationnement par tranche de cent (100) m² de surface de plancher hors œuvre nette (SHON) de construction.

Les installations destinées au commerce et à la réparation automobile doivent toutefois comporter le nombre d'emplacements correspondant à la capacité des installations considérées c'est -à-dire au nombre de véhicules projetés à être confiés à l'exploitant.

B- Services

Il est exigé au minimum deux (02) places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette (SHON). Les installations destinées aux services de location de véhicules doivent toutefois comporter le nombre d'emplacements correspondant au nombre de véhicules confiés à l'exploitant ou détenus par lui.

C- Artisanat et Bureaux

Il est exigé 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

D- Entrepôts

1. Il est exigé 1 place de stationnement pour véhicules particuliers pour 100 m² de surface hors œuvre nette (SHON) à usage d'entrepôt.
2. Pour tout entrepôt d'une superficie supérieure à 500 m² de surface hors œuvre nette (SHON). Il est exigé 1 place de stationnement pour véhicule poids lourd.

E- Hôtel

Il est exigé 0,75 place de stationnement par chambre ainsi que la réalisation d'un emplacement pour les cars.

F- Salle de restaurant, de spectacle, de dancing et de jeux

Il est exigé au minimum une (01) place de stationnement par tranche de dix (10) m² de salle de restaurant ainsi qu'une (01) place de stationnement par vingt (20) m² de salle de spectacle, de dancing et de jeux. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

G- Equipements d'intérêt public ou général

Il est exigé au minimum une (01) place pour cinq (5) postes de travail permanent prévu dans l'ouvrage. Si l'équipement public est également un Etablissement Recevant du Public, il doit être prévu 0,25 place par personne comprise dans la capacité d'accueil. Ces dispositions ne s'appliquent pas si le bâtiment est situé à moins de 100 m d'un parking public.

Article 13 : Espaces libres-plantations- espaces boisés

Les espaces libres de constructions et non occupés par les voies de desserte ou les places de stationnement :

- 1 Doivent être aménagés en espace verts pour un minimum de 800 m² pour 1000 habitants. Ce boisement peut être d'un ou de plusieurs tenants.
- 2 Doivent faire l'objet d'un aménagement en espaces verts en pleine terre sur une superficie au minimum égale à 20% de l'unité foncière considérée.
- 3 Doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain non construit.

Section 3 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Article 14 : Surface de plancher hors œuvre nette

Elle est fixée si nécessaire dans un plan de secteur, un lotissement approuvé ou par décision de l'autorité municipale.

TITRE IV

Chapitre 1: Dispositions applicables aux zones naturelles

Les zones naturelles correspondent aux zones vertes (réserves foncières, et aux zones protégées.

Ce sont des zones qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui le composent. Elles sont constituées de forêts non permanentes notamment les forêts du domaine national, les forêts communautaires et les forêts des particuliers.

La zone naturelles comprennent notamment les pentes et sommets des collines, les berges des cours d'eau, les zones hydromorphes, les fonds de vallées, les espaces agricoles et les réserves foncières.

Y sont compris les secteurs d'activités agricoles et horticoles, les espaces verts à vocation de loisirs et spécialement aménagés, le secteur des espaces publics, de sports et de loisirs.

Section 1 : Nature de l'occupation du sol

Article 1: Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- e. toute construction de logement ou réalisation de lots constructibles sauf les cas exceptionnels décidés par la Municipalité ;
- f. toute construction à usage d'activités (commerces, bureaux, artisanat, industrie, hôtellerie, entrepôt, exploitation agricole) ;
- g. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- h. les décharges et dépôts de toute nature.

Dans les espaces boisés classés est interdit tout mode d'occupation de nature à compromettre la destination.

Article 2: Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous condition

Sont admis dans la zone N :

- a. L'extension des équipements d'intérêt général existants ;
- b. Les affouillements et exhaussements liés aux constructions ou aménagements autorisés sur la zone ;
- c. La réhabilitation des constructions existantes s'il n'y a pas création de nouveaux logements ;
- d. Les constructions visant à valoriser les espaces verts considérés.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 3: Accès et voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble à édifier.

En tout état de cause, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Article 4: Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Le branchement au réseau d'eau public est recommandé pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation d'eau.

2. Assainissement et drainage

Se référer au règlement d'assainissement du lotissement approuvé, du Plan de secteur ou de la zone du PSU en général, qui se décline comme suit :

- a. Le système unitaire ou le tout à l'égout, qui envoie toutes les eaux à la station d'épuration ;
- b. Le système séparatif qui comporte deux réseaux distincts : l'un collecte les eaux usées et les amène à la station d'épuration et l'autre recueille les eaux pluviales et les conduit au milieu naturel ;
- c. L'assainissement individuel ou autonome correspondant au traitement des eaux domestiques (eaux vannes et eaux usées) dans la parcelle concernée.

La construction des fosses septiques et des puits perdus dans les habitations doit se faire en conformité avec la réglementation en vigueur.

a) Eaux usées

Deux possibilités d'assainissement se présentent dans la zone :

- L'assainissement individuel ou autonome correspondant au traitement des eaux domestiques (eaux vannes et eaux usées) dans la parcelle concernée.
- Le raccordement au réseau public dans le cas de l'existence d'une station d'épuration.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, ou leur infiltration naturelle dans le sol de l'unité foncière.

3. Ordures ménagères et tri sélectif

Les installations nécessaires au stockage des ordures ménagères sont obligatoires pour chaque ensemble ou immeuble sous forme intégrée aux constructions ou aux clôtures.

4. Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements en règle générale.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions de l'îlot pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux technique éventuels des concessionnaires de services publics.

Article 5: Caractéristiques des terrains

Tout terrain constructible doit être sans risque, salubre et accessible par une voie carrossable. D'autres exigences peuvent être définies dans le Plan d'un lotissement approuvé, dans un plan de secteur ou par décision de l'autorité municipale. Ces exigences peuvent concerner entre autre la superficie minimale.

Article 6: Implantation des constructions par rapport aux voies et places publiques

Le recul de la façade principale des constructions par rapport à l'emprise d'une voie ou des places publiques est défini dans un plan de lotissement approuvé, un plan de Secteur ou fixé par arrêté de l'autorité municipale. A défaut, Il est fixé au minimum à cinq (5) mètres à partir des bornes limitant l'emprise de la voie.

Exception :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics ;
- Aux équipements liés au stockage des ordures ménagères.

Article 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Par limite séparative, il faut entendre la limite de propriété de la parcelle autre que l'alignement.

La limite séparative latérale est une limite de propriété qui présente un point de contact au moins avec la limite de la voie riveraine.

La limite séparative de fond de terrain est une limite séparative de propriété qui ne dispose d'aucun point de contact avec la voie riveraine.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 2 à 4 mètres

Exception :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics

Article 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est fixée dans un plan d'aménagement approuvé ou par décision municipale. A défaut les normes suivantes sont retenues :

- 1 L'espace entre deux bâtiments sera au minimum de 4 mètres ;
- 2 L'espace entre deux bâtiments correspond à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres.

Exception :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics
- Aux modifications, transformations des bâtiments existants, si les marges existantes ne sont pas diminuées.

Article 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions dans les zones vertes est définie dans un plan d'aménagement ou par décision de l'autorité municipale. A défaut, les normes suivantes sont appliquées.

Dans le cadre d'extension des constructions concernées par les installations d'activités maraîchères, touristiques, l'emprise au sol des bâtiments à usage agricole ne pourra pas excéder 10% de la superficie de la partie de l'assiette foncière destinée à la construction.

Dans le cadre d'extension des constructions concernées par les installations d'activités maraîchères ou touristiques, l'emprise des bâtiments à usage d'habitat, hangar ou bureaux ne pourra pas excéder 5% de la superficie de l'unité foncière.

Exception :

Cette prescription ne s'applique pas :

- Aux équipements publics ainsi qu'aux équipements nécessaires au stockage des ordures ménagères.

Article 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions correspond à la distance verticale de l'ouvrage hors sol.

La hauteur des constructions est définie dans un plan d'aménagement ou par décision de l'autorité municipale. A défaut les normes suivantes sont retenues :

- La hauteur maximale admissible est de 2.6 mètres.
- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres et seront grillagées.
- Habitations, bureaux: La hauteur maximale admissible est de 8 mètres.

- Hangar : la hauteur maximale admissible des constructions est de 3.5 mètres. Si des nécessités techniques l'imposent, le dépassement de cette hauteur sera possible, en ce cas, la hauteur totale des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres.

Exception :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

Article 11: Aspect extérieur

Les constructions :

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et le paysage.

Les serres horticoles doivent être réalisées avec des matériaux durables et rigides.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîtes aux lettres, locaux pour ordures ménagères...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront intégrées, soit au gros œuvre du bâtiment.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être avec le même soin que la façade principale.

Les dispositions des précédents alinéas s'appliquent également aux constructions annexes.

Les constructions autorisées devront présenter une uniformité de ton et de couleurs, des types des matériaux autorisés.

Article 12 : Stationnement

I- Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, des installations ainsi que des visiteurs doit être réalisé dans l'assiette du terrain nécessaire à l'opération ou dans son environnement immédiat, et en dehors des voies publiques.

Les espaces de stationnement d'une capacité supérieure à 10 places doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Caractéristiques des places:

Les places de stationnement doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- 5m de longueur et 2.3m au minimum de largeur
- **Dégagement :**
 - Perpendiculaire : 6m
 - En épis à 45°: 3m
 - En épis à 60°: 4.5m
 - Longitudinaux: 4m

Pour les places de stationnement des personnes à mobilité réduite : 5 m de longueur et 3,3 m de largeur ainsi qu'un dégagement de 7 m si les places sont perpendiculaires à la voie.

II- Dispositions adaptées aux diverses catégories de constructions

A) Logement

- Entre 0 et 40 m² de surface habitable : 1 place par logement ;
- Au-delà de 40 m² de surface habitable : 2 places par logements ;
- En sus de ces normes, un nombre équivalent à 10% de places de stationnement doit être prévu pour les visiteurs.

B) Artisanat et Bureaux

4 places pour 100 m² de SHON.

C) Entrepôts

1 place pour véhicules particuliers pour 150 m² de SHON.

D) Equipements d'intérêt public ou général

En fonction de la capacité d'accueil du public.

Article 13: Espace libres - plantations- espaces boisés

Les espaces libres de construction et non occupés par les voies de desserte ou de circulation doivent faire l'objet d'un traitement en espaces verts : plantations d'arbres de haute tige, fruitiers et d'essences locales.

Les aires de stationnement de véhicules doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les espaces boisés doivent être préservés conformément aux dispositions de la loi régissant l'urbanisme au Cameroun et de la loi n°94/01 du 20 janvier 1994 portant régime des forêts, de la faune et de la pêche.

Section 3: Possibilité maximale d'occupation du sol

Article 14 : Surface de plancher hors œuvre nette maximum

La surface de plancher hors œuvre nette maximale est fixée dans le plan d'aménagement ou par une décision de l'autorité municipale.

ANNEXE 1

DEFINITIONS

ZONAGE

Les expressions suivantes sont utilisées dans le document.

ZONE: Le territoire d'une commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation particulière des sols.

Les limites de zone ne correspondent pas forcément aux limites parcellaires. Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles générales d'utilisation des sols.

SECTEUR: C'est l'ensemble des terrains appartenant à une partie d'une zone auxquels s'appliquent, outre le corps des règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

EMPLACEMENTS RESERVES : Il s'agit des terrains désignés par la Municipalité comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général.

Les terrains deviennent dès lors inconstructibles pour toute autre opération.

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut mettre en demeure le bénéficiaire de cet emplacement de le lui acquérir (la demande doit être adressée au Maire par pli recommandé avec accusé de réception). Le bénéficiaire a alors un an pour répondre à la mise en demeure.

ESPACES BOISES : On distingue :

- a) Les espaces boisés non classés pour lesquels les modes d'utilisation du sol ne doivent pas compromettre le boisement ;
- b) Les espaces boisés classés pour lesquels le classement interdit tout changement d'occupation du sol ; toute coupe et abattage d'arbres sont subordonnés à une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

VOIRIE

EMPRISE DE LA VOIE : Elle correspond à la largeur cumulée de la chaussée, des trottoirs et des accotements.

IMPLANTATION, FORMES ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

ALIGNEMENT : Il constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. Une construction est à l'alignement lorsqu'elle est édiflée en bordure du domaine public.

BAIE : elle Constitue toute ouverture dans un mur. Pour l'application du présent règlement, ne doivent pas être considérées comme baie les ouvertures en pavé de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide.

CHIEN ASSIS : Il s'agit d'une lucarne à un seul versant, dont le toit est retrouvé en pente contraire à celle de la toiture générale.

EGOUT DU TOIT : Il correspond à la limite basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de toiture.

FAITAGE : Constitue la Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés selon des pentes opposées.

FRONT BATI : Les constructions sont implantées suivant un front bâti lorsqu'elles sont édiflées à l'alignement et d'une limite latérale à autre.

MARGE D'ISOLEMENT OU PROSPECT : La marge d'isolement est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain. Elle est calculée en fonction de la hauteur de la construction (H).

MARGE DE RECRUTEMENT : Prescription reportée sur les documents graphiques, imposant le recul des constructions à une certaine distance d'une voie.

Dans la zone non aedificandi : toutes les occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites à l'exception des équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers et des aménagements paysagers.

COEFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

C.O.S : C'est le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette (définie ci-après) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain.

Exemple : sur un terrain de 1000 m², dans une zone où le C.O.S est égal à 0.3, il pourra être construit ; $1000 \times 0.3 = 300 \text{ m}^2$ de plancher

SURFACE DE PLANCHER : La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction mesurées à l'extérieur des murs.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre de toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- e) D'une surface égale à 5% de surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture des balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

TERRAIN

PARCELLE : C'est une pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.

UNITE FONCIERE : C'est l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

ANNEXE 2

PLAN DE ZONAGE