

République du Cameroun

Paix – Travail – Patrie

Ministère de l'Habitat et du
Développement Urbain



Republic of Cameroon

Peace – Work – Fatherland

Ministry of Housing and
Urban Development

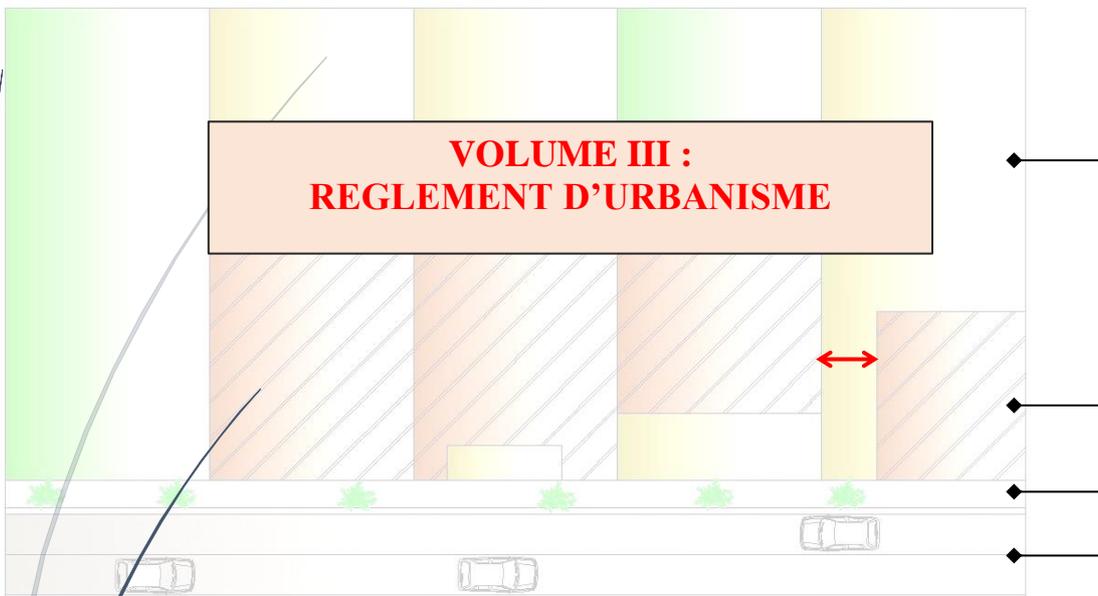
CONVENTION D'ASSISTANCE TECHNIQUE N° 0002673 / MINH DU / MAETUR POUR LA
REALISATION DE L'ETUDE EN VUE DE LA RESTRUCTURATION / RENOVATION DES
QUARTIERS SOUS-STRUCTURES DANS LA COMMUNAUTE URBAINE DE BAFOUSSAM :
ZONE PRIORITAIRE 1

ETUDE EN VUE DE LA RESTRUCTURATION / RENOVATION DES QUARTIERS
SOUS-STRUCTURES DANS LA COMMUNAUTE URBAINE DE BAFOUSSAM :
ZONE PRIORITAIRE 1

emprise au sol

MISSION 2 :
RAPPORT D'ETUDE DE FAISABILITE ET PLAN DE
RESTRUCTURATION

VOLUME III :
REGLEMENT D'URBANISME



MAETUR



La sécurité foncière

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

(Créée par Décret N° 77/193 du 23/06/77 Modifié et Complété par Décret N° 82/599 du 25/11/82)
B.P. 1248 YAOUNDE - TEL: 222.22.31.13 / 222.22.21.02 / 222.23.13.23 / FAX: 222.23.31.90

Web: www.maetur-cameroun.com



**CONVENTION D'ASSISTANCE TECHNIQUE N° 0002673 /
MINHDU /MAETUR POUR LA REALISATION DE L'ETUDE EN
VUE DE LA RESTRUCTURATION / RENOVATION DES
QUARTIERS SOUS-STRUCTURES DANS LA COMMUNAUTE
URBAINE DE BAFOUSSAM : ZONE PRIORITAIRE 1**

**ETUDE EN VUE DE LA RESTRUCTURATION /
RENOVATION DES QUARTIERS SOUS-STRUCTURES
DANS LA COMMUNAUTE URBAINE DE BAFOUSSAM :
ZONE PRIORITAIRE 1**

**VOLUME III :
RAPPORT D'ETUDE DE FAISABILITE ET PLAN DE
RESTRUCTURATION**

L'ASSISTANT TECHNIQUE <u>LA MAETUR</u>	L'INGENIEUR DE LA CONVENTION <u>LE SOUS-DIRECTEUR DES OPERATIONS</u> <u>D'AMENAGEMENT ET D'EMBELLEMENT</u> <u>/ MINHDU</u>	LE CHEF DE SERVICE DE LA CONVENTION <u>LE DIRECTEUR DES OPERATIONS</u> <u>URBAINES / MINHDU</u>
--	--	--



SOMMAIRE

Préambule.....	2
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTE LES ZONES.....	4
Article 11-I. Affichage et publicité.	12
Article 12 - Définitions	13
TITRE II : DISPOSITIONS SPECIFIQUES	22
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RESIDENTIELLE	23
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HABITAT COLLECTIF. (ZHC)	29
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE BORDANT LES GRANDS AXES	34
CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'EQUIPEMENT	39
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES PROTEGES (Zone D)	43
FICHE SYNTHETIQUE DES REGLEMENTS D'URBANISME PAR PARCELLE.....	45
ANNEXES	47
.....	52
ANNEXE 7 : RAPPEL DE LA REGLEMENTATION	55

Préambule

Le présent règlement d'urbanisme s'inscrit dans la complémentarité spécifique du site vis-à-vis d règlement d'urbanisme établi dans le cadre POS de la commune d'arrondissement de Bafoussam 3^{ème}.

Ainsi, il définit l'ensemble des règles spécifique d'urbanisme qui s'appliquent à l'occupation et à l'utilisation des sols dans la zone du projet. Il décrit également les prescriptions qui s'appliquent à la localisation, l'implantation et l'architecture des constructions dans le périmètre ici défini en Article 1.

Il distingue plusieurs zones homogènes, dans lesquelles une réglementation spécifique va s'appliquer. Aussi, aucune construction provisoire ou définitive ni modification extérieure d'un bâtiment ne peut être réalisée, si elle est contradictoire avec les prescriptions dudit règlement.

Le respect de la présente réglementation est dès lors obligatoire pour l'obtention auprès de l'autorité compétente de tous actes administratifs relatifs à toutes nouvelles constructions où modification d'une construction existante mais aussi à l'utilisation du sol.

Par ailleurs, l'implantation de toute construction sur un lot sera effectuée obligatoirement en présence de l'urbaniste en chef, désigné par le Délégué du Gouvernement, qui attestera par écrit du respect par l'attributaire des prescriptions du présent règlement. En cas de mauvaise implantation due au non-respect des dispositions du présent règlement, l'attributaire s'expose aux sanctions prévues par la réglementation.



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTE LES ZONES

Article 1-I. Champ territorial d'application du règlement

Le présent règlement dont les dispositions s'appliquent aux personnes de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du périmètre du plan de restructuration urbaine d'une superficie de 164 ha couvrant sept quartiers des arrondissements de Bafoussam 2^{ème} et Bafoussam 3^{ème}. Le périmètre couvert par ce règlement s'étend sur sept quartiers dont : ***Kouogouo ville A1, Kouogouo village 1, Kouogouo village 2, Ngouache 1, Ngouache 2, Ngouache 3 et Djeleng 4 C*** et est délimité par certains sites remarquable de la ville de Bafoussam tels que : ***L'entrée Ecole normale – 1^{er} pont Toket - 2^{eme} pont Toket entrée lycée Toket – Ecole publique Kouogouo village 2 – Collège Saint thomas – descente boulevard Kankeu – Carrefour Touristique – Entrée sainte Cécile – Stade Fo'o Sack Ngouong – descente hôpital Chinois – Rue montée marché B – Entrée Salvia – Entrée Ecole normale.***

PLAN DE LOCALISATION DU PERIMETRE DE LA ZONE DE L'ETUDE BAFOUSSAM



Article 2-I. Portées respectives du règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols

Le présent règlement fait référence dans sa mise en œuvre aux différentes lois, décrets et règlements, et arrêtés qui définissent le régime foncier et domanial au Cameroun.

Il est établi conformément à :

- La loi n° 94/01 portant régime des forêts et de la faune ;
- La Loi n° 96/12 du 05 aout 1996 portant loi cadre relative à la gestion de l'environnement ;
- 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.
- L'arrêté n°0035/92/MINHDU/SG du 18 décembre 2018 déclarant de zone de restructuration/rénovation urbaine de certains sites de la ville de Bafoussam.

Prévalent sur les dispositions du présent règlement :

1. Le Plan Directeur d'Urbanisme de la ville de Bafoussam
2. Les Plans d'Occupation des Sols des communes de Bafoussam 2^{ème} et 3^{ème} pour ce qui est des zones du site qui leur sont respectivement affectées ;
3. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créés en application des législations particulières ;

Complétant les dispositions du présent règlement :

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 présent règlement.
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-I. Autorisation de construire

Toute personne désirant réaliser une construction, un aménagement ou une démolition devra obtenir une autorisation délivrée par la Communauté Urbaine de Bafoussam.

Les conditions réglementaires à appliquer sont l'objet du présent règlement.

Article 4-I. Adaptations mineures

Les adaptations mineures sont des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement de type de mise en valeur. Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte de ce règlement font l'objet d'un avis motivé de la commission chargée de la délivrance du permis de construire.

a. Bâtiments supplémentaires et transformations

Les additions et transformations aux bâtiments ayant fait l'objet d'un permis de construire seront acceptés à condition que :

- Le bâtiment nouveau jouxte l'ancien et s'y accorde parfaitement ;
- Le coefficient d'emprise au sol prévu soit respecté ;
- L'aspect de la nouvelle construction s'harmonise avec celle de l'ancienne, tant au point de vue couleur ou nature des matériaux (de toiture, soubassement, d'ouverture de façade) ;
- Les prospects et les servitudes générales soient respectés ;
- Les droits des tiers soient respectés ;

- Le permis de construire doit obligatoirement être demandé et visé par un architecte inscrit à l'Ordre National des Architectes du Cameroun (ONAC) ;
- La destination du bâtiment ne doit pas être contraire aux dispositions fixées par le présent règlement.

b. Bâtiments annexes.

Sont considérés comme annexes les constructions quelles qu'en soit l'usage distincte du bâtiment principal et n'ayant aucune communication intérieure directe.

Les bâtiments annexes devront être traités dans le même esprit que la construction principale (colorés, couvertures, pentes, etc.).

Article 5-I. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le règlement spécifique ici présenté est divisé en zones correspondant à différentes vocations ou spécificités :

Zones urbaines (ZU)

Zone A 1 : zones résidentielle.

Zone A 2 : zone de recasement en hauteur.

Zone A 3 : zone de recasement individuelle.

Zones bordant les grands axes

Zone B 1 : En bordure des grands axes (zone d'urbanisation spécifique).

Zones d'activité et de service

Zone C 1 : Activités sportive.

Zone C2 : Zone d'équipement

Zones naturelles

Zone D 1 : Espaces protégés.

Zone D 2 : Espaces verts urbains aménagés.

Ces différents éléments sont délimités sur le plan de zonage à travers un code de couleur. Leur destination est définie dans le présent règlement.

Article 6-I. Accès et voirie

a. Voirie

Dans l'ensemble des zones, pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée.

La voie doit être en bon état et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre les incendies, et de la collecte des ordures ménagères.

Lorsque les voies se terminent en impasse, un dispositif permettant de faire demi-tour doit être aménagé. Si ce dispositif n'est pas faisable, la voie en impasse ne doit pas dépasser 40 mètres de long.

La largeur minimale de l'emprise de l'accès est fixée entre 3, 6, 7, 12, 14, 18 et 22 mètres pour une chaussée carrossable correspondant :

- 3 pour les pistes
- 6 pour les voies sur berges
- 7 pour une chaussée carrossable de 6 m
- 12 pour une chaussée carrossable de 6 mètres.
- 14 pour une chaussée carrossable de 8 mètres.
- 18 pour une chaussée carrossable de 12 mètres.
- 22 pour une chaussée carrossable de 12 mètres.

b. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte d'un urbaniste et validée par la Communauté Urbaine de Bafoussam. Celle-ci est ainsi incorporée dans le domaine public.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les voies primaires.

Lorsque le terrain d'un riverain donne sur deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdite.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter que la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Par voie d'accès s'entend l'ensemble constitué par la chaussée, les trottoirs et les accotements le cas échéant.

Article 7-I. Desserte par les réseaux

7.1.1 - Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernés l'implique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

- **Alimentation en eau potable**

1) Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

2) Toute construction doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes raccordé au réseau public.

- **Assainissement**

1) Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être conformes au dernier plan d'assainissement de la zone. Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, s'il existe en respectant les caractéristiques actuelles ou prévues. En cas d'absence ou d'insuffisance de réseau public, le dispositif d'assainissement autonome devra tenir compte du zonage d'assainissement.

2) Dans l'ensemble des zones, l'évacuation des eaux pluviales doit se faire vers le réseau public. Les aménagements nécessaires au bon écoulement des eaux pluviales de la parcelle doivent être prévus. En cas d'absence ou d'insuffisance de réseau public, le demandeur doit prévoir l'aménagement nécessaire au bon écoulement des eaux pluviales vers le réseau naturel.

3) Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

4) Les eaux industrielles doivent faire l'objet d'un traitement préalable.

- **Collecte des déchets urbains :**

1) Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

2) Les aires de présentation des déchets doivent être prévues de préférence en façade sur rue, et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

- **Electricité, téléphone et fibre optique :**

1) Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être installées en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations et prescriptions en vigueur.

2) Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale, doivent être intégrés aux constructions.

3) En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Article 8-I : Stationnement

Les places de stationnement de véhicules automobiles requises à l'article 7 des dispositions particulières seront impérativement implantées sur la parcelle du maître d'ouvrage.

Outre le stationnement des véhicules automobiles, il sera également prévu à chaque point de centralité d'activité des espaces collectifs de stationnement pour deux roues.

Article 9-I : Modification, Destruction, Reconstruction

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

Article 10-I. Attribution des compétences

La MAETUR est compétente pour toutes les questions relatives à la conception, l'étude, les modifications éventuelles du règlement.

Le Délégué de la Communauté Urbaine de Bafoussam par l'intermédiaire de ses services est compétent pour tout ce qui concerne l'application des prescriptions du règlement.

Article 11-I. Affichage et publicité.

La publicité par inscription, forme ou image et par enseigne et pré enseigne, est interdite ou réglementée conformément aux dispositions de la loi instituant la CPE (Cameroun Publi-Expansion).

Les dispositions pouvant interdire tout acte publicitaire engendrant un désordre urbain, une détérioration phonique et visuelle de l'environnement devront relever des prérogatives de la puissance publique préfectorale et tout propriétaire dans la zone de ce lotissement aura l'obligation de faire une demande d'installation.

Il est interdit de placer toute publicité sur les immeubles dans le champ de visibilité des immeubles. Les prés enseignes sont soumis aux mêmes dispositions.

Sont soumises à autorisations :

- Les plaques publicitaires et banderoles
- Les supports d'information visuels
- Les enseignes et pré enseignes lumineuses.

Les plaques et affichages indicatives signalant les services relevant de la sécurité militaire et de la défense sont régis par une réglementation spéciale contenant les mesures et dispositions de sécurité individuelle et collective.

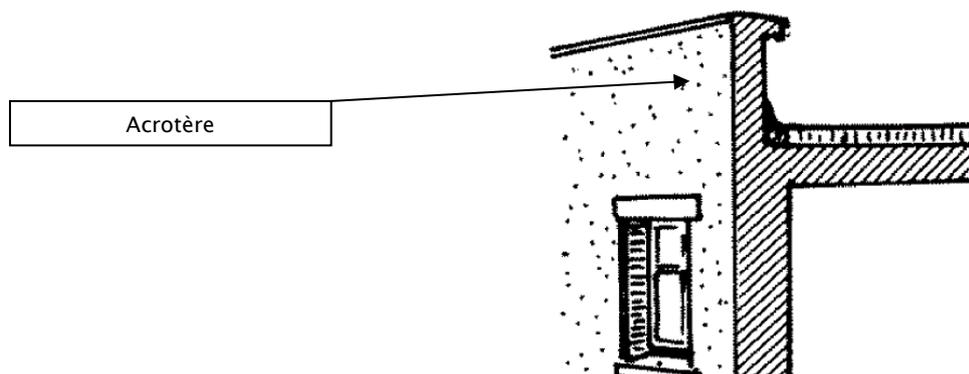
Les plaques d'autorisation du permis de construire sont réglementées par les arrêtés de la CUB. Toutefois, aucune plaque et affiche ne pourra dépasser les mesures suivantes : longueur 3 m, largeur 1,5 m et ne pourront être fixés à moins de 1.5 m du sol.

Les plaques et banderoles présentant une gêne ou un risque pour la circulation sont interdites et ne pourront être tolérées que si elles n'apportent une moindre gêne à la circulation publique et sont conformes aux dispositions de la loi et du présent règlement.

Article 12 - Définitions

12.1 - Acrotère :

L'acrotère est la saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.



12.2 - Accès :

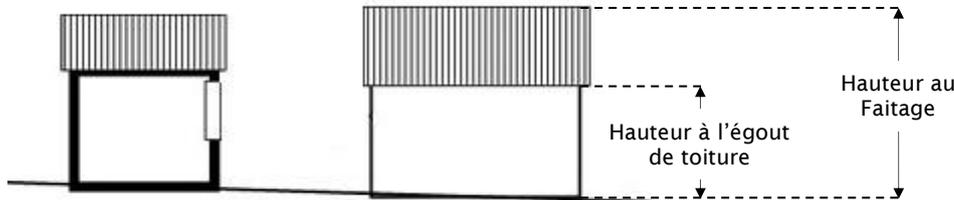
L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. L'accès aux voies ou places publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé. Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès aux voies.

12.3 - Contiguïté :

Des constructions ou terrains sont contigus lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche ou un angle de construction, ne constituent pas des constructions contiguës.

12.4 - Égout de toiture :

L'égout de toiture est la partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur. L'égout de toiture est à mesuré au niveau bas de chaque pan de toiture.



12.5 Emprises publiques et voies :

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quelque soit le mode d'utilisation : piéton, deux roues, véhicules automobiles particulier, transports de voyageurs et de marchandises, etc. à l'exclusion des espaces verts, des voies ferrées et voies fluviales ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

12.6 - Espaces libres :

Surface de terrain non occupée par les constructions comprenant, le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 60 cm au-dessus du sol existant.

12.7 - Espaces verts :

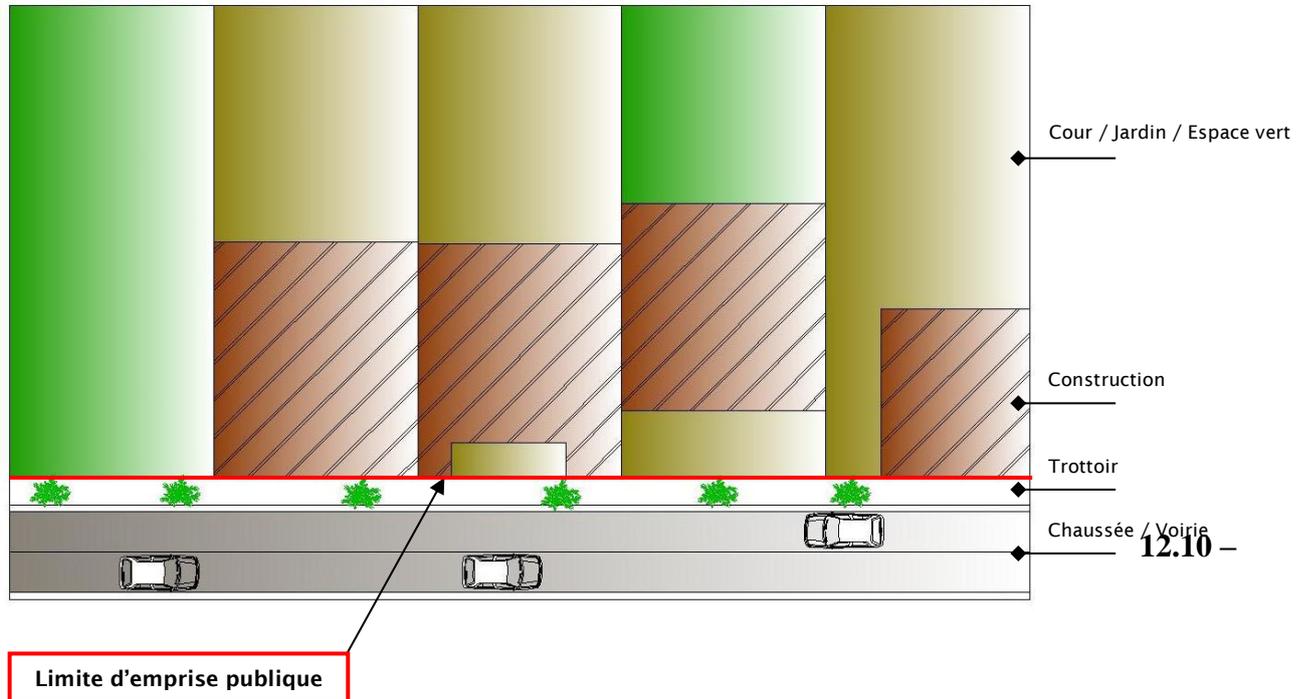
Espaces libres plantés, à l'exclusion des aires de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès. Sont comptabilisées dans les espaces verts, les toitures et terrasses végétalisées. Ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts, les structures alvéolées remplies de terre, pouvant être engazonnées.

12.8 - Façade :

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, corniches...). Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue. Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

12.9 - Limite d'emprise publique et de voie :

La limite d'emprise publique et de voie est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée ou un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

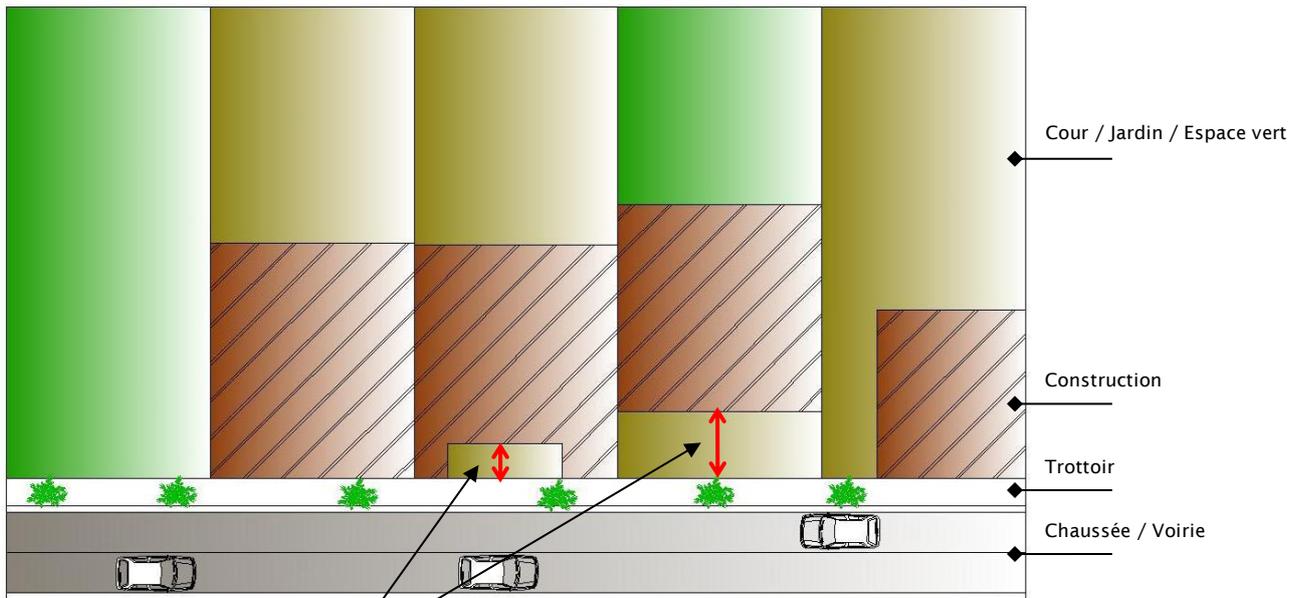


Limite séparative :

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

La limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une de ses extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

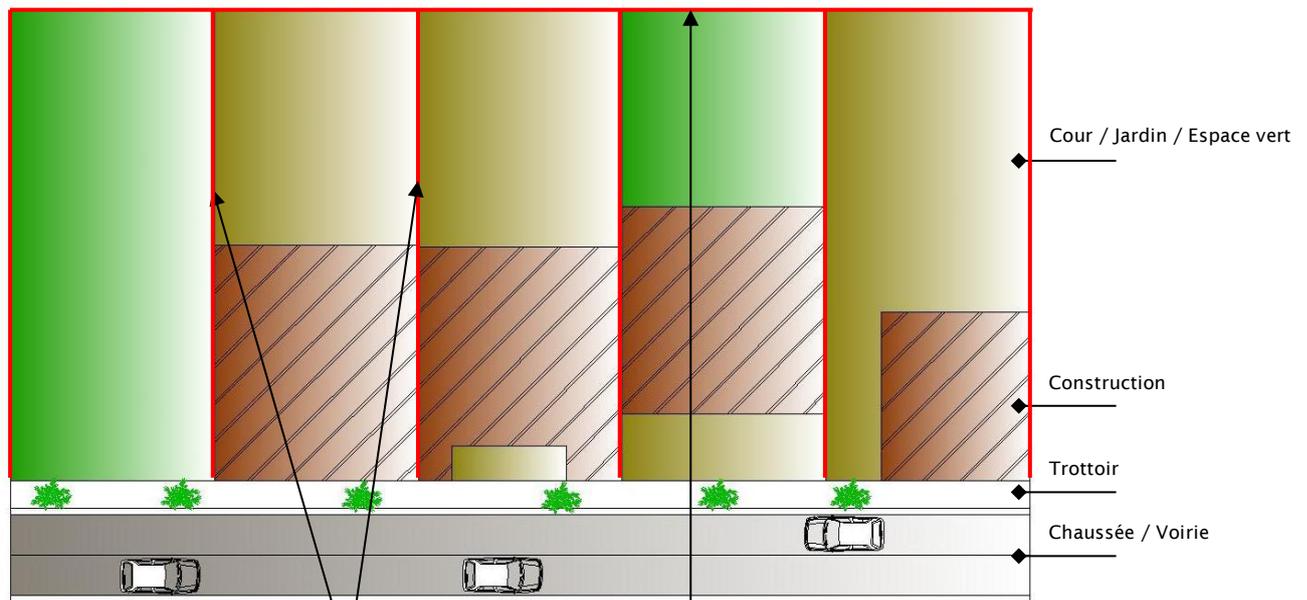
La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit en ligne droite à aucune limite d'emprise publique ou de voie.



Recul (par rapport aux limites d'emprise publique)

12.11 - Recul :

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé.

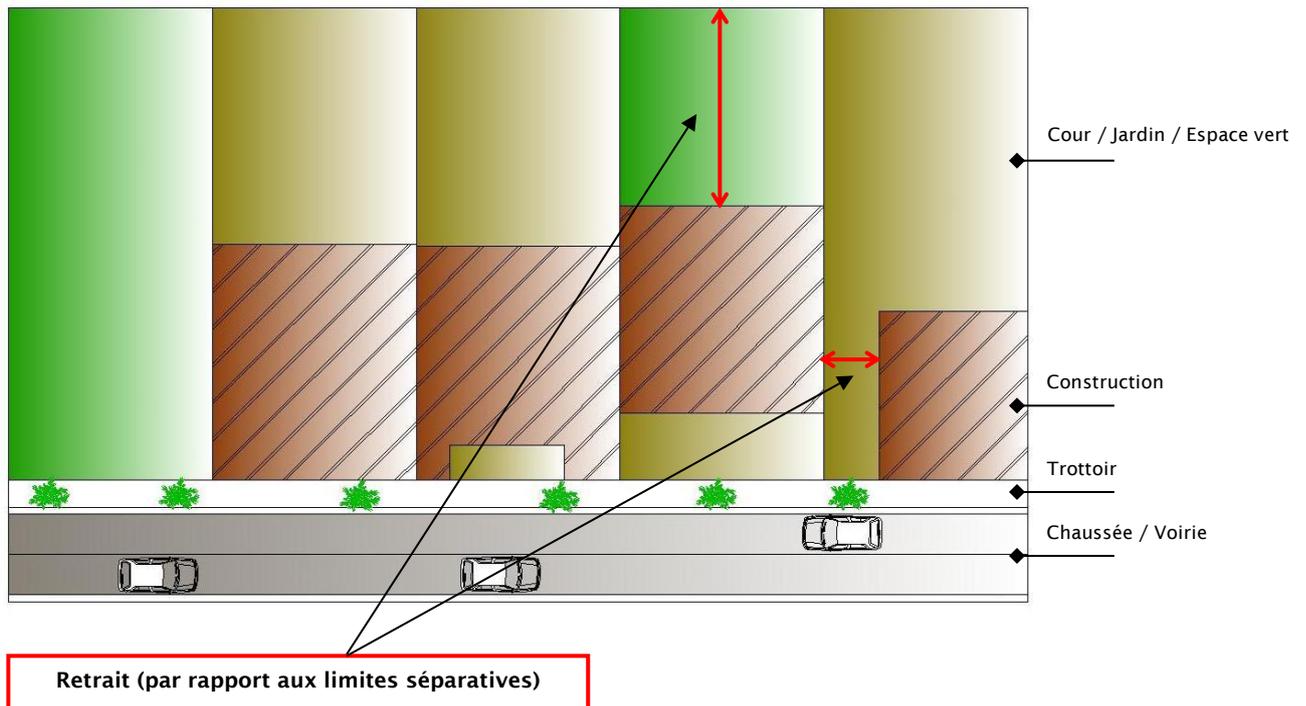


Limite séparative latérale

Limite séparative arrière

12.12 - Retrait :

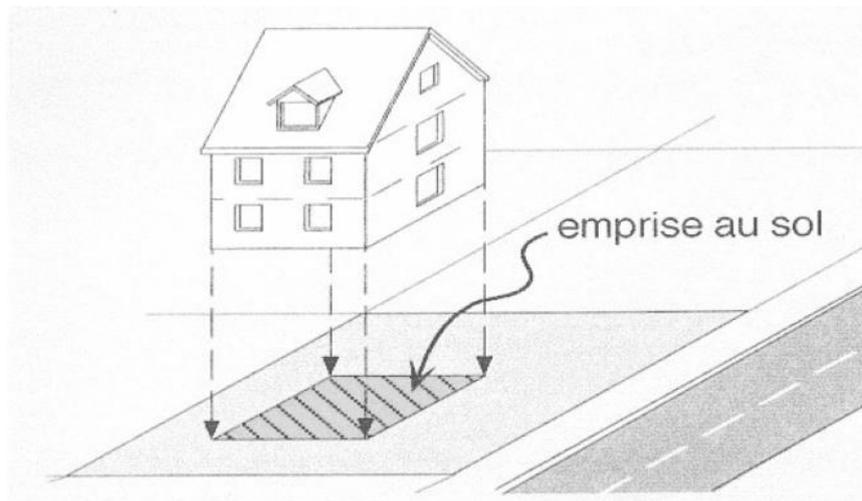
Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.



12.13 – Emprise au sol :

L'emprise au sol d'un bâtiment est la projection verticale de toute construction couverte, même partiellement y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents. Toutefois, ne sont pas comprises :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute,
- les bâtiments enterrés ne comptent pas lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès ne comptent pas lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles montant ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel".



L'emprise au sol des constructions est déterminée par le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) qui est le rapport de la surface de la projection verticale du bâtiment sur la superficie de la parcelle.

12.14 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale à ne pas dépasser mesurée entre l'acrotère ou l'égout de toiture et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

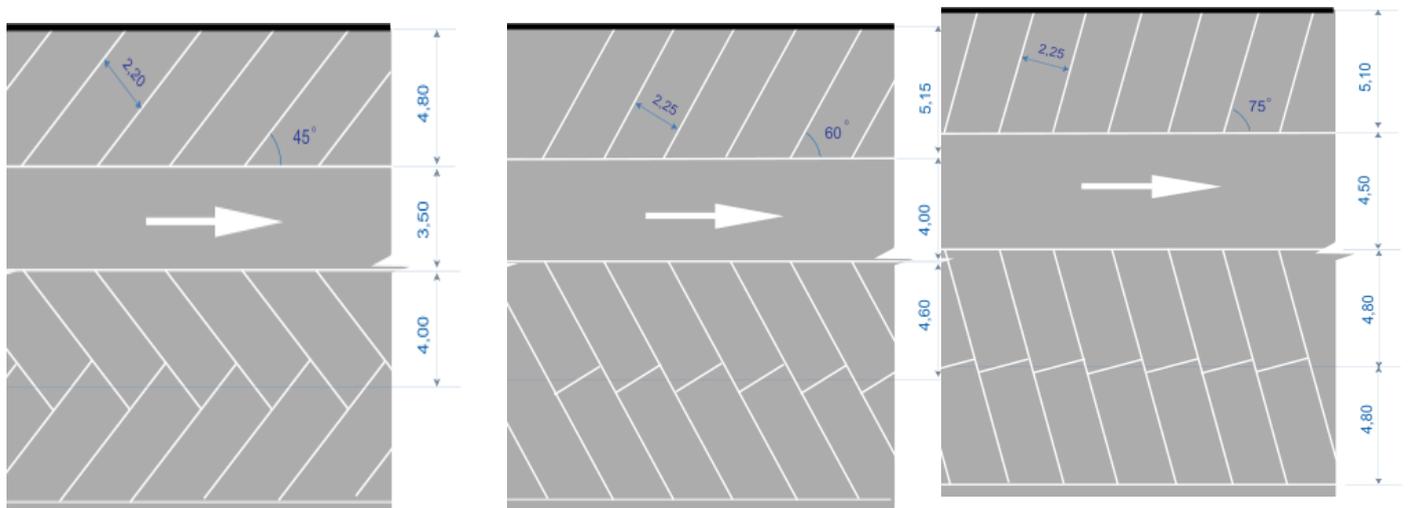
La hauteur minimale est la différence d'altitude minimale à respecter mesurée entre l'acrotère ou l'égout de toiture et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Les coefficients d'occupation des sols permettent d'ajuster les hauteurs maximales du bâti.

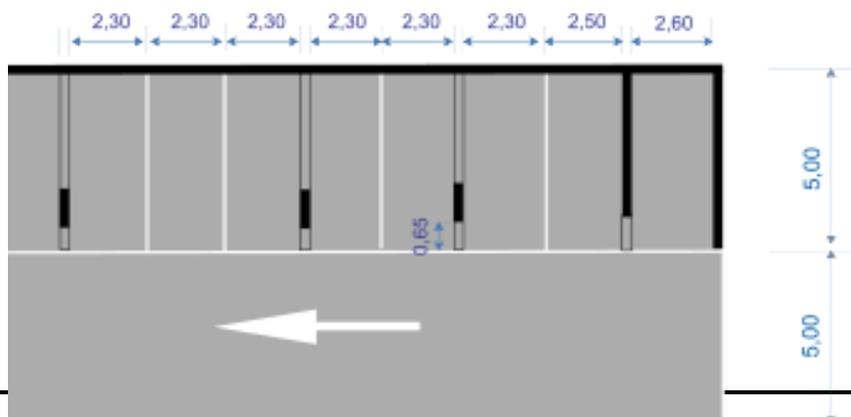
12.15 – Dimensions et configuration de stationnement

Le dimensionnement des places de parkings devra respecter les configurations qui suivent :

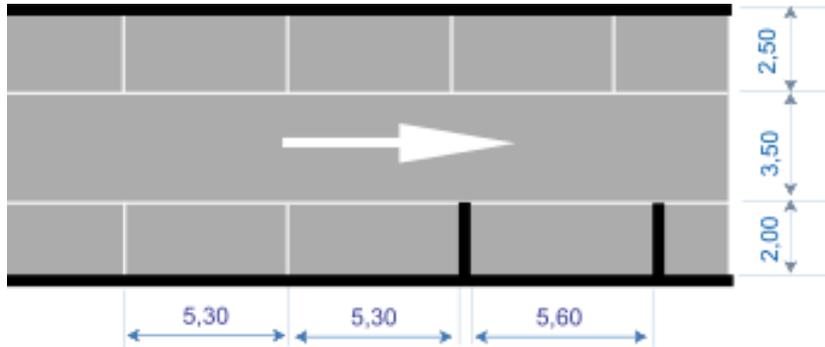
- Stationnement en épi à 45°, à 60° et à 75°



- Stationnement transversal (en bataille) à 90°



- Stationnement longitudinal



12.16 – Volumétrie des ilots

L'occupation des sols maximale (constructibilité) est déterminée à travers le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) qui est le rapport entre la surface totale de plancher construite (surface de plancher hors œuvre nette exprimée en mètres carrés) et la surface de la parcelle.

12.17 - Terrain d'assiette du projet :

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

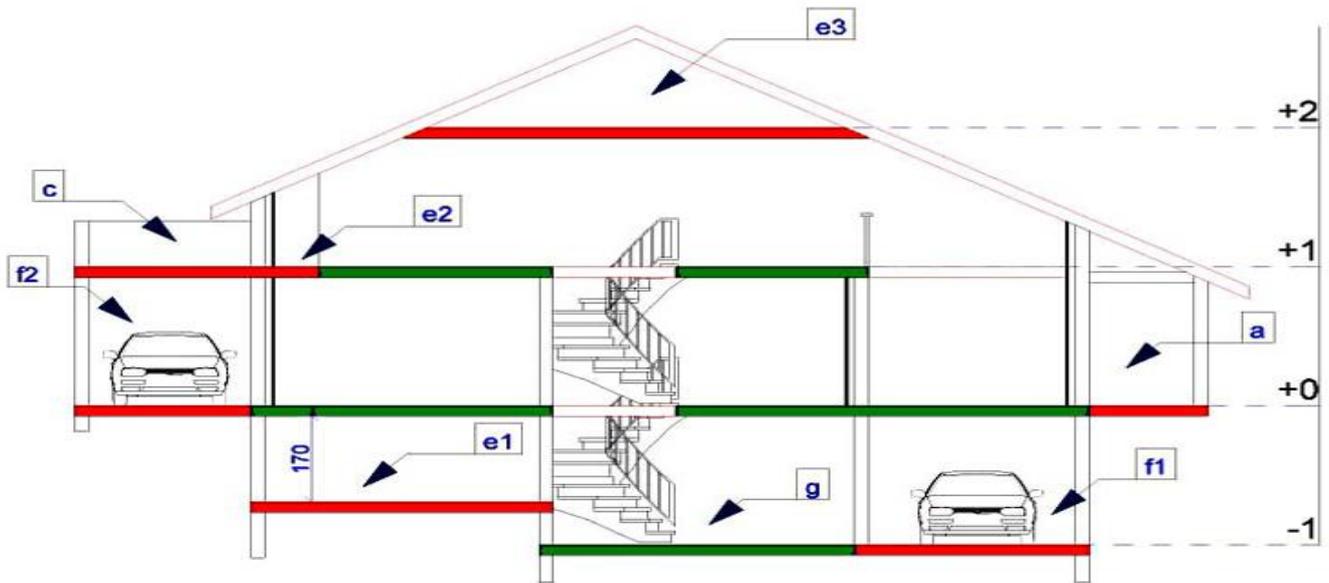
12.18 - Surface de plancher Hors Œuvre Brute et Surface de plancher Hors Œuvre Nette :

La Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) d'une construction est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (y compris l'épaisseur des murs et des cloisons).

La Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) d'une construction, telle que définie par le schéma figurant ci-après, est égale à la Surface Hors Œuvre Brute de cette construction après déduction :

- des parties des combles d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre ;
- les sous-sols d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre ;
- les caves en sous-sol si elles ne possèdent aucune ouverture sur l'extérieur ;
- les balcons, loggias, les surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

- les parties du bâtiment affectées au stationnement des véhicules.



On l'obtient par déduction de la surface hors oeuvre brute des surfaces :
- soit non closes, soit dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1m80,
soit destinées aux stationnements.

Niv. -1 :

Déduire les locaux dont la hauteur est inférieure à 1m80. (e1)
Déduire les locaux destinés au stationnement. (f1)
La déduction de locaux pouvant être utilisés pour l'habitation (Billard, Labo photo, ...)
n'est pas admise par la jurisprudence. (g)

Niv. +0 :

Déduire les locaux destinés au stationnement. (f2)
Déduire les surfaces non closes. (a)

Niv. +1 :

Déduire les locaux dont la hauteur est inférieure à 1m80. (e2)
Déduire les surfaces non closes. (c)

Niv. +2 :

Déduire les locaux dont la hauteur est inférieure à 1m80. (e3)

TITRE II : DISPOSITIONS SPECIFIQUES

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RESIDENTIELLE

Article 1-2 : Description du caractère de la zone.

La zone résidentielle correspond aux parties du territoire où l'habitat est essentiellement à caractère résidentiel. Cette zone englobe la majeure partie du site.

Elle est caractérisée par :

- La zone résidentielle (Zr)
- La zone de recasement Individuelle (Zri)
- Zone de recasement collectif (**Zrc**)

Le tableau synthétique des règles présenté en fin de document indique la liste exhaustive des parcelles concernés par chaque sous zone.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.

Article 2-2 : type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- Toute construction provisoire ou en matériaux légers, ainsi que toute construction classée à la nomenclature relative aux établissements dangereux, insalubre et incommodes.
- Les établissements ainsi que les activités qui s'y rapportent, dont le bruit, la trépidation, les odeurs, les fumées ou l'aspect seraient de nature à causer une gêne pour le voisinage ou les passants.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les constructions à usage agricole ainsi que les installations d'élevage de toute nature.
- Les dépôts permanents de plus de 10 jours de déchets ou d'ordures.
- Les établissements industriels de plus de 400 m² et qui sont nuisibles à l'environnement.
- Les dépôts et entrepôts s'ils dépassent 400 m².

Article 3-2 : type d'occupation et d'utilisation des sols autorisés à des conditions particulières.

Peuvent être autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les commerces, artisanats et professions libérales sont autorisés à condition qu'ils soient l'accessoire d'une maison d'habitation et qu'ils n'apportent aucune gêne au voisinage, à la tranquillité
- Les établissements culturels et socioculturels.
- Les aires de jeux et services liés à l'habitation.
- Les aires permanentes de stationnement.
- Les ouvrages techniques réalisés par les concessionnaires et municipalités et nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements collectifs.

Section II : Conditions d'occupation du sol.

Article 4-2 : Accès et voirie.

La largeur minimale de l'emprise de l'accès est fixée entre 3, 7 et 12 mètres pour une chaussée carrossable correspondant :

- 7 pour une chaussée carrossable de 6 mètres.
- 12 pour une chaussée carrossable de 6 mètres.

Article 5-2 : Caractéristiques des terrains

Tout terrain constructible doit être sans risque, salubre et accessible par une voie carrossable. Pour la zone de recasement (individuel et collectif) la surface minimale des parcelles est de 180 m² avec un front de 10 m minimal. Pour la zone résidentielle, cette surface est fixée à 150 m² avec un front minimal de 10 m.

Article 6-2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

6.2.1) Dans la zone de recasement individuelle (Zri) et la zone résidentielle Zr), toutes les constructions devront observer un recul minimum de trois (3) mètres par rapport à la limite de propriété le long d'une voie de circulation automobile, sauf dans le cas d'un alignement imposé.

6.2.2) Dans la zone de recasement collectif (Zrc), toutes les constructions devront observer un recul minimum de cinq (5) mètres par rapport à la limite de propriété le long d'une voie de circulation automobile, sauf dans le cas d'un alignement imposé.

6.2.3) Toute les constructions doivent s'implanter au-delà des marges de reculement figurant sur les documents graphiques lorsqu'il s'agit de l'implantation par rapport aux cours d'eau et aux drains primaires.

Article 7-2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions pourront être mitoyennes aux limites de propriété sans qu'il puisse résulter de cette mitoyenneté un débord quelconque de toiture ou un écoulement d'eau au-dessus de la parcelle voisine. Aucune ouverture ne pourra être faite dans les murs mitoyens avec les parcelles voisines.

Les murs mitoyens pourront, suivant accord entre voisins, être constitués de deux murs aveugles accolés ou d'un seul mur.

Les acquéreurs des lots situés sur des terrains dont les pentes ne descendent pas vers la voie, sont tenus de prévoir au fond de leur parcelle une emprise d'un mètre (1 m) de large réservée au drainage des eaux pluviales.

Les constructions, lorsqu'elles ne seront pas mitoyennes, respecteront avec les limites de propriété, un prospect minimum égal à leur demi-hauteur ($H/2$). H étant mesuré du sol du rez-de-chaussée à l'égout de toiture. En cas de plusieurs constructions sur la même parcelle, la hauteur prise en compte est celle de la construction la plus haute.

D'une façon générale, la distance par rapport aux limites de propriétés voisines, comptée horizontalement du point le plus rapproché de ce bâtiment, ne doit pas être inférieure à 1.5 mètres.

La saillie de la corniche par rapport au nu du mur correspondant n'étant pas prise en compte pour le calcul du prospect.

Les balcons et saillies de corniche ne pourront pas être situés à moins de 1.5 mètres de la limite séparative.

Il ne peut être édifié plus d'une construction principale par lot.

Parcelle d'angle :

Lorsqu'une construction est édifée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, les règles applicables à la façade sur la voie la plus large s'appliquent également à la façade en bordure de la voie la plus étroite.

Article 8-2 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être égale à 3 mètres minimum.

Article 9-2 : Emprises au sol

9.2.1) Pour la zone de recasement individuelle (Zri) et la zone résidentielle (Zr), l'emprise au sol des bâtiments n'excède pas **80%** de la superficie d'une parcelle.

9.2.1) Pour la zone de recasement collectif (Zrc) l'emprise au sol des bâtiments n'excède pas **70%** de la superficie d'une parcelle.

Article 10-2 : Hauteur maximum des constructions.

10.2.1) Dans les zones Zr et Zri, il est recommandé que les constructions aient une hauteur inférieure ou égale à un rez-de-chaussée et un étage, soit un maximum de sept (07) mètres mesurés du sol du rez-de-chaussée à l'égout de toiture. Toutefois, aucune construction ne pourra dépasser une hauteur équivalente à un rez-de-chaussée plus trois (03) étages ; soit un maximum de douze (12) mètres mesurés du sol du rez-de-chaussée à l'égout de toiture.

10.2.2) Dans la zone Zrc, cette hauteur varie entre 7 mètres et 12 m maximum soit (R+1 à R+3). L'édification des constructions définitives en fond de parcelle est autorisée sous réserve d'une hauteur maximale de sept (07) mètres soit R+1.

Une dérogation peut cependant être accordée pour un dépassement de cette hauteur maximale, sur demande préalable au démarrage des travaux.

Article 11-2 : Aspect Extérieur.

Façade

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

Espace non bâti

Au moins dix pour cent (10%) de l'espace libre doit être engazonné. Un arbuste doit être planté par tranche de cent mètres carrés (100 m²) d'espace libre, toutefois aucune branche ne doit déborder sur les parcelles voisines.

Matériaux de construction

Les matériaux utilisés tant pour l'édification des bâtiments, les toitures que pour celle des clôtures devront être de bonne qualité. Les matériaux de couverture doivent autant que possible, être de la tuile, des tôles de couleur rouge vermeil pour éviter les nuisances dues au reflet des rayons solaires.

Article 12-2 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés.

Protection de la végétation existante

Avant toute intervention sur le terrain, le constructeur repère les végétaux présents sur la parcelle.

Ce repérage a pour objectif de préserver, autant que possible, les végétaux (arbres et arbustes) pendant les travaux de terrassement sur les parcelles vierges.

Toute plantation existante est maintenue ou remplacée par une plantation équivalente.

Surface des espaces végétalisés

En complément des espaces verts réalisés dans la zone, un revêtement végétal doit couvrir au moins 5 % de la surface de chaque lot.

Pour la zone ZRC, ce revêtement doit couvrir au moins 10% du lot.

Un plan de plantation exprimant la répartition et la nature des plantations doit figurer dans chaque dossier de demande de permis de construire.

Chaque parcelle doit être plantée à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette. Toutefois, le feuillage ne devra pas sortir de la parcelle.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol – Plan de Masse.

Article 13-2 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS).

13.2.1) Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) applicable à la zone Zr et Zri ne peut excéder 1.4.

13.2.1) Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) applicable à la zone Zrc et Zhc ne peut excéder 2.8.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HABITAT COLLECTIF (ZHC)

Article 1-3 : Description du caractère de la zone.

La zone résidentielle correspond aux parties du territoire où l'habitat est essentiellement à caractère résidentiel. Cette zone englobe la majeure partie du site.

Elle est caractérisée par :

- La zone d'habitat collectif (ZHC)

Le tableau synthétique des règles présenté en fin de document indique la liste exhaustive des parcelles concernés par chaque sous zone.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.

Article 2-3 : type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- Toute construction provisoire ou en matériaux légers, ainsi que toute construction classée à la nomenclature relative aux établissements dangereux, insalubre et incommodes.
- Les établissements ainsi que les activités qui s'y rapportent, dont le bruit, la trépidation, les odeurs, les fumées ou l'aspect seraient de nature à causer une gêne pour le voisinage ou les passants.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les constructions à usage agricole ainsi que les installations d'élevage de toute nature.
- Les dépôts permanents de plus de 10 jours de déchets ou d'ordures.
- Les établissements industriels de plus de 400 m² et qui sont nuisibles à l'environnement.
- Les dépôts et entrepôts si ils dépassent 400 m².

Article 3-3 : type d'occupation et d'utilisation des sols autorisés à des conditions particulières.

Peuvent être autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

- Les commerces, artisanats et professions libérales sont autorisés à condition qu'ils soient l'accessoire d'une maison d'habitation et qu'ils n'apportent aucune gêne au voisinage, à la tranquillité
- Les établissements culturels et socioculturels.
- Les aires de jeux et services liés à l'habitation.
- Les aires permanentes de stationnement.
- Les ouvrages techniques réalisés par le concessionnaires et municipalités et nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements collectifs.

Section II : Conditions d'occupation du sol.

Article 4-3: Accès et voirie.

La largeur minimale de l'emprise de l'accès est fixée entre 7, 12,14 et 22 mètres pour une chaussée carrossable correspondant :

- 7 pour une chaussée carrossable de 6 mètres.
- 12 pour une chaussée carrossable de 6 mètres.

Article 5-3: Caractéristiques des terrains

Tout terrain constructible doit être sans risque, salubre et accessible par une voie carrossable. La superficie minimale de la parcelle ici est de 500 m²

Article 6-3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

6.3.1) Dans la zone d'habitat collectif, toutes les constructions devront observer un recul minimum de cinq (5) mètres par rapport à la limite de propriété le long d'une voie de circulation automobile, sauf dans le cas d'un alignement imposé.

6.2.3) Toute les constructions doivent s'implanter au-delà des marges de reculement figurant sur les documents graphiques lorsqu'il s'agit de l'implantation par rapport aux cours d'eau et aux drains primaires.

Article 7-3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions pourront être mitoyennes aux limites de propriété sans qu'il puisse résulter de cette mitoyenneté un débord quelconque de toiture ou un écoulement d'eau au-dessus de la

parcelle voisine. Aucune ouverture ne pourra être faite dans les murs mitoyens avec les parcelles voisines.

Les murs mitoyens pourront, suivant accord entre voisins, être constitués de deux murs aveugles accolés ou d'un seul mur.

Les acquéreurs des lots situés sur des terrains dont les pentes ne descendent pas vers la voie, sont tenus de prévoir au fond de leur parcelle une emprise d'un mètre (1 m) de large réservée au drainage des eaux pluviales.

Les constructions, lorsqu'elles ne seront pas mitoyennes, respecteront avec les limites de propriété, un prospect minimum égal à leur demi-hauteur (H/2). H étant mesuré du sol du rez-de-chaussée à l'égout de toiture. En cas de plusieurs constructions sur la même parcelle, la hauteur prise en compte est celle de la construction la plus haute.

D'une façon générale, la distance par rapport aux limites de propriétés voisines, comptée horizontalement du point le plus rapproché de ce bâtiment, ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

La saillie de la corniche par rapport au nu du mur correspondant n'étant pas prise en compte pour le calcul du prospect.

Les balcons et saillies de corniche ne pourront pas être situés à moins de 4 mètres de la limite séparative.

Il ne peut être édifié plus d'une construction principale par lot.

Parcelle d'angle :

Lorsqu'une construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, les règles applicables à la façade sur la voie la plus large s'appliquent également à la façade en bordure de la voie la plus étroite.

Article 8-3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être égale à 3 mètres minimum.

Article 9-3 : Emprises au sol

Dans la zone d'habitat collectif (ZHC), l'emprise au sol des bâtiments n'excèdera pas **60%** de la superficie d'une parcelle.

Article 10-3 : Hauteur maximum des constructions.

Dans la zone d'habitat collectif, la hauteur maximale des constructions égale à un rez-de-chaussée et trois étages, soit un maximum de sept (12) mètres mesurés du sol du rez-de-chaussée à l'égout de toiture.

Une dérogation peut cependant être accordée pour un dépassement de cette hauteur maximale, sur demande préalable au démarrage des travaux.

Article 11-3 : Aspect Extérieur.

Façade

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

Espace non bâti

Au moins dix pour cent (10%) de l'espace libre doit être engazonné. Un arbuste doit être planté par tranche de cent mètres carrés (50 m²) d'espace libre, toutefois aucune branche ne doit déborder sur les parcelles voisines.

Matériaux de construction

Les matériaux utilisés tant pour l'édification des bâtiments, les toitures que pour celle des clôtures devront être de bonne qualité. Les matériaux de couverture doivent autant que possible, être de la tuile, des tôles de couleur rouge vermeil pour éviter les nuisances dues au reflet des rayons solaires.

Article 12-3 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés.

Protection de la végétation existante

Avant toute intervention sur le terrain, le constructeur repère les végétaux présents sur la parcelle.

Ce repérage a pour objectif de préserver, autant que possible, les végétaux (arbres et arbustes) pendant les travaux de terrassement sur les parcelles vierges.

Toute plantation existante est maintenue ou remplacée par une plantation équivalente.

Surface des espaces végétalisés

En complément des espaces verts réalisés dans la zone, un revêtement végétal doit couvrir au moins 20 % de la surface de chaque lot.

Un plan de plantation exprimant la répartition et la nature des plantations doit figurer dans chaque dossier de demande de permis de construire.

Chaque parcelle doit être plantée à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette. Toutefois, le feuillage ne devra pas sortir de la parcelle.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol – Plan de Masse.

Article 13-3 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS).

13.2.1) Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) applicable à la zone ZHC ne peut excéder 2.4.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE BORDANT LES GRANDS AXES

Article 1-4 : Description du caractère de la zone.

La zone bordant les grands axes correspond aux parties du territoire où l'habitat est disposé sur les parcelles aux abords des grands axes définis dans le plan ci joint. Cette zone est caractérisée par :

- La zone d'urbanisation spécifique (Zus)

Le tableau synthétique des règles présenté en fin de document indique la liste exhaustive des parcelles concernés par cette zone.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.

Article 2-4 : type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- Toute construction provisoire ou en matériaux légers, ainsi que toute construction classée à la nomenclature relative aux établissements dangereux, insalubre et incommodes.
- Les constructions à usage individuelles
- Les établissements ainsi que les activités qui s'y rapportent, dont le bruit, la trépidation, les odeurs, les fumées ou l'aspect seraient de nature à causer une gêne pour le voisinage ou les passants.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les constructions à usage agricole ainsi que les installations d'élevage de toute nature.
- Les dépôts permanents de plus de 10 jours de déchets ou d'ordures.
- Les établissements industriels de plus de 400 m² et qui sont nuisibles à l'environnement.
- Les dépôts et entrepôts s'ils dépassent 400 m².

Article 3-4 : type d'occupation et d'utilisation des sols autorisés à des conditions particulières.

Peuvent être autorisés :

- Les constructions à usage mixte (d'habitation et leurs annexes).

- Les commerces, artisanats et professions libérales sont autorisés à condition qu'ils soient l'accessoire d'une maison d'habitation et qu'ils n'apportent aucune gêne au voisinage, à la tranquillité
- Les établissements culturels et socioculturels.
- Les aires de jeux et services liés à l'habitation.
- Les aires permanentes de stationnement.
- Les ouvrages techniques réalisés par les concessionnaires et municipalités et nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements collectifs.

Section II : Conditions d'occupation du sol.

Article 4-4 : Accès et voirie.

La largeur minimale de l'emprise de l'accès est fixée entre 14, 18 et 22 mètres pour une chaussée carrossable correspondant :

- 14 pour une chaussée carrossable de 8 mètres.
- 18 pour une chaussée carrossable de 12 mètres.
- 22 pour une chaussée carrossable de 12 mètres.

Article 5-4 : Caractéristiques des terrains

Tout terrain constructible doit être sans risque, salubre et accessible par une voie carrossable. La surface minimale des parcelles est de 180 m² avec un front de 10 m minimal.

Article 6-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutes les constructions devront observer un recul minimum de trois (3) mètres par rapport à la limite de propriété le long d'une voie de circulation automobile, sauf dans le cas d'un alignement imposé. Toutefois les constructions doivent s'implanter au-delà des marges de reculement figurant sur les documents graphiques lorsqu'il s'agit de l'implantation par rapport aux cours d'eau et aux drains primaires.

Article 7-4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions pourront être mitoyennes aux limites de propriété sans qu'il puisse résulter de cette mitoyenneté un débord quelconque de toiture ou un écoulement d'eau au-dessus de la

parcelle voisine. Aucune ouverture ne pourra être faite dans les murs mitoyens avec les parcelles voisines.

Les murs mitoyens pourront, suivant accord entre voisins, être constitués de deux murs aveugles accolés ou d'un seul mur.

Les acquéreurs des lots situés sur des terrains dont les pentes ne descendent pas vers la voie, sont tenus de prévoir au fond de leur parcelle une emprise d'un mètre (1 m) de large réservée au drainage des eaux pluviales.

Les constructions, lorsqu'elles ne seront pas mitoyennes, respecteront avec les limites de propriété, un prospect minimum égal à leur demi-hauteur (H/2). H étant mesuré du sol du rez-de-chaussée à l'égout de toiture. En cas de plusieurs constructions sur la même parcelle, la hauteur prise en compte est celle de la construction la plus haute.

D'une façon générale, la distance par rapport aux limites de propriétés voisines, comptée horizontalement du point le plus rapproché de ce bâtiment, ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

La saillie de la corniche par rapport au nu du mur correspondant n'étant pas prise en compte pour le calcul du prospect.

Les balcons et saillies de corniche ne pourront pas être situés à moins de 3 mètres de la limite séparative.

Il ne peut être édifié plus d'une construction principale par lot.

Parcelle d'angle :

Lorsqu'une construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, les règles applicables à la façade sur la voie la plus large s'appliquent également à la façade en bordure de la voie la plus étroite.

Article 8-4 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être égale à 3 mètres minimum.

Article 9-4 : Emprises au sol

L'emprise au sol des bâtiments n'excède pas 70% de la superficie d'une parcelle.

Article 10-4 : Hauteur maximum des constructions.

Il est recommandé que les constructions aient une hauteur supérieure ou égale à un rez-de-chaussée plus un (01) étage, soit un maximum de sept (07) mètres mesurés du sol du rez-de-chaussée à l'égout de toiture. Toutefois, aucune construction ne pourra dépasser une hauteur équivalente à un rez-de-chaussée plus trois (04) étages ; soit un maximum de douze (12) mètres mesurés du sol du rez-de-chaussée à l'égout de toiture. L'édification des constructions définitives en fond de parcelle est autorisée sous réserve d'une hauteur maximale de sept (07) mètres soit R+1.

Une dérogation peut cependant être accordée pour un dépassement de cette hauteur maximale, sur demande préalable au démarrage des travaux.

Article 11-4 : Aspect Extérieur.

Façade

En matière de façades, il est recommandé une galerie marchande de 2m de profondeur sur les bâtiments le long des voies.

Espace non bâti

Au moins dix pour cent (10%) de l'espace libre doit être engazonné.

Matériaux de construction

Les matériaux utilisés tant pour l'édification des bâtiments, les toitures que pour celle des clôtures devront être de bonne qualité. Les matériaux de couverture doivent autant que possible, être de la tuile, des tôles de couleur rouge vermeil pour éviter les nuisances dues au reflet des rayons solaires.

Article 12-4 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés.

Protection de la végétation existante

Avant toute intervention sur le terrain, le constructeur repère les végétaux présents sur la parcelle.

Ce repérage a pour objectif de préserver, autant que possible, les végétaux (arbres et arbustes) pendant les travaux de terrassement sur les parcelles vierges.

Toute plantation existante est maintenue ou remplacée par une plantation équivalente.

Surface des espaces végétalisés

En complément des espaces verts réalisés dans la zone, un revêtement végétal doit couvrir au moins 5% de la surface de chaque lot.

Un plan de plantation exprimant la répartition et la nature des plantations doit figurer dans chaque dossier de demande de permis de construire.

Chaque parcelle doit être plantée à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette. Toutefois, le feuillage ne devra pas sortir de la parcelle.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol – Plan de Masse.

Article 13-4 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS).

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) applicable à la zone ne peut excéder 3.2.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'EQUIPEMENT

Article 1-5 : Description du caractère de la zone.

La zone bordant les grands axes correspond aux parties du territoire où l'habitat est disposé sur les parcelles aux abords des grands axes définis dans le plan ci joint. Cette zone est caractérisée par :

- **Les zones d'équipements (Zeq)**

Le tableau synthétique des règles présenté en fin de document indique la liste exhaustive des parcelles concernés par cette zone.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.

Article 2-5 : type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

Sont interdites les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent chapitre.

Article 3-5 : type d'occupation et d'utilisation des sols autorisés à des conditions particulières.

Peuvent être autorisés :

- les équipements et les bâtiments à destination socio collectives ;
- les occupations et utilisations du sol à usage d'activités ou de services liées aux activités administratives et de formation professionnelle ou technique ;
- les aires de stationnement ;
- les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard des dispositions du présent chapitre ;
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré sous réserve que le projet n'aggrave pas la non-conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard des dispositions du présent chapitre ;
- les occupations et utilisations du sol, indispensables au fonctionnement du réseau de transport en commun en en voies réservées et en site propre ;
- Les locaux ou ouvrages techniques réalisés par le concessionnaires et municipalités et nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements collectifs.

Section II : Conditions d'occupation du sol.

Article 4-5 : Accès et voirie.

La largeur minimale de l'emprise de l'accès est fixée entre 7, 12, 14, 18 et 22 mètres pour une chaussée carrossable correspondant :

- 14 pour une chaussée carrossable de 8 mètres.
- 18 pour une chaussée carrossable de 12 mètres.
- 22 pour une chaussée carrossable de 12 mètres.

Article 5-5 : Caractéristiques des terrains

Tout terrain constructible doit être sans risque, salubre et accessible par une voie carrossable. La surface minimale des parcelles est de 100 m² avec un front de 10 m minimal.

Article 6-5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutes les constructions devront observer un recul minimum de cinq (5) mètres par rapport à la limite de propriété le long d'une voie de circulation automobile, sauf dans le cas d'un alignement imposé ou d'un bâtiment type modulable (*kiosque de police*). Toutefois les constructions doivent s'implanter au-delà des marges de reculement figurant sur les documents graphiques lorsqu'il s'agit de l'implantation par rapport aux cours d'eau et aux drains primaires.

Article 7-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions pourront être mitoyennes aux limites de propriété sans qu'il puisse résulter de cette mitoyenneté un débord quelconque de toiture ou un écoulement d'eau au-dessus de la parcelle voisine. Aucune ouverture ne pourra être faite dans les murs mitoyens avec les parcelles voisines.

Les murs mitoyens pourront, suivant accord entre voisins, être constitués de deux murs aveugles accolés ou d'un seul mur.

Les acquéreurs des lots situés sur des terrains dont les pentes ne descendent pas vers la voie, sont tenus de prévoir au fond de leur parcelle une emprise d'un mètre (1 m) de large réservée au drainage des eaux pluviales.

Les constructions, lorsqu'elles ne seront pas mitoyennes, respecteront avec les limites de propriété, un prospect minimum égal à leur demi-hauteur (H/2). H étant mesuré du sol du rez-de-chaussée à l'égout de toiture. En cas de plusieurs constructions sur la même parcelle, la hauteur prise en compte est celle de la construction la plus haute.

D'une façon générale, la distance par rapport aux limites de propriétés voisines, comptée horizontalement du point le plus rapproché de ce bâtiment, ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

La saillie de la corniche par rapport au nu du mur correspondant n'étant pas prise en compte pour le calcul du prospect.

Les balcons et saillies de corniche ne pourront pas être situés à moins de 3 mètres de la limite séparative.

Parcelle d'angle :

Lorsqu'une construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, les règles applicables à la façade sur la voie la plus large s'appliquent également à la façade en bordure de la voie la plus étroite.

Article 8-5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être égale à 3 mètres minimum.

Article 9-5 : Emprises au sol

L'emprise au sol des bâtiments n'excède pas 60% de la superficie d'une parcelle.

Article 10-5 : Hauteur maximum des constructions.

Il est recommandé que les constructions aient une hauteur équivalente à un rez-de-chaussée plus un (01) étage, soit un maximum de sept (07) mètres mesurés du sol du rez-de-chaussée à l'égout de toiture. Toutefois, aucune construction ne pourra dépasser une hauteur équivalente à un rez-de-chaussée plus deux (03) étages ; soit un maximum de dix (10) mètres mesurés du sol du rez-de-chaussée à l'égout de toiture.

Une dérogation peut cependant être accordée pour un dépassement de cette hauteur maximale, sur demande préalable au démarrage des travaux.

Article 11-5 : Aspect Extérieur.

Façade

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

Matériaux de construction

Les matériaux utilisés tant pour l'édification des bâtiments, les toitures que pour celle des clôtures devront être de bonne qualité. Les matériaux de couverture doivent autant que possible, être de la tuile, des tôles de couleur rouge vermeil pour éviter les nuisances dues au reflet des rayons solaires.

Article 12-5 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés.

Protection de la végétation existante

Avant toute intervention sur le terrain, le constructeur repère les végétaux présents sur la parcelle.

Ce repérage a pour objectif de préserver, autant que possible, les végétaux (arbres et arbustes) pendant les travaux de terrassement sur les parcelles vierges.

Toute plantation existante est maintenue ou remplacée par une plantation équivalente.

Surface des espaces végétalisés

En complément des espaces verts réalisés dans la zone, un revêtement végétal doit couvrir au moins 20 % de la surface de chaque lot.

Un plan de plantation exprimant la répartition et la nature des plantations doit figurer dans chaque dossier de demande de permis de construire.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol – Plan de Masse.

Article 13-5 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS).

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) applicable à la zone ne peut excéder 1.8.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES PROTEGES (Zone D)

Caractère et vocation du secteur

Sont classés en D :

- Les espaces naturels protégés ainsi que les zones inondables.
- Les espaces réservés pour l'installation d'un aménagement particulier (Aire de jeux, équipement socio collectifs, espaces verts, parkings, recasement...)

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.

Article 1.6 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.

Sont interdits :

- Les abris de toute nature,
- Les constructions de toute nature non définie dans l'article 2 du présent chapitre,
- Les dépôts de toute nature,
- Les défrichements et abattages des arbres à l'exception de ceux nécessaires à la rénovation des plantations,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires aux travaux de l'assainissement de la zone,
- Les activités commerciales de toute nature.

Article 2.6 : Types d'occupations et d'utilisation des sols autorisés sous conditions.

Peuvent être autorisés :

- Les pistes d'entretien à condition qu'elles ne dépassent pas 3 m d'emprise ;
- Les plantations couvert végétal ;
- Les équipements connexes au fonctionnement des équipements

Article 3.6 : Emprises au sol

L'emprise au sol des bâtiments n'excède pas 20% de la superficie d'une parcelle.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol – Plan de Masse.

Article 4.6 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS).

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) applicable à la zone ne peut excéder 0.1.

FICHE SYNTHETIQUE DES REGLEMENTS D'URBANISME PAR PARCELLE

Parcelle	Vocation	CES	COS	Implantation par rapport aux voies et emprises	Implantation par rapport aux limites séparatives	Distance entre construction sur même unité	Nombre de places de stationnement	Espaces libres et plantations	Servitudes
ZONE RESIDENTIELLE									
N° 553 – 2458	Zone résidentielle (Zr)	80%	1.4	recul de 5 mètres	retrait \geq à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 1.5m.	règles générales de calcul de stationnement	20% d'espaces libres dont 5% plantés	recul pour espace vert
N° 75 – 190	Zone de recasement individuelle (Zri)	80%	1.4	recul de 3 mètres	retrait \geq à H/2, minimum de 1.5 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 1.5m.	règles générales de calcul de stationnement	30% d'espaces libres dont 10% plantés	recul pour espace vert
N° 1 – 74	Zone de recasement collectif Zrc	70%	2.8	recul de 3 mètres	retrait \geq à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 1.5m.	règles générales de calcul de stationnement	30% d'espaces libres dont 10% plantés	recul pour espace vert
ZONE D'HABITAT COLLECTIVE (ZHC)									
N° 191 – 226	Zone d'habitat Collectif	60%	2.4	recul de 5 mètres	retrait \geq à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 3m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	non aedificandi, recul pour espace vert

ZONE BORDANT LES GRANDS AXES									
N° 227 – 514 & N° 2459 – 2484	Zone d’habitat spécifique	80%	3.2	recul de 5 mètres	retrait \geq à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 3m.	règles générales de calcul de stationnement	20% d'espaces libres dont 5% plantés	non aedificandi, recul pour espace vert
ZONE D'EQUIPEMENT									
N° 515 – 552	Zone d’équipements	60%	1.8	recul de 5 mètres	retrait \geq à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 3m.	règles générales de calcul de stationnement	40% d'espaces libres dont 20% plantés	recul pour espace vert
ZONE NATURELLES									
N° 533	Place publique	–	–	Pas de construction	–	–	stationnement exceptionnel	90% d'espaces libres dont 30% plantés	
N° 519 ; 524 et 525	Zone sportive	20%	0,1	recul de 5 mètres	retrait \geq à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	aucun stationnement	80% d'espaces libres dont 30% plantés	monument et patrimoine
N° 519; 524 et 525	Espace verts aménagés	10%	0,1	recul de 5 mètres	retrait \geq à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	aucun stationnement	90% d'espaces libres dont 30% plantés	
N° 111; 412, 533, 543, 1944, 2034, 2459	Espaces protégés	20%	0,1	recul de 5 mètres	retrait \geq à H/2, minimum de 3 m.	1/2 H de la façade la plus haute, minimum de 4m.	aucun stationnement	80% d'espaces libres dont 20% plantés	



ANNEXES



REPUBLIC OF CAMEROON
PAECE - WORK - FATHERLAND

REPUBLIC OF CAMEROON
PAECE - WORK - FATHERLAND

MINISTRE DE L'HABITAT ET DU DEVELOPPEMENT URBAIN (MINHDU)

MINISTRY OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT (MINHDU)

ETUDE EN VUE DE LA RESTRUCTURATION / RENOVATION DES QUARTIERS SOUS STRUCTURES DE BAFOUSSAM: ZONE PRIORITAIRE I

PLAN DE RESTRUCTURATION : ZONE D'HABITAT COLLECTIF (ZHC)

N°	DES-ET	1016	01	01
MODIFICATIONS				
Indice	Date	Dessinateur	DESIGNATIONS	Date du Plan
A	22/12/17	DES/NTFS	ZONE D'HABITAT COLLECTIF	SEPT 2018
Echelle				
1/2000e				

MISSION D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DES TERRAINS URBAINS ET RURAUX (créée par Décret n° 77/93 du 23/06/1973, modifié et complété par le Décret n° 82/599 du 25/11/1982)

Siège Social: YAOUNDE
Quartier Hippodrome
716, Av. Winston CHURCHILL
(Rue n° 1071)
B.P. 1248 YAOUNDE
Tel: (237) 042 22 31 13 - 242 22 21 02 - Fax: 242 22 31 90

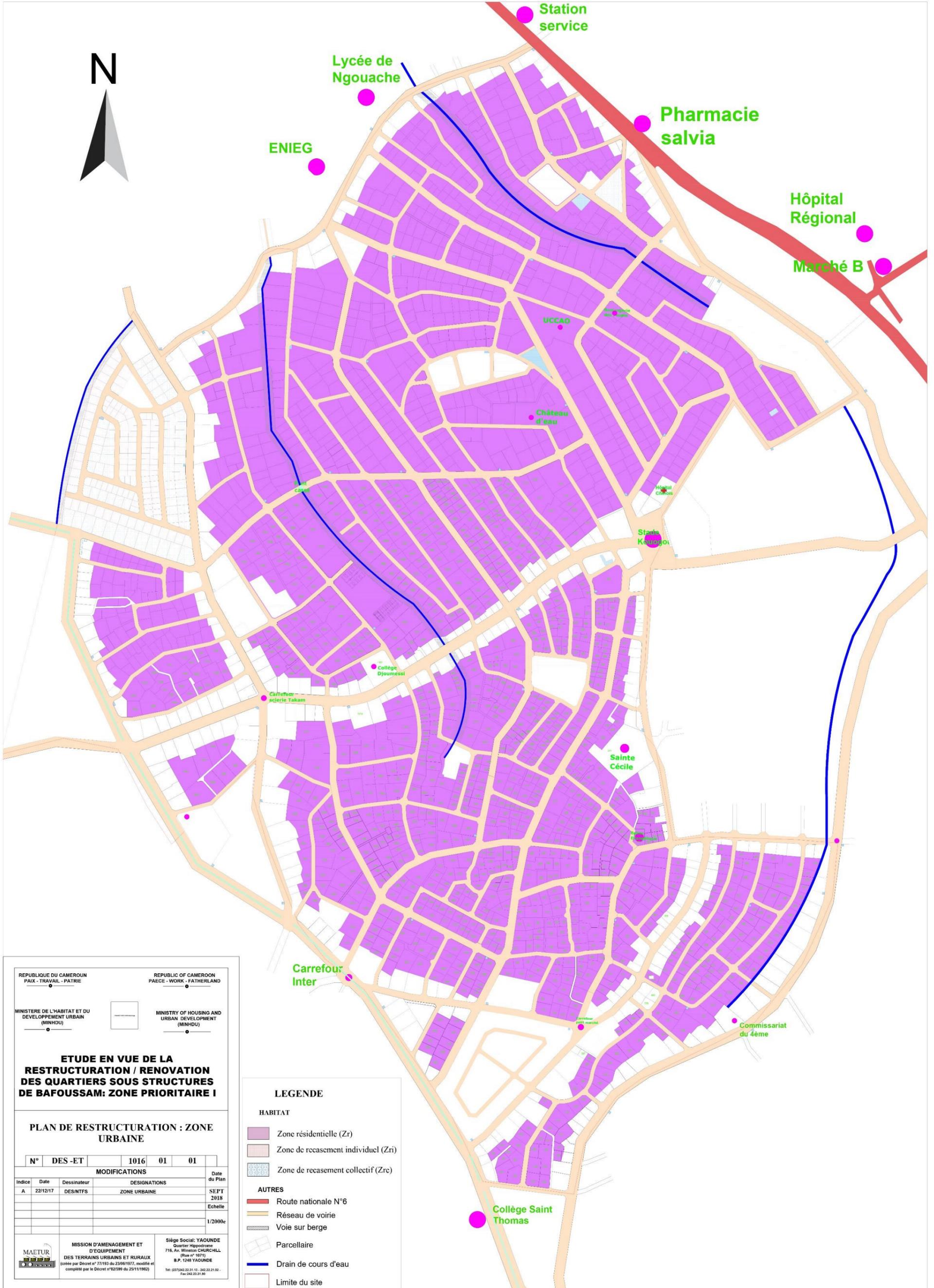
LEGENDE

HABITAT

- Zone d'habitat spécifique

AUTRES

- Route nationale N°6
- Réseau de voirie
- Voie sur berge
- Parcellaire
- Drain de cours d'eau
- Limite du site



REPUBLIQUE DU CAMEROUN
PAIX - TRAVAIL - PATRIE

REPUBLIC OF CAMEROON
PEACE - WORK - FATHERLAND

MINISTRE DE L'HABITAT ET DU DEVELOPPEMENT URBAIN
(MINHDU)

MINISTRY OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT
(MINHDU)

ETUDE EN VUE DE LA RESTRUCTURATION / RENOVATION DES QUARTIERS SOUS STRUCTURES DE BAFOUSSAM: ZONE PRIORITAIRE I

PLAN DE RESTRUCTURATION : ZONE URBAINE

N°	DES-ET	1016	01	01
MODIFICATIONS				
Indice	Date	Dessinateur	DESIGNATIONS	Date du Plan
A	22/12/17	DESINTFS	ZONE URBAINE	SEPT 2018
				Echelle
				1/2000e

MISSION D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DES TERRAINS URBAINS ET RURAUX
(écrite par Décret n° 711/13 du 23/08/1977, modifiée et complétée par le Décret n° 82/599 du 25/11/1982)

Siège Social: YAOUNDE
Quartier Hippodrome
716, Av. Winston CHURCHILL
(Rue n° 1071)
B.P. 1248 YAOUNDE
Tel: (00237) 342.22.11.13 - 342.22.21.02 -
Fax: 342.22.21.90

LEGENDE

- HABITAT**
- Zone résidentielle (Zr)
 - Zone de recasement individuel (Zri)
 - Zone de recasement collectif (Zrc)
- AUTRES**
- Route nationale N°6
 - Réseau de voirie
 - Voie sur berge
 - Drain de cours d'eau
 - Parcellaire
 - Limite du site



N

Lycée de Nkouache

Station service

Pharmacie salvia

Hôpital Régional

Marché B

Ecole publique de Kouogouo village

Carrefour Inter

Collège Saint Thomas

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
PAIX - TRAVAIL - PATRIE

REPUBLIC OF CAMEROON
PEACE - WORK - FATHERLAND

MINISTRE DE L'HABITAT ET DU DEVELOPEMENT URBAIN (MINHDU)

MINISTRY OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT (MINHDU)

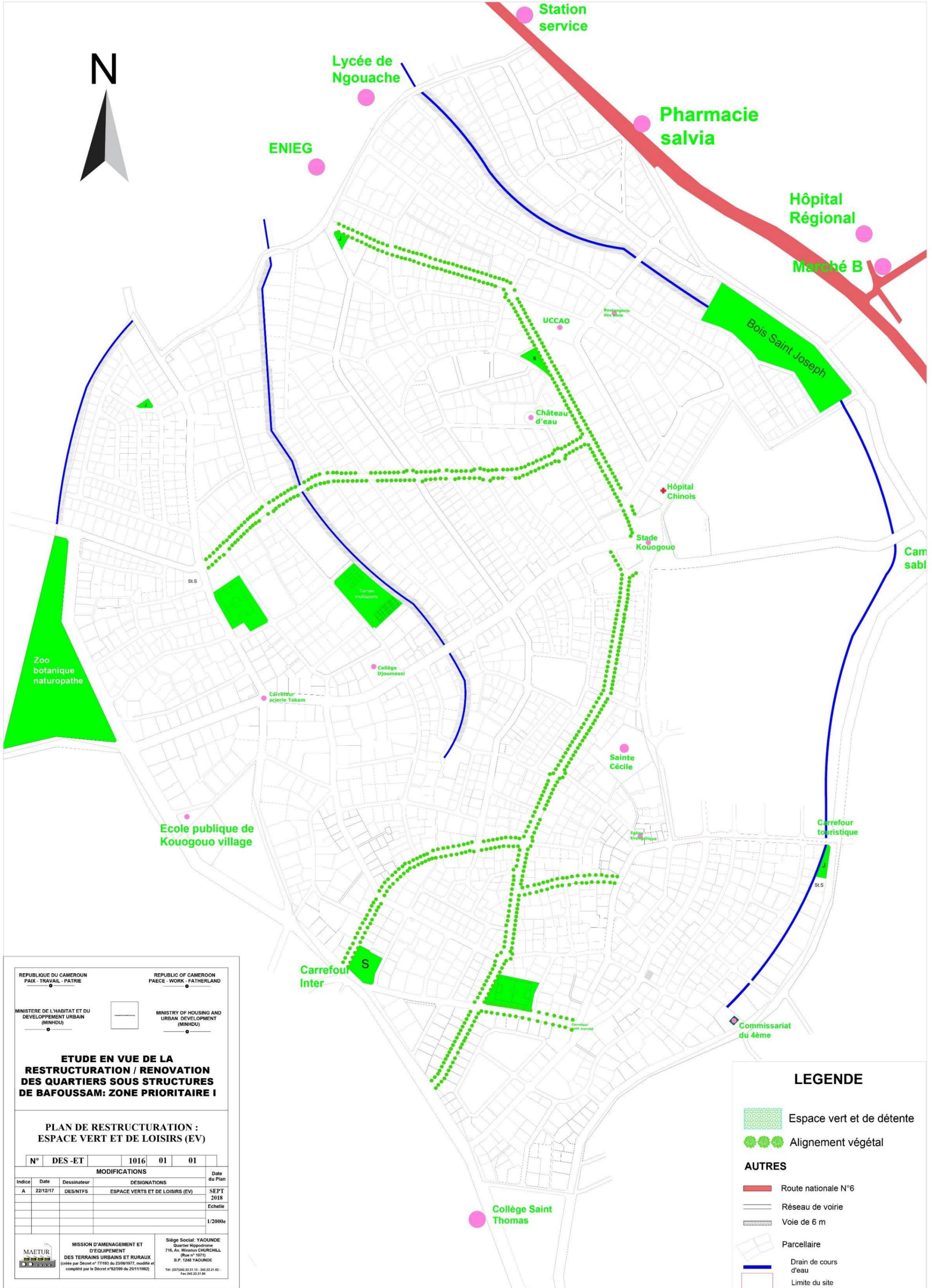
ETUDE EN VUE DE LA RESTRUCTURATION / RENOVATION DES QUARTIERS SOUS STRUCTURES DE BAFOUSSAM: ZONE PRIORITAIRE I

PLAN DE RESTRUCTURATION : ZONE DES EQUIPEMENTS (Zeq)

N°	DES-ET	1016	01	01
MODIFICATIONS				
Indice	Date	Dessinateur	DESIGNATIONS	Date du Plan
A	22/12/17		ZONE DES EQUIPEMENTS (Zeq)	SEPT 2018
Echelle				
1/2000e				
MISSION D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DES TERRAINS URBAINS ET RURAUX (Créée par Décret n° 77193 du 23/06/1977, modifiée et complétée par le Décret n° 92599 du 25/11/1982)		Siège Social: YAOUNDE Quartier Hippodrome 716, Av. Winston CHURCHILL (Rue n° 1071) B.P. 1248 YAOUNDE Tel: (237)42.22.31.53 - 342.22.21.02 - Fax: 342.22.31.88		

- LEGENDE**
- EQUIPEMENT SANITAIRE**
- Centre de santé intégré
 - Centre de soins
 - Pharmacie
- EQUIPEMENT D'ENSEIGNEMENT**
- Crèche
 - Ecole maternelle
 - Ecole primaire
 - Centre de formation de la jeune femme
 - Équipement scolaire existant
- EQUIPEMENT DE SECURITE**
- Commissariat de sécurité
 - Poste de police
- EQUIPEMENTS MARCHANDS**
- Marché de proximité
 - Boutiques CUB
- EQUIPEMENT DE TRANSPORT**
- Abris motos
 - Station service
- EQUIPEMENT CULTUREL**
- Centre communautaire + centre multimédia + bibliothèque
 - Foyer des jeunes
- EQUIPEMENT SPORTIF**
- Aire de jeux
 - Terrain multisports
- EQUIPEMENT D'ASSAINISSEMENT**
- Station d'épuration des eaux usées
- COMMODITES DE VOISINAGE**
- Bac à ordures
 - Parking
 - Toilette publique
 - Place publique

- AUTRES**
- Route nationale N°6
 - Réseau de voirie
 - Voie de 6 m
 - Bâtiment existant
 - Parcellaire
 - Drain de cours d'eau
 - Limite du site



REPUBLIQUE DU CAMEROUN
PAIX - TRAVAIL - PATRIE

REPUBLIC OF CAMEROON
PEACE - WORK - FATHERLAND

MINISTRE DE L'HABITAT ET DU
DEVELOPPEMENT URBAIN
(MINHDU)

MINISTRY OF HOUSING AND
URBAN DEVELOPMENT
(MINHDU)

**ETUDE EN VUE DE LA
RESTRUCTURATION / RENOVATION
DES QUARTIERS SOUS STRUCTURES
DE BAFOUSSAM: ZONE PRIORITAIRE I**

**PLAN DE RESTRUCTURATION :
ESPACE VERT ET DE LOISIRS (EV)**

N°	DES-ET	1016	01	01
MODIFICATIONS				
Indice	Date	Dessinateur	DESIGNATIONS	Date du Plan
A	22/12/17	DES/NTFS	ESPACE VERTS ET DE LOISIRS (EV)	SEPT 2018
Echelle				
1/2000e				

MAETUR
MISSION D'AMENAGEMENT ET
D'EQUIPEMENT
DES TERRAINS URBAINS ET RURAUX
(créée par Décret n° 77193 du 23/06/1977, modifiée et
complétée par le Décret n° 82599 du 25/11/1982)

Siège Social: YAOUNDE
Quartier Hippodrome
716, Av. Winston CHURCHILL
(Rue n° 1071)
B.P. 1248 YAOUNDE
Tél: (0237) 342.22.31, 13 - 342.22.21.82 -
Fax: 342.22.31.89

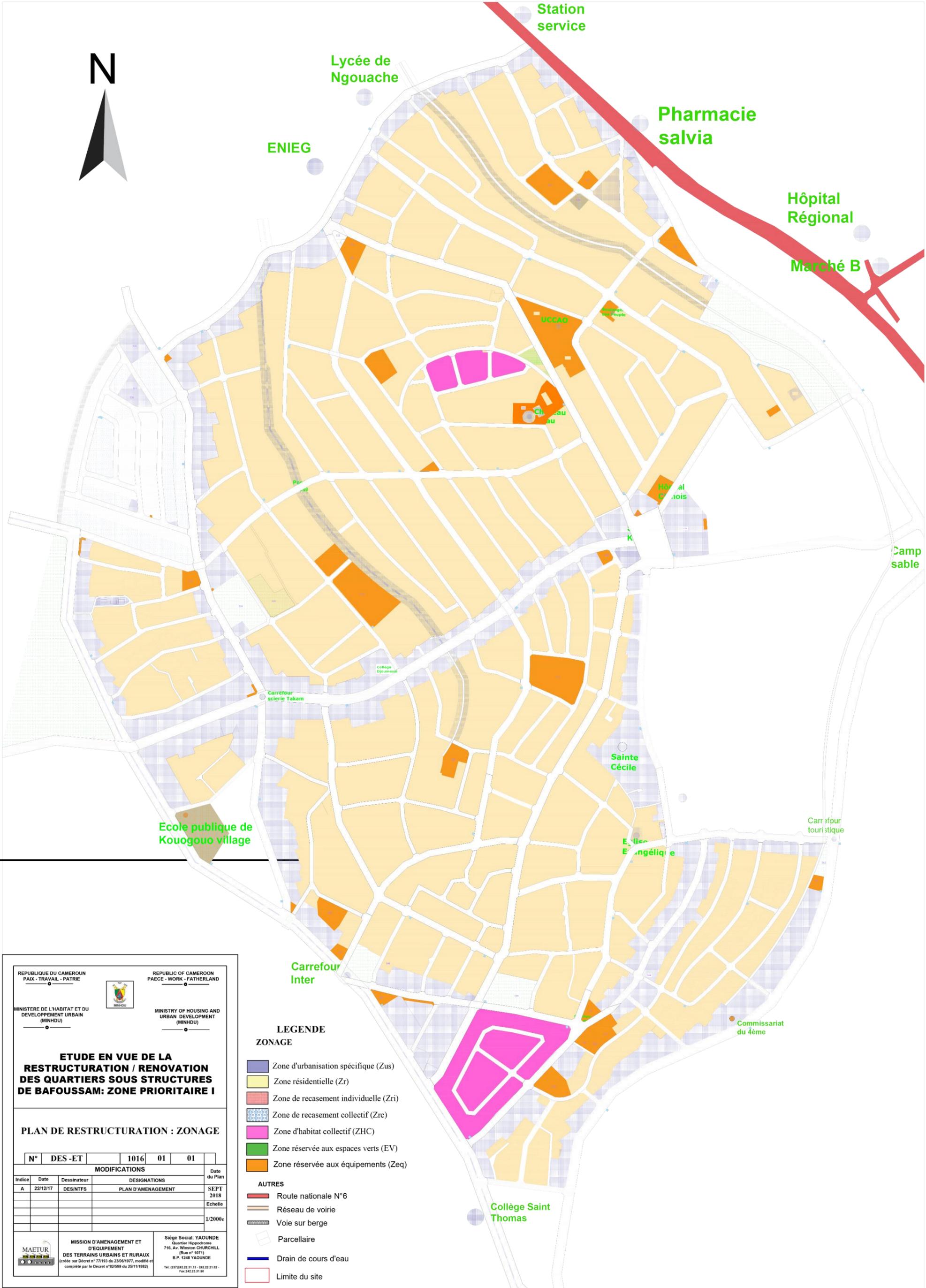
LEGENDE

- Espace vert et de détente
- Alignement végétal

AUTRES

- Route nationale N°6
- Réseau de voirie
- Voie de 6 m
- Parcellaire
- Drain de cours d'eau
- Limite du site

N



REPUBLIC OF CAMEROON
PAIX - TRAVAIL - PATRIE

REPUBLIC OF CAMEROON
PACE - WORK - FATHERLAND

MINISTRE DE L'HABITAT ET DU DEVELOPPEMENT URBAIN (MINHDU)

MINISTRY OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT (MINHDU)

ETUDE EN VUE DE LA RESTRUCTURATION / RENOVATION DES QUARTIERS SOUS STRUCTURES DE BAFOUSSAM: ZONE PRIORITAIRE I

PLAN DE RESTRUCTURATION : ZONAGE

N°	DES-ET	1016	01	01
----	--------	------	----	----

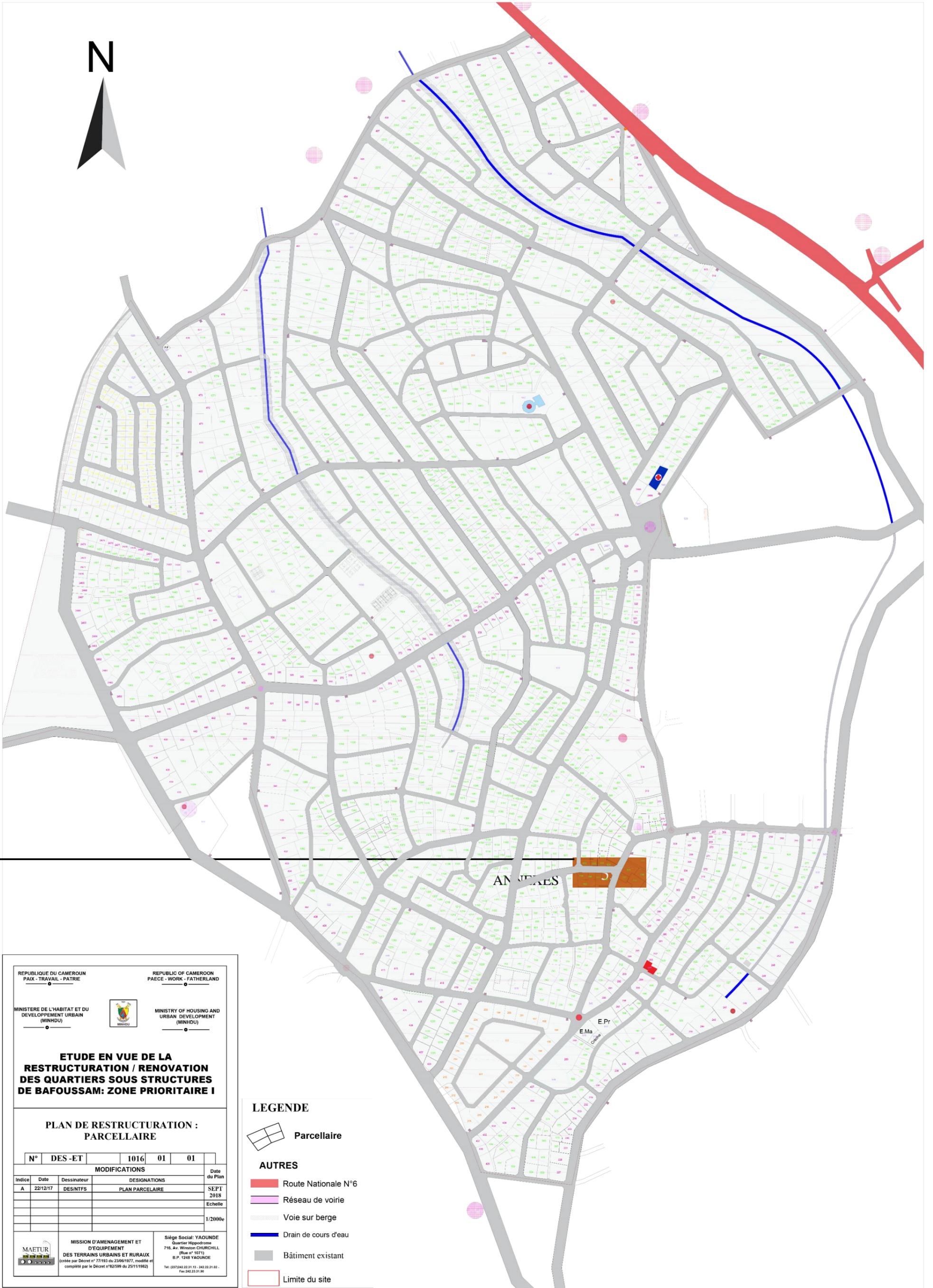
MODIFICATIONS				Date du Plan
Indice	Date	Dessinateur	DESIGNATIONS	
A	22/12/17	DES/NTFS	PLAN D'AMENAGEMENT	SEPT 2018
				Echelle
				1/2000c

MISSION D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DES TERRAINS URBAINS ET RURAUX
(créée par Décret n° 77/193 du 23/06/1977, modifiée et complétée par le Décret n°82/599 du 25/11/1982)

Siège Social: YAOUNDE
Quartier Hippodrome
716, Av. Winston CHURCHILL
(Rue n° 1071)
B.P. 1248 YAOUNDE
Tel: (037)242.23.31 - 242.23.21.92
Fax: 242.23.21.90

- LEGENDE**
- ZONAGE**
- Zone d'urbanisation spécifique (Zus)
 - Zone résidentielle (Zr)
 - Zone de recasement individuelle (Zri)
 - Zone de recasement collectif (Zrc)
 - Zone d'habitat collectif (ZHC)
 - Zone réservée aux espaces verts (EV)
 - Zone réservée aux équipements (Zeq)
- AUTRES**
- Route nationale N°6
 - Réseau de voirie
 - Voie sur berge
 - Parcellaire
 - Drain de cours d'eau
 - Limite du site

N



ANNEXES

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
PAIX - TRAVAIL - PATRIE

REPUBLIC OF CAMEROON
PEACE - WORK - FATHERLAND

MINISTRE DE L'HABITAT ET DU
DEVELOPPEMENT URBAIN
(MINHDU)



MINISTRY OF HOUSING AND
URBAN DEVELOPMENT
(MINHDU)

**ETUDE EN VUE DE LA
RESTRUCTURATION / RENOVATION
DES QUARTIERS SOUS STRUCTURES
DE BAFOUSSAM: ZONE PRIORITAIRE I**

**PLAN DE RESTRUCTURATION :
PARCELLAIRE**

N°	DES-ET	1016	01	01	
MODIFICATIONS					Date du Plan
Indice	Date	Dessinateur	DESIGNATIONS		
A	22/12/17	DES/NTFS	PLAN PARCELLAIRE		SEPT 2018
					Echelle
					1/2000e
		MISSION D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DES TERRAINS URBAINS ET RURAUX (créée par Décret n° 77/193 du 23/06/1977, modifiée et complétée par le Décret n° 92/599 du 25/11/1982)		Siège Social: YAOUNDE Quartier Hippodrome 716, Av. Winston CHURCHILL (Rue n° 1071) B.P. 1248 YAOUNDE Tél: (007)242.22.21.13 - 242.22.21.62 - Fax: 242.22.21.90	

LEGENDE



Parcenaire

AUTRES

Route Nationale N°6

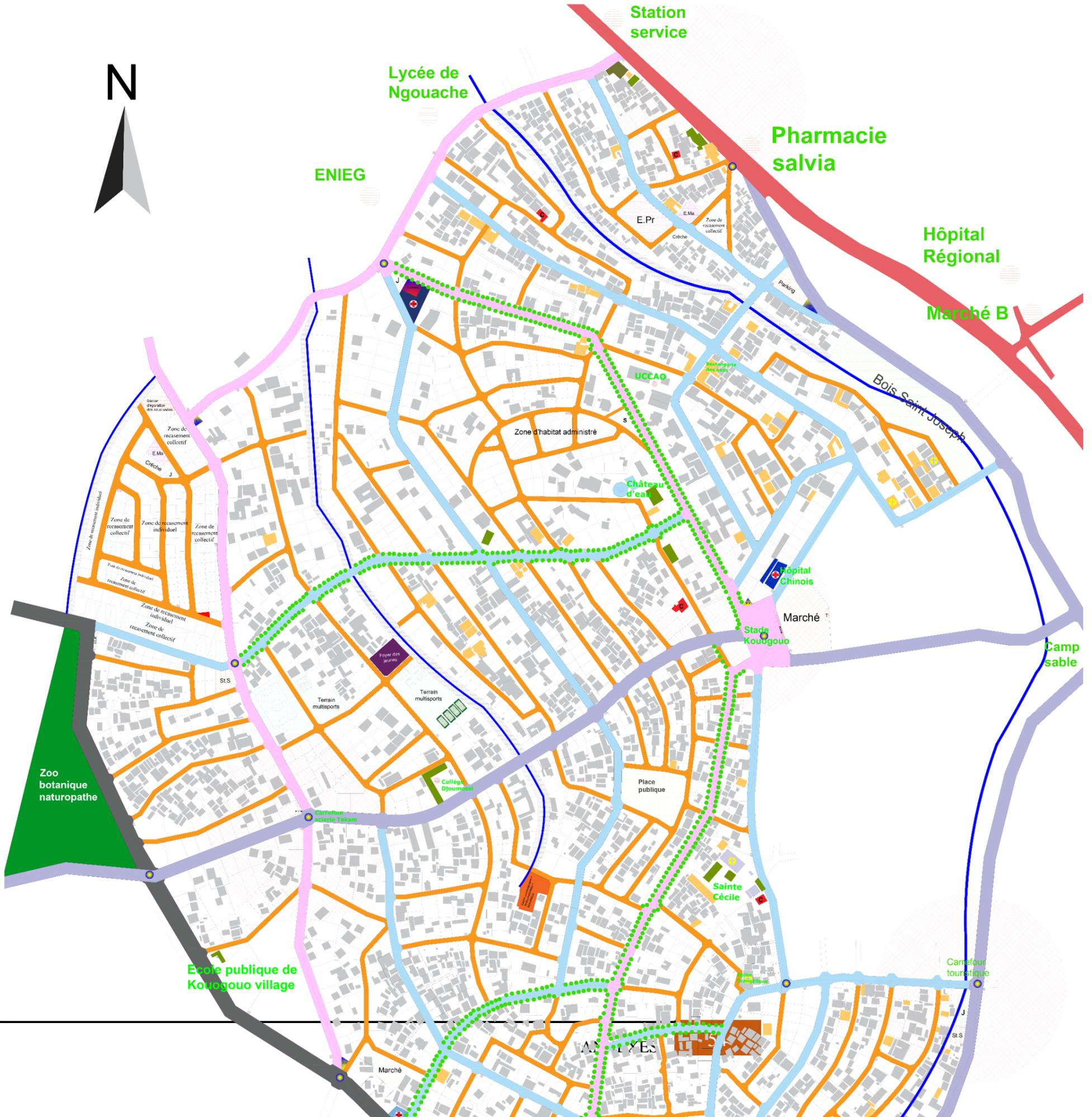
Réseau de voirie

Voie sur berge

Drain de cours d'eau

Bâtiment existant

Limite du site



REPUBLIC OF CAMEROON
PAIX - TRAVAIL - PATRIE

REPUBLIC OF CAMEROON
PEACE - WORK - FATHERLAND

MINISTRE DE L'HABITAT ET DU DEVELOPPEMENT URBAIN (MINHDU)

MINISTRY OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT (MINHDU)

ETUDE EN VUE DE LA RESTRUCTURATION / RENOVATION DES QUARTIERS SOUS STRUCTURES DE BAFUSSAM: ZONE PRIORITAIRE I

PLAN DE RESTRUCTURATION : SYNTHESE D'AMENAGEMENT

N°	DES-ET	1016	01	01
----	--------	------	----	----

MODIFICATIONS				Date du Plan
Indice	Date	Dessinateur	DESIGNATIONS	
A	22/12/17	DES/NTFS	PLAN D'AMENAGEMENT	SEP 2018
				Echelle
				1/2000e

MAETUR MISSION D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DES TERRAINS URBAINS ET RURAUX (créée par Décret n° 77/93 du 23/06/1977, modifié et complété par le Décret n° 92/2008 du 26/11/1982)

Siège Social: YAOUNDE
Quartier Hippodrome
716, Av. Winston CHURCHILL
(Rue n° 1071)
B.P. 1248 YAOUNDE
Tél: (0037) 943.32.31.13 - 443.32.31.82 - Fax: 342.23.31.30

LEGENDE

- EQUIPEMENT SANITAIRE**
 - Centre de santé intégré
 - Centre de soins
 - Pharmacie
- EQUIPEMENT D'ENSEIGNEMENT**
 - Crèche
 - Ecole maternelle
 - Ecole primaire
 - Centre de formation de la jeune femme
 - Equipement scolaire existant
- EQUIPEMENT DE SECURITE**
 - Commissariat de sécurité
 - Poste de police
- EQUIPEMENTS MARCHANDS**
 - Marché de proximité
 - Boutiques CUB
- EQUIPEMENT DE TRANSPORT**
 - Abrils motos
 - Station service
- EQUIPEMENT CULTUREL**
 - Centre communautaire + centre multimédia + bibliothèque
 - Foyer des jeunes
- EQUIPEMENT SPORTIF**
 - Aire de jeux
 - Terrain multisports
- EQUIPEMENT D'ASSAINISSEMENT**
 - Station d'épuration des eaux usées
- ESPACES VERTS ET DE LOISIRS**
 - Jardin
 - Square
 - Forêt Urbaine
 - Bois Urbain Saint Joseph
 - Alignement végétal
- EQUIPEMENT ADMINISTRATIF**
 - Chefferie
- COMMODITES DE VOISINAGE**
 - Bac à ordures
 - Parking
 - Toilette publique
 - Place publique
- HABITAT**
 - Bâtiment R+ existant
 - Bâtiment plain pieds existant
 - Zone d'habitat collectif évolutif (Habitat mixte)
 - Zone de recasement individuel
 - Zone de recasement collectif
 - Zone d'habitat administré
 - Grand Foyer d'activités

- VOIRIE**
- VOIRIE PRIMAIRE**
 - Route Nationale N°6
 - Voie de 22 m
 - Voie de 18 m
 - VOIRIE DE DISTRIBUTION**
 - Voie de 14 m
 - Voie de 12 m
 - VOIRIE TERTIAIRE**
 - Voie de 7 m
 - VOIRIE SUR BERGE**
 - Voie de 6 m
 - PISTE**
 - Voie de 3 m
 - AUTRES**
 - Parcellaire
 - Drain de cours d'eau
 - Limite du site

ANNEXE 7 : RAPPEL DE LA REGLEMENTATION

L'article 25 de la loi régissant l'urbanisme fixe les objectifs des documents d'urbanisme.

« Les documents de planification urbaine déterminent les conditions permettant d'une part de limiter l'utilisation de l'espace, de maîtriser les besoins de déplacements, le patrimoine culturel, les sites et paysages naturels ou urbain, de prévenir les risques naturels et les risques technologiques, ainsi que les pollutions et nuisances de toute nature ; et d'autres parts de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futures en matières d'habitat et d'équipements publics. »

Selon l'article 28 de la loi N°2004/003 du 21 avril 2004, il est interdit :

- De porter atteinte à la qualité de l'air ou de provoquer toute forme de modification de ses caractéristiques susceptibles d'entraîner un effet nuisible pour la santé publique ou les biens.
- D'émettre dans l'air toute substance polluante notamment les fumées, poussières ou gaz toxiques, corrosifs ou radioactifs au-delà des limites fixées par les textes d'application de la présente loi ou selon le cas par des textes particuliers.
- D'émettre des odeurs qui par leur concentration ou leur nature s'avèrent particulièrement incommodantes pour l'homme.

Les règles de construction en matière de sécurité, d'hygiène et d'assainissement sont précisées par décret en ce qui concerne notamment :

- Les bâtiments à usage d'habitation.
- Les bâtiments de grande hauteur
- Les bâtiments relevant du public
- Les bâtiments à usage industriel et ceux situés dans les zones à risques.

Les dérogations aux règles édictées par le présent règlement notamment en ce qui concerne le changement de vocation des zones, la constructibilité ou la desserte des terrains, la hauteur, l'aspect ou les normes de constructions peuvent être accordées par le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'habitat sur avis motivé du Maire de la Commune de Bafoussam 3^{ème}.

Permis de construire

Le Permis de Construire est un acte administratif qui autorise une construction après vérification de sa conformité avec les règles de l'art et les règles d'urbanisme en vigueur. Quiconque désire entreprendre une construction, même si celle-ci ne comporte pas de fondation, doit, au préalable, obtenir un Permis de Construire délivré par le Délégué du Gouvernement auprès de la Communauté Urbaine de Bafoussam. Le Permis de Construire est également exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, ou de créer des niveaux supplémentaires.

Le Permis de Construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions d'urbanisme concernant l'implantation des ouvrages, leur nature, leur destination, leur architecture, l'aménagement de leurs abords, et respectent les règles générales de construction en vigueur.

Les prescriptions spéciales en matière de Permis de Construire applicables aux établissements recevant du public, ainsi qu'aux bâtiments présentant un intérêt culturel ou historique, sont précisées par décret.

Le Permis de Construire ne peut être accordé que pour les travaux dont le plan a été élaboré sous la responsabilité d'un architecte inscrit au tableau de l'Ordre national des architectes.

Un arrêté du Maire précise, pour chaque centre urbain, les zones et les seuils de surface ou de coût en dessous desquels l'intervention d'un architecte n'est pas exigée.

Dans le cas d'une opération d'habitat conduite par un aménageur public ou privé, le Permis de Construire peut être accordé pour l'ensemble de l'opération.

Toutefois, le plan d'aménagement doit avoir été préalablement élaboré sous la responsabilité d'un urbaniste inscrit au tableau de l'Ordre National des Urbanistes

Le Permis de Construire est instruit et délivré dans les formes, conditions et délais fixés par décret.

Le Permis de Construire est périmé si la construction n'est pas entreprise dans un délai de deux ans à compter de la date de sa délivrance.

Les conditions de contrôle des présentes règles sont précisées au titre IV, chapitre I de la présente loi.

Sont exemptés du Permis de Construire, certaines constructions ou travaux relatifs à la défense nationale ou aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les travaux de ravalement et les travaux ou ouvrages dont la faible importance ne justifie pas l'exigence d'un Permis de Construire.

Les modalités d'application de l'alinéa premier ci-dessus sont fixées par voie réglementaire.

Avant le commencement des travaux, les constructions ou travaux exemptés du Permis de Construire font l'objet d'une autorisation délivrée par le Délégué du Gouvernement auprès de la Communauté Urbaine de Bafoussam.

Les exemptions instituées par le présent article ne dispensent pas du respect des autres dispositions en vigueur.

TABLE DE MATIERES :

Préambule.....	2
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTE LES ZONES.....	4
Article 1-I. Champ territorial d’application du règlement	4
Article 2-I. Portées respectives du règlement et des autres législations relatives à l’occupation des sols	6
Article 3-I. Autorisation de construire	7
Article 4-I. Adaptations mineures	7
Article 5-I. Division du territoire en zones.....	8
Article 6-I. Accès et voirie	9
Article 7-I. Desserte par les réseaux.....	10
Article 8-I : Stationnement.....	11
Article 9-I : Modification, Destruction, Reconstruction	12
Article 10-I. Attribution des compétences	12
Article 11-I. Affichage et publicité.	12
Article 12 - Définitions.....	13
TITRE II : DISPOSITIONS SPECIFIQUES	22
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RESIDENTIELLE	23
Article 1-2 : Description du caractère de la zone.	23
Section I : Nature de l’occupation et de l’utilisation des sols.	23
Article 2-2 : type d’occupation ou d’utilisation des sols interdits.....	23
Article 3-2 : type d’occupation et d’utilisation des sols autorisés à des conditions particulières.	24
Section II : Conditions d’occupation du sol.	24
Article 4-2: Accès et voirie.	24
Article 5-2: Caractéristiques des terrains	24
Article 6-2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	24
Article 7-2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	25
Article 8-2 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	26
Article 9-2 : Emprises au sol	26
Article 10-2 : Hauteur maximum des constructions.....	26
Article 11-2 : Aspect Extérieur.	27
Article 12-2 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés.....	27
Section III : Possibilités maximales d’occupation du sol – Plan de Masse.....	28
Article 13-2 : Coefficient d’Occupation du Sol (COS).....	28
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HABITAT COLLECTIF (ZHC)	29

Article 1-3 : Description du caractère de la zone.	29
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.	29
Article 2-3 : type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.....	29
Article 3-3 : type d'occupation et d'utilisation des sols autorisés à des conditions particulières.	29
Section II : Conditions d'occupation du sol.	30
Article 4-3: Accès et voirie.	30
Article 5-3: Caractéristiques des terrains	30
Article 6-3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	30
Article 7-3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	30
Article 8-3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	31
Article 9-3 : Emprises au sol	32
Article 10-3 : Hauteur maximum des constructions.....	32
Article 11-3 : Aspect Extérieur.	32
Article 12-3 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés.....	32
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol – Plan de Masse.....	33
Article 13-3 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS).....	33
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE BORDANT LES GRANDS AXES.....	34
Article 1-4 : Description du caractère de la zone.	34
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.	34
Article 2-4 : type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.....	34
Article 3-4 : type d'occupation et d'utilisation des sols autorisés à des conditions particulières.....	34
Section II : Conditions d'occupation du sol.	35
Article 4-4 : Accès et voirie.	35
Article 5-4 : Caractéristiques des terrains	35
Article 6-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	35
Article 7-4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	35
Article 8-4 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	36
Article 9-4 : Emprises au sol	37
Article 10-4 : Hauteur maximum des constructions.....	37
Article 11-4 : Aspect Extérieur.	37
Article 12-4 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés.....	37
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol – Plan de Masse.....	38
Article 13-4 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS).....	38
CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'EQUIPEMENT	39

Article 1-5 : Description du caractère de la zone.	39
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.	39
Article 2-5 : type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.....	39
Article 3-5 : type d'occupation et d'utilisation des sols autorisés à des conditions particulières.	39
Section II : Conditions d'occupation du sol.	40
Article 4-5 : Accès et voirie.	40
Article 5-5 : Caractéristiques des terrains	40
Article 6-5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	40
Article 7-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	40
Article 8-5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	41
Article 9-5 : Emprises au sol	41
Article 10-5 : Hauteur maximum des constructions.....	41
Article 11-5 : Aspect Extérieur.	42
Article 12-5 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés.....	42
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol – Plan de Masse.....	42
Article 13-5 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS).....	42
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES PROTEGES (Zone D) ...	43
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.	43
Article 1.6 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.	43
Article 2.6 : Types d'occupations et d'utilisation des sols autorisés sous conditions.....	43
Article 3.6 : Emprises au sol	43
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol – Plan de Masse.....	44
Article 4.6 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS).	44
FICHE SYNTHETIQUE DES REGLEMENTS D'URBANISME PAR PARCELLE	45
ANNEXES	47
.....	52
ANNEXE 7 : RAPPEL DE LA REGLEMENTATION	55

