

## **Plan d'Occupation des Sols d'Ebolowa II**

### **Règles et Règlements d'urbanisme**

## SOMMAIRE

<b><u>INTRODUCTION.....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>DEUXIEME PARTIE : REGLEMENTATION SUR LA GESTION FONCIERE.....</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b><u>TROISIEME PARTIE : DISPOSITIONS PARTICULIERES DES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES .....</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b><u>QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX ZONES ET CATEGORIES DE ZONES DU POS .....</u></b>	<b><u>18</u></b>
<b><u>CINQUIEME PARTIE : LES DISPOSITIONS REGISSANT LES PROCESSUS ET PROCEDURES D'AMENAGEMENT DEL'HABITAT ET DU TERRITOIRE D'EBOLOWA II</u></b>	<b><u>36</u></b>
<b><u>SIXIEME PARTIE : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES RURALES .....</u></b>	<b><u>43</u></b>

## **INTRODUCTION**

Les présents règlements, règles et grandes directives sont restrictives car ils désignent ce qui ne doit pas être fait, proactifs car ils désignent ce qui doit être fait, quand et où ; facultatifs car ils nous rappellent ce que nous n'avons pas fait et répondent aux réalités locales.

Ces règles et règlements sont contraignants vis-à-vis des propriétaires fonciers, occupants et usagers des terrains, des aménageurs fonciers, autorités locales et municipales, autorités départementales, agences publiques, des fournisseurs de services, administrateurs, autorités traditionnelles, planificateurs, architectes, des autorités politiques et autres parties prenantes.

## **PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES**

**Article 1 :** Les règles et règlements du POS d'Ebolowa II constituent le support légal de mise en œuvre du POS de la Commune d'Ebolowa II. Ils émanent directement des propositions du POS de la ville et sont contraignants à toutes les parties et acteurs chargés de la gestion, de l'aménagement et de l'occupation du foncier dans les limites de planification déclarées de la ville d'Ebolowa II.

**Article 2 :** La Communauté Urbaine et la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II ont les pouvoirs :

- D'élaborer, mettre en œuvre et imposer le respect du POS ;
- D'imposer des zones prioritaires d'aménagement ;
- De déterminer et contrôler la gestion du terrain ;
- D'interdire l'aménagement des terrains ;
- De recouvrer le coût du développement urbain auprès de ceux qui bénéficient directement de la planification et de l'aménagement des terrains ;
- De rejeter ou approuver les transactions foncières et les enregistrements des titres fonciers qui ne respectent pas les dispositions du pos et les objectifs de planification ;
- De contrôler l'aménagement des terrains et la construction ;
- D'initier des programmes de réformes foncières urbaines pour des soucis de planification ;

**Article 3 :** La Communauté Urbaine d'Ebolowa et la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II ont l'obligation de :

- Planifier et assurer un aménagement systématique des terrains ;
- Indemniser ceux qui ont subi un impact négatif des décisions de planification et d'aménagement urbain ;
- Recaser les résidents qui ont été déplacés et les propriétaires dans des conditions permanentes, acceptables et améliorés ;
- Prendre des mesures préventives pour éviter des occupations et des aménagements hasardeux et anarchiques.

**Article 4 :** Ces règles et règlements seront applicables à partir de la date d'approbation du POS d'Ebolowa II et seront sujets à une révision par une décision de l'organe délibérant de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II.

**Article 5 :** Pour des soucis de planification, d'aménagement, de gestion et de l'offre des services et équipements sociaux de base, le périmètre de planification d'Ebolowa II sera subdivisé en communautés fonctionnelles comme suit :

- Nouvelle Ville d'Ebolowa Nord-Est ;
- Nouvelle Ville d'Ebolowa Sud ;
- Quartier résidentiels ;
- Groupe des blocs résidentiels
- Des blocs résidentiels.

**Article 6 :** Les centres de service suivants seront développés pour prendre en charge le bon fonctionnement des communautés :

- Les centres de services de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II à Angale ;
- Le centre de nouvelle ville d'Ebolowa Sud-Est ;
- Des centres de quartiers.

## **DEUXIEME PARTIE : REGLEMENTATION SUR LA GESTION FONCIERE**

Les mesures réglementaires suivantes doivent être respectées pour assurer l'utilisation rationnelle des terres dans les limites urbaines de planification recommandées d'Ebolowa II

### **Article7 : Gestion des terrains d'Etat**

- i) Etablir un plan cadastral indiquant les limites, les aménagements, les occupations du sol et le statut de propriété de chaque parcelle de terrain de l'Etat ;
- ii) Elaborer un plan détaillé d'occupation du sol de chaque parcelle de terrain de l'Etat montrant les occupations du sol existantes et proposées ;
- iii) Obtenir l'approbation d'un plan d'occupation de toutes les parcelles de terrains appartenant à l'Etat ;
- iv) Recommander et justifier tout ajustement nécessaire des limites des parcelles de terrains appartenant à l'Etat ;
- v) Obtenir des titres fonciers sur tous les terrains de l'Etat ayant des plans d'occupation approuvés ;
- vi) Toute autre acquisition de terrains de l'Etat dans les limites de planification recommandées d'Ebolowa II sera fondée sur les critères suivants :
  - Occupation générale du sol prévu
  - Localisation du site
  - Caractéristiques du site
  - Superficie estimée de terrain nécessaire
  - Occupation détaillée prévue sur le site

### **Article 8: Gestion des terrains communaux**

- i) Etablir des plans cadastraux montrant les limites de chaque parcelle de terrain ;
- ii) Elaborer des plans d'occupation pour chaque parcelle de terrains communaux montrant les occupations des sols existantes et proposées ;
- iii) Obtenir l'approbation des plans d'occupation de toutes les parcelles de terrains communaux ;

- iv) Recommander et justifier les modifications des limites du parcellaire de terrains communaux si nécessaire ;
- v) Obtenir des titres fonciers sur tous les terrains communaux ayant des plans d'occupation approuvés ;
- vi) Aménager chaque parcelle de terrains communaux conformément aux plans d'occupations approuvés ;
- vii) Toute autre acquisition de terrains communaux ou d'occupation communale dans les limites de planification recommandées d'Ebolowa II sera basée sur les critères suivants :
  - Occupation générale du sol prévue
  - Localisation du site
  - Caractéristiques du site
  - Superficie estimée de terrain nécessaire
  - Occupation détaillée prévue sur le site

#### **Article 9 : Gestion des terrains du domaine national**

Les procédures recommandées pour la gestion des terrains du domaine national sont :

- i) Tous les occupants d'un terrain constructible sur le domaine national dans les limites de planification recommandées d'Ebolowa II doivent obtenir un permis d'implanter ;
- ii) Tous les occupants d'un terrain du domaine national dont le nombre de parcelles constructibles est supérieur à un et inférieur à cinq doivent demander un certificat d'urbanisme pour établir de petits plans de lotissement avant de demander un titre foncier ;
- iii) Tous les occupants de grandes parcelles de terrains du domaine national dans les limites de planification recommandées d'Ebolowa II doivent obtenir des certificats d'urbanisme pour établir les plans de lotissement et d'aménagement avant de demander des titres fonciers ;
- iv) Tous les terrains non occupés du domaine national de la zone de planification recommandée d'Ebolowa II doivent officiellement être incorporés comme terrains communaux pour les programmes d'aménagement de terrains prioritaires.

## **Article 10 : Gestion des terrains du domaine artificiel de l'Etat**

**10.1.** Tous les terrains du domaine artificiel de l'Etat seront officiellement déclarés par des actes administratifs du Préfet de la Mvila, indiquant:

- Les limites du terrain;
- La superficie estimée;
- Les justificatifs de déclaration;
- L'institution responsable de l'aménagement prévu;
- Les occupations autorisées sur le terrain;
- La procédure d'autorisation d'occupation du sol;
- Règlementation spécifique d'occupation du sol;

**10.2.** Tous les terrains artificiels de l'Etat déclarés doivent être matérialisés de la façon suivante :

- Levés GPS des limites, des éléments du site naturel et des mises en valeur du terrain ;
- Etablir un plan numérisé du terrain;
- Approuver le plan par le Préfet de la Mvila;
- Des copies physiques (imprimées) et numériques des plans approuvés doivent être mises à la disposition de la CUE et de la CAE II.

## **Article 11 : Gestion des terrains privés**

**11.1.** Tous les propriétaires privés ayant des titres fonciers devraient rendre conformes les occupations prévues sur leurs parcelles de terrains avec les prescriptions du POS approuvé d'Ebolowa II.

**11.2.** Lorsque les occupations prévues sur les parcelles ne sont pas conformes aux prescriptions du plan d'occupation des sols approuvé, les propriétaires fonciers sont tenus de les modifier en fonction des prescriptions du POS approuvé ;

**11.3.** Les propriétaires privés dont le nombre de parcelles constructibles est supérieur à un et inférieur à cinq doivent demander l'autorisation de lotissements sur terrain mineurs.



**11.4.** Les propriétaires de terrains privés dont le nombre de parcelles constructibles est supérieur à cinq doivent demander l'autorisation pour les grands lotissements et l'aménagement de leurs terrains.

**11.5.** Tous les plans de lotissement (moyens et grands lotissements) doivent être approuvés.

**11.6.** Toutes les nouvelles demandes de titres fonciers sur des terrains individuels ou collectifs dans les limites de planification recommandées d'Ebolowa II indiqueront les occupations détaillées prévue, la superficie de terrain et la durée d'aménagement prévue.

## TROISIEME PARTIE : DISPOSITIONS PARTICULIERES DES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES

**Article 11 :** La conception, la construction, la gestion et la maintenance des infrastructures routières d'Ebolowa II seront gouvernées de manière suivante :

**11.1.** La planification, l'aménagement et la maintenance régulière des routes devront obéir à la hiérarchie fonctionnelle suivante pour s'assurer de la sécurité et de la circulation aisée des biens, des services et des personnes :

- i) les routes secondaires qui permettent le trafic au sein des localités spécifiques et les secteurs d'activités ;
- ii) les routes tertiaires qui distribuent le trafic dans les quartiers et les secteurs d'activités locales ;
- iii) des routes d'accès qui fournissent l'accès aux propriétés individuelles ;
- iv) des voies pour piétons qui relient les services centraux et qui sont près des routes très fréquentées.

**11.2.** Les normes et spécificités sur la hiérarchie du réseau routier seront respectées de manière suivante :

- Les emprises publiques sont ces passages sur les deux côtés des axes routiers réservées à l'usage public et délimitées par des limites de propriétés ;
- Tous les reculs de parcelles et de bâtiments commenceront à partir des axes routiers ;

**11.3.** Les normes et spécificités suivantes seront prises en considération dans la conception, la construction et la gestion du réseau routier :

N°	Hierarchie des routes	Emprise publique	Recul des bâtiments	Spécificités	Personnes Responsables
11.3.1	Routes Secondaires	20.0 m	12.5m	Parking non-contrôlé sur les voies	Communauté Urbaine Ville d'Ebolowa
11.3.2	Routes Tertiaires	15.0 m	10.0m	Parking non-contrôlé sur les voies	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II
11.3.3	Voies d'accès	10.0 m	7.5m	Parking interdit sur la voie	Propriétaires des lieux
11.3.4	Chemins pour bicyclettes et motocyclettes	6.0 m	5.0m	Pavé et flanqué de verdure	Communauté Urbaine Ville d'Ebolowa
11.3.5	Chemins pour piétons	5.0 m	5.0m	L'occupation des chemins pour piétons est complètement interdite	Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain

Toutes les rigoles qui bordent les zones d'activités devront être bien couvertes et régulièrement maintenues.

**Article 12 :** Les rôles et responsabilités suivants de dénomination des rues et des lieux seront respectés au sein de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II

N°	Désignation	Autorité Délibérante	Autorité d'Approbation	Autorité d'Application
<b>Hiérarchie des routes</b>				
12.1	Routes Urbaines Tertiaires	Conseil Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II	Maire Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II	Service technique de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II
12.2	Voies d'accès et chemins en terre	Conseil Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II	Maire Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II	Service technique de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II
12.3	Routes de villages non-classifiées	Comité de Développement du Village	Chefferie Traditionnelle	Comité de Développement du Village
<b>Dénomination des localités</b>				
12.4	Communes d'Arrondissement	Conseil Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II	Sous-préfet	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II
12.5	Secteurs Urbains	Conseil Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II	Sous-préfet	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II
12.6	Quartiers	Conseil Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II	Sous-préfet	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II
12.7	Zones résidentielles	Conseil Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II	Maire de la Commune d'Ebolowa II	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II
12.8	Blocs Résidentiels	Conseil de Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II	Maire de la Commune d'Ebolowa II	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II
12.9	Numérotation des parcelles	Promoteur Immobilier	Maire de la Commune d'Ebolowa II	Promoteurs Immobiliers
12.10	Numérotation des bâtiments	Promoteur Immobilier	Maire de la Commune d'Ebolowa II	Promoteurs immobiliers

**Article 13 :** Les contrôles suivants seront effectués :

**13.1.** L'occupation des emprises publiques et des infrastructures routières telles que les chaussées, les caniveaux, les passages piétons et les servitudes d'accès est strictement interdite et les contrevenants auront une amende qui sera déterminée par la Communauté Urbaine d'Ebolowa.

**13.2.** Toute infrastructure et mobilier routier contenus dans la Communauté Urbaine d'Ebolowa telle que les panneaux d'affichage, les lignes d'électricité et de téléphone, les tuyaux d'eau, les voies d'égouts et les câbles de télévision, doivent avoir une autorisation et être conformes aux spécifications de la Communauté Urbaine d'Ebolowa. Toute installation non autorisée sera enlevée et les contrevenants amendés selon les lois en vigueur.

**Article 14 :** Les routes pour le transport et les équipements de stationnement seront administrées de la manière suivante :

**14.1.** Le programme d'aménagement des équipements de stationnement suivant doit être respecté :

N°	Equipement de Parking	Emplacement	Espace nécessaire	Fournisseur
14.1.1	Parcs pour minibus	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II	2500 m <sup>2</sup>	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II
14.1.2	Gares routières périphériques	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II	Linéaire dans des emplacements appropriés	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II
14.1.3	Parkings publics hors de la route	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II	Selon les plans acceptés	Communauté Urbaine d'Ebolowa/ Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II
14.1.4	Parkings publics sur la route	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II	Selon les règlements	Communauté Urbaine d'Ebolowa/ Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II
14.1.5	Parcs des Camions de transports de matériaux locaux de construction	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II	2500 m <sup>2</sup>	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II
14.1.6	Parcs des cargos	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II	5000 m <sup>2</sup>	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II

N°	Equipement de Parking	Emplacement	Espace nécessaire	Fournisseur
14.1.7	Parkings hors de la route privés	Compris dans les lieux privés	Tel que spécifié dans les plans de construction approuvés	Promoteur/bailleur

**Article 15 :** L'offre et la gestion des équipements de stationnement de la Commune d'Ebolowa II obéiront aux règles et règlements suivants :

**15.1.** La priorité sera donnée à la promotion et à l'offre des équipements pour la marche et le cyclisme, qui préservent l'environnement plutôt qu'aux moyens de transport motorisés.

**15.2.** Les piétons et les deux roues doivent être séparés des modes de transport par véhicules.

**15.3.** Les stations et les arrêts des bus municipaux seront désignés, aménagés et marqués par la Communauté Urbaine d'Ebolowa et seront interdits d'accès pour des véhicules autres que les bus municipaux.

**15.4.** Le stationnement des véhicules lourds le long des routes dans la ville d'Ebolowa est strictement interdit.

**15.5.** L'embarquement/déchargement des colis de la Commune d'Ebolowa II sont interdits de six heures à dix-huit heures de lundi à samedi sauf à des endroits spécialement conçus à cet effet et approuvés.

**15.6.** Toute devanture de boutique et de bar doit être dotée d'un endroit pour le déchargement, lequel endroit peut être individuel ou collectif.

**15.7.** Les stationnement de véhicules, camions et bus sont interdits tout au long des routes principales, des voies de contournement, des boulevards urbains et des routes primaires de la zone de planification.

**15.8.** Tous les équipements de stationnement de véhicules, de camions, et de bus existant tout au long des routes principales, des voies de contournement, des boulevards urbains et des routes primaires doivent être déplacés pour des emplacements convenables en conformité avec ces règles et règlements de stationnement.

**15.9.** Les équipements de stationnement de véhicules, camions et bus doivent se trouver au moins 50 mètres des axes des routes secondaires et tertiaires.

**15.10.** Chaque gare de véhicules, camions et bus, doit avoir une entrée et une sortie distinctes de moins de 50 mètres d'écart.

- 15.11.** La surface minimale pour une gare de véhicules, camions et bus est de 2 500 m<sup>2</sup>.
- 15.12.** Le stationnement sur la voie au centre-ville, dans les centres de services et dans les zones d'activités majeures est interdit sauf dans des endroits désignés et marqués à cet effet.
- 15.13.** Les têtes de lignes de moto taxis au centre-ville d'Ebolowa seront désignées et marquées par la Communauté Urbaine d'Ebolowa et le stationnement dans les emplacements non-autorisés est interdit.
- 15.14.** Les rangées de taxi et les arrêts seront désignés et marqués par la Communauté Urbaine d'Ebolowa et le ramassage et la sortie des passagers hors de ces rangs et arrêts sont interdits.
- 15.15.** Le stationnement et l'occupation des voies pour piétons est strictement interdit.
- 15.16.** Le stationnement et l'arrêt des véhicules sur les passages piétons est strictement interdit.
- 15.17.** Les équipements adéquats pour le stationnement hors-voirie seront fournies pour chaque activité telle que approuvée et spécifiée dans le permis de bâtir.

**Article 16 :** Les réseaux et les infrastructures de drainage urbain d'Ebolowa II seront administrés ainsi qu'il suit :

- 16.1.** Toute emprise publique et recule des bâtiments seront observées de part et d'autres des rivières, ruisseaux et cours d'eau.
- 16.2.** La conception, la construction et la gestion des réseaux et des structures de drainage doivent être basées sur les règles et spécificités suivantes :

S/N	Réseau de drainage	Emprise publique	Recul	Responsables
<b>16.2.1</b>	Principaux collecteurs	50.0m	28.0m	Communauté Urbaine d'Ebolowa
<b>16.2.2</b>	Collecteurs Secondaires	40.0m	23.0m	Communauté Urbaine d'Ebolowa
<b>16.2.3</b>	Collecteurs Tertiaires	30.0m	18.0m	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II
<b>16.2.4</b>	Collecteurs locaux	20.0m	13.0m	Commune d'Arrondissement 'Ebolowa II
<b>16.2.5</b>	Drainage de la propriété	10.0m	7.5m	Bailleurs et locataires

**16.3** Le déversement des déchets tout au long des canaux de drainage, le recalibrage non-autorisé des cours d'eau et des marécages et l'obstruction des canaux de drainage sont strictement interdits.

**Article 17:** La conception, la construction et la gestion des réseaux et structures d'assainissement dans la Ville d'Ebolowa seront basées sur les règles et spécifications suivantes :

N°	Hierarchie	Spécificités	Responsables
17.1	Collecteurs Individuels	Des ménages aux bâtiments	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II
17.2	Collecteurs locaux de déchets	Des bâtiments aux parcelles	Communauté Urbaine d'Ebolowa et fournisseurs de services
17.3	Collecteurs Tertiaires	Des parcelles aux blocs résidentiels le long des servitudes d'accès et routes tertiaires	Commune d'Arrondissement 'Ebolowa II

**Article 18 :** Un recul d'au moins 250m doit être observé entre les grands centres de stockage et de traitement des déchets solides et les constructions les plus proches.

**Article 19 :** Les réseaux et infrastructures d'adduction d'eau dans la ville d'Ebolowa seront dictés par :

**19.1.** Les spécificités suivantes de la hiérarchie des réseaux et structures d'adduction d'eau seront respectées :

N°	Hierarchie du réseau d'eau	Spécificités	Autorité d'Approbation
19.1.1	Conduites principales	Trois mètres de construction de chaque côté des conduits d'eau	Communauté Urbaine
19.1.2	Conduites de distribution primaire	Dans les emprises sur les deux côtés des routes principales et secondaires	Communauté Urbaine
19.1.3	Conduites de distribution secondaires	Dans les emprises sur les deux côtés des routes secondaires	Communauté Urbaine
19.1.4	Conduites de distribution tertiaires	Dans les emprises sur les deux côtés des routes tertiaires	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II
19.1.5	Conduites de connexion	Dans les emprises sur les deux côtés des voies d'accès	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II

**19.2** Tout tuyau doit être enterré à au moins 50cm en dessous de la couronne de la route

**19.3** Des bornes fontaines publiques doivent être fournies de chaque côté des routes primaires et secondaires afin d'éviter aux enfants de traverser des rues bondées pour puiser de l'eau.

**19.4** Dans les zones résidentielles à forte densité, des bornes fontaines publiques doivent être fournies dans les blocs résidentiels.

**19.5** Chaque nouvelle ville doit avoir un château d'eau

**Article 20 :** Les réseaux et installations de fourniture d'énergie dans la ville d'Ebolowa seront administrés de la manière suivante :

**20.1.** Les spécificités de hiérarchie sur les réseaux et structures de fourniture d'énergie suivantes doivent être respectées :

N°	Hiérarchie	Emprise publique /recul	Observation	Autorité d'Approbation
20.1.3	Ligne de basse tension	Dans les emprises de chaque côté des routes tertiaires et des voies d'accès	En dessous	Commune d'Arrondissement 'Ebolowa II
20.1.4	Lignes de connexion	Dans les propriétés individuelles	En dessous	Commune d'Arrondissement 'Ebolowa II

**20.2.** Les spécificités suivantes sur la hiérarchie des réseaux de biogaz seront respectées :

No	Hiérarchie	Spécificités	Responsables
20.2.4	Gazoduc tertiaire de fourniture	Dans les emprises sur chaque côté de la route tertiaire	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II /Fournisseur de services
20.2.5	Gazoduc de connexion	Dans les emprises sur chaque côté des voies d'accès	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II /Fournisseur de services

**Article 21 :** Un recul d'au moins 250m doit être observé entre les centrales à énergie et les constructions les plus proches.

**Article 22 :** Les spécificités suivantes sur la hiérarchie des réseaux et des structures de communication doivent être respectées.

N°	Hiérarchie de réseaux	Spécificités	Observations	Autorité d'Approbation
22.4	Câble tertiaire de communication	Dans les emprises sur les deux côtés des routes tertiaires	Au moins 50 cm en dessous du sol	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II



N°	Hiérarchie de réseaux	Spécificités	Observations	Autorité d'Approbation
22.5	Câble d'accès et de connexion	Dans les emprises sur les deux côtés des voies d'accès	Au moins 50 cm en dessous du sol	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II

**Article 23** : Un recul de 100m doit être observé entre les antennes de relais et les constructions à usage d'habitation ou de services les plus proches, et la vitesse des ondes émises par ces antennes ne doit pas être supérieure à volts/m.

## **QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX ZONES ET CATEGORIES DE ZONES DU POS**

**Article 21 :** Les centres de services communautaires suivant seront aménagés de façon à offrir des biens et des services dont les populations de chaque communauté ont besoin.

### **21.1. Centres de services des communes d'arrondissements**

- Salle des actes et bureaux ;
- Zone fonctionnelle de bureaux administratifs du niveau d'arrondissement ;
- Marché communal ;
- Centre Commercial communal ;
- Centre Culturel communal ;
- Bibliothèque et musée communaux ;
- Parcs et jardins communaux ;
- Complexe sportif communal ;
- Equipements communaux de stationnement ;
- Equipements de l'enseignement secondaire ;
- Commodités : Toilettes, urinoirs, baignoires et douches publiques ;
- Point de collecte de déchets ;
- Bornes fontaines publiques ;
- Services publics de sécurité.

### **21.2. Centre de services de la nouvelle ville d'Ebolowa Sud**

- Boutiques ;
- Salle culturelle ou communautaire ;
- Salle de jeux ;
- Lycées d'enseignement général et technique ;
- Parcs et jardins ;
- Equipements de stationnement ;
- Equipement de récréation ;
- Bibliothèque ;
- Zone industrielle de service ;
- Commodités : Toilettes, urinoirs, baignoires et douches publiques ;
- Point de collecte de déchets ;

- Bornes fontaines publiques ;
- Postes publics de sécurité.

### **21.3. Centre de services des Quartiers**

- Ecole primaire publique ;
- Crèche et école maternelle ;
- Case communautaire ;
- Aire de jeux ;
- Boutiques ;
- Parcs et jardins ;
- Commodités : Toilettes, urinoirs, douches et baignoires ;
- Equipements de récréation ;
- Points de collecte de déchets ;
- Bornes fontaines publiques.

### **21.4. Centres de zones résidentielles**

- Points de collecte de déchets ;
- Espaces verts ;
- Boutiques ;
- Crèche.

**Article 22 :** Deux niveaux distincts des zones administratives seront développés comme suit :

**22.1.** Deux niveaux distincts des zones administratives seront développés comme suit :

- Une zone fonctionnelle de bureaux administratifs du département de la Mvila à Angale;
- Une zone administrative des Communes d'Arrondissement d'Ebolowa II doit être créés à proximité des locaux de la Sous-préfecture d'Ebolowa II à Angale.

**22.2.** Règlements spécifiques pour les zones administratives

- La construction et l'occupation des logements est strictement interdite dans la zone administrative ;
- Chaque zone administrative doit être conçue, aménagée, construite et clôturée dans son ensemble ;
- Chaque zone administrative doit être répartie de la façon suivante :

- ❖ Espace constructible : 40% de la surface totale
- ❖ Espace de parking : 20% de la surface totale
- ❖ Espace vert : 30% de la surface totale
- Toutes les activités de nature à perturber le fonctionnement des zones administratives sont interdites à l'intérieur ou dans leur environs ;
- Tout trafic exogène est strictement interdit dans les zones administratives ;
- La conception, préparation, construction et maintenance des zones administratives doivent être basées sur les règles spécifiques approuvées et des normes

**Article 23 :** Les zones résidentielles à Ebolowa II seront administrées ainsi qu'il suit :

**23.1.** Les types d'habitats résidentiels suivants doivent être utilisés pour planifier l'offre de logements :

Article	Zone résidentielle	Tailles des parcelles	% de couverture de la parcelle	Nombre des bâtiments	Nombre d'unités de logements	Type d'habitat
23.1.1	Logement rural	>1 500 m <sup>2</sup>	<10	Plusieurs	Multiple	Type de maison rurale
23.1.2	Très faible densité/zone résidentiel à fort revenu	1000-1500 m <sup>2</sup>	20	Un bâtiment	Une et une seule dépendance	Trois chambres ou plus
23.1.3	Densité faible/zone résidentiel à fort revenu	750–1000 m <sup>2</sup>	30	Un bâtiment	Une et une seule dépendance	Trois chambres ou plus
23.1.4	Densité moyenne/zone résidentiel à revenu moyen	500–750 m <sup>2</sup>	40	Duplex	Deux et deux dépendances	Trois chambres/salon
23.1.5	Densité élevée à moyenne/zone résidentielle à revenu moyen	Pas moins de 300 m <sup>2</sup>	50	Appartements résidentiels à la hausse	Plusieurs dépendances sans	Deux chambres/salon
23.1.6	Forte densité/zone résidentielle à revenu faible	150–300 m <sup>2</sup>	60	Un bâtiment	Plusieurs dépendances sans	Chambre/salon
23.1.7	Très forte densité/zone résidentielle à revenu très faible	Moins de 150 m <sup>2</sup>	80	Un bâtiment	Plusieurs	Studios

**23.2.** Tous portails et barrières des habitations dans la zone de planification devront être approuvés par la Communauté Urbaine.

**23.3.** La Communauté Urbaine pourra prescrire le type et la nature de la clôture ou interdire sa construction dans des zones spécifiées dans le périmètre de planification.

**23.4.** La taille des barrières et clôtures ne doit pas excéder 1.5m au-dessus du sol

**23.5.** L'alignement des constructions à l'intérieur des parcelles :

N°	Zones résidentielles	Recul de la façade principale à partir de la limite de la parcelle	Recul de la façade arrière à partir de la limite de la parcelle	Recul des façades latérales à partir des limites de la parcelle	Distance séparant deux maisons construites sur la même parcelle
23.5.1	Logement rural	5.0 m	5.0 m	5.0 m	3.0 m
23.5.2	Très faible densité/zone résidentiel à fort revenu	15.0 m	10.0 m	10.0 m	10.0 m
23.5.3	Densité faible/zone résidentiel à fort revenu	10.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m
23.5.4	Densité moyenne/zone résidentiel à revenu moyen	5.0 m	3.0 m	3.0 m	5.0 m
23.5.5	Forte densité/zone résidentielle à revenu faible	3.0 m	1.5 m	1.5 m	3.0 m
23.5.6	Très forte densité/zone résidentielle à revenu très faible	1.5 m	1.5 m	1.5 m	1.5 m

**Article 24 :**La proposition de programme suivante et les spécificités dans la provision des équipements marchands doivent être respectées

N°	Description	Emplacement	Equipement	Espace requis	Niveau maximal des bâtiments
24.4	Centres de services des Communes d'Arrondissement	Ebolowa II:	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Bureaux et salle des actes</li> <li>❖ Bureaux publics de l'arrondissement</li> <li>❖ Centre Commercial</li> <li>❖ Centre Culturel</li> <li>❖ Espces verts</li> <li>❖ Parcs pour voitures</li> </ul>	5 hectares	R + 2
24.5	Centres Commerciaux	➤ Nko'ovos I	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Boutiques</li> <li>❖ Parking</li> <li>❖ Bureaux</li> <li>❖ Espaces verts</li> <li>❖ Equipments de repos</li> </ul>	5000 mètres carrés	R + 2
24.6	Centre de quartier	Dans chaque quartier	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Boutique de vivres</li> <li>❖ Boutiques</li> <li>❖ Salle communautaire</li> <li>❖ Ecole publique maternelle/primaire</li> </ul>	3 hectares	R + 1
24.7	Marché de vivres	Ngalan	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Parking hors-voirie</li> <li>❖ Emplacement pour embarquement/déchargement</li> <li>❖ Point de collecte des déchets</li> <li>❖ Point d'eau</li> <li>❖ Poste de police</li> <li>❖ Boutique</li> <li>❖ Equipements de repos</li> </ul>	3 hectares	R + 1
24.9	Marché de petit bétail	➤ Gares	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Espace pour marches restreint</li> </ul>	5000 m <sup>2</sup>	Un seul niveau



N°	Description	Emplacement	Equipement	Espace requis	Niveau maximal des bâtiments
		routières et marchés périphériques	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Abattoir</li> <li>❖ Commodités publiques</li> <li>❖ Equipements de stationnement</li> <li>❖ Emplacement pour embarquement/débarquement</li> </ul>		

**Article 25 :** La fourniture des équipements publics éducatifs sera administrée ainsi qu'il suit :

**25.1.** La proposition de programme suivante sur la fourniture des équipements publics éducatifs sera rigoureusement respectée.

N°	Equipements publics	Emplacement	Rayon d'influence	Équipements	Surface Minimale	Niveau Maximal
25.1.1	Ecole Maternelle Publique	Zone d'habitation	0.5Km	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Salles de classe</li> <li>➤ Bloc administratif</li> <li>➤ Salle de jeux</li> <li>➤ Terrain de jeux</li> </ul>	0.5 hectare	1
25.1.2	Ecole maternelle privée confessionnelle	Secteur	1.5 km	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Salles de classe</li> <li>➤ Bloc administratif</li> <li>➤ Salle de jeux</li> <li>➤ Terrain de jeux</li> </ul>	0.5 hectares	1
25.1.3	Ecole Maternelle Privée laïc	Secteur	1.5km	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Salles de classe</li> <li>➤ Bloc administratif</li> <li>➤ Salle de jeux</li> <li>➤ Terrain de jeux</li> </ul>	0.5 hectares	1
25.1.4	Ecole Primaire Publique	Quartier	1.5km	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Salle de classe</li> <li>➤ Bloc administratif</li> <li>➤ Terrain de rassemblement</li> <li>➤ Terrain de jeux</li> <li>➤ Jardin/champs</li> </ul>	1.5 hectares	R + 1
25.1.5	Ecole Primaire privée confessionnel	Secteur	1.5 km	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Salles de classe</li> <li>➤ Bloc administratif</li> <li>➤ Terrain de rassemblement</li> <li>➤ Terrain de jeux</li> <li>➤ Jardin/champs</li> </ul>	1.5 hectares	
25.1.6	Ecole Primaire Privée laïc	Secteur	1.5km	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Salle de classe</li> <li>➤ Bloc administratif</li> </ul>	1.5 hectares	R + 1

N°	Equipements publiques	Emplacement	Rayon d'influence	Équipements	Surface Minimale	Niveau Maximal
				<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Terrain de rassemblement</li> <li>➤ Terrain de jeux</li> <li>➤ Jardin/champs</li> </ul>		
25.1.7	Lycée	Secteur Urbain	2.5Km	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Salles de classe</li> <li>➤ Bibliothèque</li> <li>➤ Bloc administratif</li> <li>➤ Terrain de rassemblement</li> <li>➤ Terrain de jeux</li> <li>➤ Jardin/champs</li> </ul>	3.0 hectares	R + 2
25.1.8	Collège privé confessionnel	Deux secteurs urbains	Aux alentours	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Salles de classe</li> <li>➤ Bibliothèque</li> <li>➤ Bloc administratif</li> <li>➤ Terrain de rassemblement</li> <li>➤ Terrain de jeux</li> <li>➤ Jardin/champs</li> </ul>	3.0 hectares	R + 2
25.1.9	Collège Privé laïc	Deux secteurs urbains	3.5 km	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Salles de classe</li> <li>➤ Bibliothèque</li> <li>➤ Bloc administratif</li> <li>➤ Terrain de rassemblement</li> <li>➤ Terrain de jeux</li> <li>➤ Jardin/champs</li> </ul>	3.0 hectares	R + 2
25.1.10	Lycée Technique	Secteur Urbain	2.5Km	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Salles de classe</li> <li>➤ Bibliothèque</li> <li>➤ Bloc administratif</li> <li>➤ Terrain de rassemblement</li> <li>➤ Terrain de jeux</li> <li>Jardin/champs</li> </ul>	3.0hectares	R + 2

N°	Equipements publics	Emplacement	Rayon d'influence	Équipements	Surface Minimale	Niveau Maximal
25.1.11	Collège professionnel public	Secteurs urbains	2.5Km	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Salles de classe</li> <li>➤ Bibliothèque</li> <li>➤ Bloc administratif</li> <li>➤ Terrain de rassemblement</li> <li>➤ Terrain de jeux</li> <li>➤ Ateliers/laboratoires</li> <li>➤ Salles de résidence</li> </ul>	5.0 hectares	R + 2

**25.2.** La priorité d'admission dans les écoles publiques doit être donnée aux résidents des zones d'influences de ces écoles publiques.

**Article 26 :** La proposition de programme suivante sur la fourniture des équipements de santé publique devra être respectée.

N°	Equipement	Emplacement	Rayon d'influence	Équipement	Espace Requis
26.3	Hôpital de district de la Nouvelle Ville Sud	Enongale	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Residence du Docteur</li> <li>➤ Laboratoire medical développé</li> <li>➤ Pharmacie</li> <li>➤ Maternité</li> <li>➤ Centre de premier soin</li> </ul>	2 hectares
26.4	Pharmacies	Secteur urbain	Secteur urbain	Règles de l'ordre des Médecins	Pas applicable
26.5	Centre de santé intégré	Secteurs urbain	Secteur Urbain	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Infirmière expérimentée</li> <li>➤ Technicien de laboratoire</li> <li>➤ Pro-pharmacie</li> <li>➤ Maternité</li> </ul>	1 hectare
26.6	Poste de santé	Quartiers	Quartier	➤ Aide à l'infirmier	300 m <sup>2</sup>

**Article 27 :**La proposition de programme suivante sur les équipements postaux doit être respectée :

N°	Services Postaux	Emplacement	Rayon d'influence	Équipements	Personnes responsables
27.2	Poste des Communes d'Arrondissement	Centre de services de la commune d'Arrondissement	Commune d'Arrondissement 'Ebolowa II	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Lettres et colis</li> <li>❖ Tranfert d'argent</li> <li>❖ Service internet</li> <li>❖ Boîtes à lettres</li> </ul>	CAMPOST
27.3	Poste urbaine	Centre des zones urbaines	Communautés des zones ou secteurs concernés	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Lettres et colis</li> <li>❖ Tranfert d'argent</li> <li>❖ Service internet</li> <li>❖ Boîtes à lettres</li> </ul>	CAMPOST
27.4	Agence postale de quartier	Quartier	Quartier	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Boîtes à lettres</li> </ul>	Commune d'Arrondissement 'Ebolowa II
27.5	Boîtes à lettres	Chaque logement	Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Boîtes et clés</li> </ul>	Bailleur/locataires

**Article 28 :**La fourniture et la gestion et des services culturels seront basées sur les règles et règlements suivants :

N°	Equipements civiles et culturels	Emplacement	Rayon d'influence	Équipement	Espace requis	Niveau des bâtiments	Personnes responsables
28.1	Centre Culturel de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Musée des arts et de la culture</li> <li>❖ Bibliothèque de la commune d'Arrondissement</li> </ul>	Centre des services de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Espace construit</li> <li>➤ Equipements de parking</li> <li>➤ Espaces verts et ouverts</li> <li>➤ Equipements de repos</li> </ul>	3000 m <sup>2</sup>	2 étages	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II
28.2	Centre Culturel de la Nouvelle Ville d'Ebolowa Sud-ouest	Centre des secteurs urbains	Communautés de secteurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Espace construit</li> </ul>	1000 m <sup>2</sup>	1 étage	Commune d'Arrondissement

N°	Equipements civiles et culturels	Emplacement	Rayon d'influence	Équipement	Espace requis	Niveau des bâtiments	Personnes responsables
	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Musée de l'art et de la culture</li> <li>❖ Bibliothèque du secteur urbain</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Equipements de parking</li> <li>➤ Espaces verts et ouverts</li> </ul>			d'Ebolowa II communautés de secteur
28.3	Centre Culturel des Villages <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Musée des arts et de la culture</li> <li>❖ Bibliothèque du village</li> </ul>	Chefferies	Les villages et environs	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Espace construit</li> <li>➤ Equipements de parking</li> <li>➤ Espaces verts et ouverts</li> <li>➤ Equipements de repos</li> </ul>	1500 m <sup>2</sup>	2 étages	Autorités du village
28.4	Salle culturelle du quartier <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Musée de l'art et de la culture</li> <li>❖ Bibliothèque du quartier</li> </ul>	Centres des quartiers	Quartiers résidentiels	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Espace construit</li> <li>➤ Equipements de parking</li> <li>➤ Espaces verts et ouverts</li> </ul>	600 m <sup>2</sup>	1 étage	Comités du quartier
28.5	Cimetière de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II	Communes d'Arrondissement	Espaces verts et ouverts	3.5 hectares	NA	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II
28.6	Site d'enterrement privés et pour les familles	A l'endroit indiqué	Non applicable	Espaces verts et ouverts	Tel qu'approuvé	Non applicable	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II /Fournisseurs

**Article 29** : La provision des équipements de sports et de l'éducation physique à Ebolowa sera guidée par le programme suivant :

N°	Equipement de Sports et de l'Education Physique	Emplacement	Equipement	Capacité	Personnes responsables
29.1	Gymnase de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II	Centre de la Commune d'Arrondissement à Angale	Terrains de Hand ball, basketball, tennis, golf	5000	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II
29.2	Terrain de jeux du quartier	Quartier/Ecole primaire Publique	Terrains de football	5000	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II
29.3	Espace vert	Zone résidentielle /Ecole maternelle Publique	Terrains de jeux d'enfants	100	Communauté
29.4	Ecoles privées confessionnelles	Dans les écoles	Terrains de football	3000	Fournisseurs
29.5	Ecoles Privées laïques	Dans les écoles	Terrains de football	3000	Fournisseurs
29.6	Ecoles Publiques	Dans les écoles	Terrains de football	5000	Fournisseurs

**Article 30 :** Le Plan Industriel d'Ebolowa II sera gouverné par les règles suivantes :

**30.1.** Le programme de proposition suivant sur le développement des activités industrielles devra être respecté

No	Zone Industrielle	Emplacement	Rayon d'influence	Équipement	Espace Requis	Niveau Maximal	Personnes Responsables
30.1.1	Développement des zones industrielles des secteurs urbains	Secteur Urbain	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II	Services aux activités industrielles légères	2 – 3 ha	2 étages	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II
30.1.2	Etablissement d'unités de support technologique industriel	Zones industrielles des Communes d'Arrondissement	Institut de la Technologie	Assistance technique et technologique aux industries	1500 m <sup>2</sup>	3 étages	Agences de technologie



**30.3.** Tout site industriel moyen sera acquis, mis sur pied, aménagé et desservi, alloué et géré par la Communauté Urbaine d'Ebolowa.

**30.4.** Tout site industriel léger sera acquis, mis sur pied, aménagé et desservi, alloué et géré par la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II et en collaboration avec la Communauté Urbaine d'Ebolowa.

**30.5.** L'emplacement, le développement et l'opération des activités industrielles lourdes et moyennes doivent être autorisés et approuvés par la Communauté Urbaine d'Ebolowa.

**30.6.** L'emplacement, le développement et les opérations des activités moyennes et légères doivent être autorisés et approuvés par les Communes d'Arrondissement respectives.

**30.7.** Tout environnement d'ateliers devra être soigneusement encadré tel qu'approuvé par les autorités compétentes.

**Article 31 :** Le programme suivant pour le développement des espaces verts sera respecté :

No	Description	Emplacement	Aire d'Influence	Personnes Responsables
31.1	Recalibrage et aménagement des cours d'eau et des zones inondées	A travers la ville	Zone de la Communauté Urbaine d'Ebolowa	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Communauté Urbaine pour les cours d'eau primaires et secondaires</li> <li>❖ Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II pour les cours d'eau tertiaires</li> </ul>
31.2	Recalibrage, protection et développement des pentes et sites vulnérables	Collines d'Ebolowa	Zone de la Communauté Urbaine d'Ebolowa	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Communauté Urbaine d'Ebolowa/ Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II</li> </ul>
31.3	Protection des emprises publiques	A travers la ville	Zone de la Communauté Urbaine d'Ebolowa	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Communauté Urbaine pour les routes primaires, secondaires et artérielles</li> <li>❖ Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II pour les routes tertiaires et les voies d'accès</li> </ul>
31.4	Parcs et jardins de la Commune	Services centraux de la Commune	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II</li> </ul>

No	Description	Emplacement	Aire d'Influence	Personnes Responsables
	d'Arrondissement	d'Arrondissement		
31.5	Parcs et jardins des zones ou secteurs urbains	Services centraux des zones ou secteurs Urbains	Zones ou secteurs urbains	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II /Comité de développement de la zone ou du secteur
31.6	Parcs jardins et du quartier	Centres de quartiers	Quartiers	Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II /comités de développement des zones ou secteurs urbain et des quartiers
31.7	Espaces verts de zones résidentielles	Zone résidentielles	Zone résidentielle	Comité de quartier et habitants des zones résidentielles

**Article 32 :** L'agriculture urbaine dans la ville d'Ebolowa sera administrée suivant les règles ci-après :

- la Culture des produits dangereux pour l'environnement est strictement interdite ;
- l'agriculture tout au long des emprises publiques est strictement interdite.
- l'élevage des porcs dans la zone de planification doit être assujéti à l'approbation de chaque Commune d'Arrondissement ;
- la divagation (errance) des animaux dans la Communauté Urbaine d'Ebolowa est interdite.

**Article 33 :** L'environnement urbain d'Ebolowa sera administré de la manière suivante :

- l'occupation des sites à risques et la construction sur ceux-ci sont protégées et strictement interdites ;
- toute construction sur les zones à fortes pentes est interdite et tout bâtiment sur celles-ci sera démoli et ces zones seront protégées et aménagées rationnellement ;
- la Communauté Urbaine d'Ebolowa avec les Communes d'Arrondissement devront poser des actions durables pour interdire la plantation d'arbres dangereux le long des cours d'eaux et des réserves d'eau dans la zone de planification ;
- Chaque Commune d'Arrondissement devra ordonner l'abattage de tous les arbres qui nuisent à l'environnement le long des cours d'eau et des réserves d'eau dans la zone de planification ;

- Les propriétaires terriens et les aménageurs sont obligés de concevoir leurs bâtiments pour être conformes aux sites naturels ou obtenir des autorisations de modifier les reliefs naturels ;
- La Communauté Urbaine d'Ebolowa en collaboration avec la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa doit désigner, marquer ou équiper les points de collecte des déchets solides dans la zone de planification ;
- Chaque entité ou ménage générateur de déchets est dans l'obligation de séparer et de compacter les déchets solides en déchets métalliques, le verre, et les déchets biodégradables avant de les déposer dans les points de collecte ;
- Le déversement des ordures, les eaux usées, et les déchets chimiques tout le long des cours d'eau est strictement interdits ;
- Jeter les ordures au hasard et déverser des eaux usées, des déchets toxiques et chimiques sont strictement interdits ;
- Les feux de brousse hasardeux et l'incinération des déchets dans la Communauté Urbaine d'Ebolowa sont strictement interdits ;
- Les bruits intolérables et tout autre acte de nuisance publique sont strictement interdits ;
- L'abandon des véhicules rouillés ou des objets visuellement désagréables le long des emprises publiques est strictement interdit.

## CINQUIEME PARTIE : LES DISPOSITIONS REGISSANT LES PROCESSUS ET PROCEDURES D'AMENAGEMENT DE L'HABITAT ET DU TERRITOIRE D'EBOLOWA II

**Article 34 :** Les habitats économiques doivent être fournis dans la Commune d'Arrondissement sur une base périodique de 5 ans. Les grandes zones d'habitation économiques doivent être minimisées.

**Article 35 :** La ségrégation à grande échelle des maisons est interdite. Chaque secteur urbain/secteur et quartier devra avoir 50% de son habitation pour les pauvres, 30% pour les revenus moyens et 20% pour les revenus élevés et pourrait être modifié par la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II.

**Article 36 :** Le recasement des ménages déplacés et des propriétaires à l'intérieur d'Ebolowa II sera administré comme suit :

**36.1.** Tous les ménages et propriétaires déplacés des zones à risque, d'aménagement et de réaménagement des sites de projets seront humainement et permanemment recasés dans des sites sûres et sécurisés.

**36.2.** Les procédures opérationnelles suivantes pour le recasement des ménages et les propriétaires déplacés doivent être respectées.

- Déclarer officiellement des zones de recasement.
- Entreprendre des enquêtes sur les zones affectées qui intègrent : des statuts sur l'appartenance du terrain, l'aménagement de chaque parcelle de terrain, des enquêtes des ménages affectés.
- Le recasement doit être évalué :
  - Sur les occupants à recaser ;
  - L'espace requis pour les ménages déplacés ;
  - Les propriétaires terriens à recaser.
- Préparer et approuver un programme de recasement ;
- Planifier et développer un site pour le recasement ;
- Construire des maisons pouvant satisfaire les ménages déplacés ;
- Allouer les parcelles aux propriétaires terriens déplacés ;
- Compenser ceux qui ont des titres fonciers et des permis de bâtir approuvés ;
- Contrôler l'aménagement et la construction des parcelles sur les zones de recasement.

**Article 37 :** La restructuration urbaine et la rénovation des zones à forte densité et les bidonvilles d'Ebolowa II seront conduites par les procédures opérationnelles suivantes :

- Délimiter et déclarer les zones à restructurer et à rénover ;

- Sensibiliser les propriétaires terriens et les occupants sur la restructuration et la rénovation urbaine ;
- Etablir un plan cadastral des zones montrant :
  - ❖ Les frontières et les dimensions de chaque parcelle
  - ❖ La surface de chaque parcelle
  - ❖ Le statut d'appartenance des parcelles
  - ❖ L'aménagement de chaque parcelle
  - ❖ Le propriétaire de chaque parcelle
  - ❖ Les réseaux existants et les infrastructures d'utilité publique
  - ❖ Les espaces verts existants et les équipements publics et communautaires
  - ❖ Les sites sensibles à protéger
- Etablir un plan topographique de la zone déclarée ;
- Préparer les termes de référence de la restructuration urbaine ;
- Discuter des termes de référence de la restructuration urbaine avec les parties prenantes ;
- Préparer et signer un contrat de restructuration urbaine avec les parties prenantes et les autorités ;
- Préparer le plan de restructuration de la zone ;
- Diviser le terrain en lots constructibles ;
- Obtenir l'approbation du plan de restructuration, ses règles et règlements avec les parties prenantes et les autorités ;
- Réaménager le site et améliorer les réseaux tels qu'approuvés ;
- Proposer une réallocation rationnelle des parcelles aux parties prenantes ;
- Obtenir l'approbation des parties prenantes et des autorités pour la réallocation des parcelles ;
- Réallouer les parcelles tel qu'approuvé ;
- Recaser les propriétaires terriens déplacés ;
- Contrôler l'aménagement des parcelles selon les règles et règlements de restructuration urbaine ;
- Etablir tel que développé et bâtir les plans de restructuration urbains ;
- Enregistrer tels que prévu et bâtir les plans d'amélioration urbains ;
- Maintenir régulièrement les zones telles qu'aménagées et bâties.

**Article 38 :** Toute parcelle constructible vide dans les zones centrales et intermédiaires de la Ville d'Ebolowa qui est accessible par voie terrestre et pour des raisons d'utilité publique sera

frappée d'une taxe de terrain urbain non aménagé selon le cout fixé par la Communauté Urbaine d'Ebolowa.

**Article 39 :** La Communauté Urbaine d'Ebolowa en collaboration avec la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II déclarera les zones prioritaires de planification et d'aménagement pour gérer l'extension urbaine dans chaque Commune d'Arrondissement et en accord avec les procédures suivantes :

- Sélectionner et déclarer les zones prioritaires d'aménagement à court terme : 5 ans ;
- Prévenir l'aménagement anarchique et spontané dans les zones d'aménagement non-prioritaires en :
  - Interdisant la subdivision et la vente de parcelles constructible
  - Interdisant la construction des maisons du type urbain ;
  - Limitant l'extension des réseaux urbains et les équipements publics
- Planifier et aménager des zones prioritaires d'aménagement ;
- Développer des réseaux routiers et des réseaux d'utilité publique dans les zones prioritaires de développement ;
- Diviser de manière systématique le terrain en parcelles régulières ;
- Allouer des parcelles de construction à ceux qui en ont besoin pour des buts différents ;
- Contrôler l'aménagement et la construction sur ces parcelles allouées ;
- Améliorer continuellement la qualité des routes et des réseaux d'utilité publique, les infrastructures et les structures ;
- Construire les équipements publics et communautaires aux bons endroits et en temps opportun ;
- Maintenir régulièrement les zones d'aménagement prioritaires ;
- Déclarer les nouvelles zones prioritaires d'aménagement
  - Limites et formes de chaque parcelle ;
  - Surface de chaque parcelle ;
  - Statut de propriété de chaque parcelle ;
  - Aménagement de chaque parcelle.

**Article 40 :** Les opérations de remembrement foncier urbain dans d'Ebolowa II seront administrées par :

**40.1.** La Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II en collaboration avec Communauté Urbaine de la Ville d'Ebolowa concevra les opérations de remembrement foncier urbain qui auront pour but d'améliorer la planification, le développement et le service de la terre pour le bénéfice des propriétaires terriens concernés et des communautés.

**40.2.** Le remembrement de terrain urbain sera effectué conformément aux procédures opérationnelles suivantes :

- i) Délimiter, justifier, et déclarer les zones de remembrement de terrains urbains ;
- ii) Sensibiliser les propriétaires terriens et les occupants sur le remembrement de terrains urbains ;
- iii) Préparer un plan cadastral des zones déclarées montrant :
  - Les frontières et les dimensions de chaque parcelle
  - L'aire de chaque parcelle
  - Statut de propriété de chaque parcelle
  - L'aménagement de chaque parcelle
  - Les réseaux existants et les infrastructures d'utilité publique
  - Espaces verts existants et équipements publics et communautaires
  - Sites sensibles à protéger
- iv) Etablir un plan topographique sur les zones déclarées ;
- v) Préparer un mémorandum de compréhension du remembrement foncier avec tous les actionnaires ;
- vi) Signer un mémorandum de compréhension du remembrement foncier avec les représentants des parties prenantes et des autorités ;
- vii) Planifier et mettre sur pied une zone déclarée ;
- viii) Proposer des ajustements de frontières nécessaires ;
- ix) Préparer la réglementation de remembrement foncier ;
- x) Obtenir l'approbation des parties prenantes et des autorités pour le plan, les règles et les règlements du remembrement foncier ;
- xi) Développer le site et fournir les réseaux comme approuvés ;
- xii) Tracer les parcelles de construction et ajuster les frontières des propriétés telles qu'approuvées ;
- xiii) Proposer des réallocations rationnelles des parcelles de terrains aux véritables propriétaires ;
- xiv) Obtenir l'approbation des parties prenantes et des autorités pour la réallocation des parcelles ;
- xv) Réallouer les parcelles telles qu'approuvées ;
- xvi) Recaser les propriétaires terriens déplacés ;
- xvii) Contrôler l'aménagement du terrain en fonction des règles et règlements du remembrement ;

xviii) Maintenir régulièrement les zones telles qu'aménagées et bâties

**Article 41 :** La vente de terrain contenue dans le site de la Communauté Urbaine sera conduite comme suite :

**41.1.** La vente des parcelles contenues dans le site de la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II sera effectuée par une Commission de Marché de terrain de la Ville d'Ebolowa qui est composée de :

- Délégué du Gouvernement ou son représentant : Président
- Agent Immobilier de CUE : Secrétaire
- Maire la Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II
- Délégué des Domaines, du Cadastres et affaires foncières de la Mvila
- Représentant de l'autorité traditionnelle concernée
- Propriétaire du terrain

**41.2.** Toute parcelle contenue dans le site d'Ebolowa II doit être vendue dans un intervalle de temps déterminé par la CUE.

**41.3.** Toute demande de terrain incluse dans le site d'Ebolowa II doit être adressée au Délégué du Gouvernement auprès de la CUE

**41.4.** La Commission des Marchés du terrain de la Ville d'Ebolowa aura des réunions trimestrielles pour vendre aux enchères les terrains disponibles

**41.5.** Les revenus de la vente des terrains seront alloués comme suit :

- Communauté Urbaine d'Ebolowa 15%
- Commune d'Arrondissement d'Ebolowa II 10%
- MINDCAF 10%
- Autorités traditionnelles 5%
- Propriétaires terriens 60%

Total 100%

**Article 42 :** Les lotissements urbains à Ebolowa seront administrés comme suit :

**42.1.** La division irrégulière et désordonnée du terrain dans la zone de planification est strictement interdite.

**43.2.** La modification des limites des parcelles de construction dans la zone de planification doit être approuvée par la Communauté Urbaine d'Ebolowa.

**43.3.** La division d'une quelconque parcelle en plus de une et en moins de cinq unités doit être approuvée par la Communauté Urbaine.



**43.4.** La division de la terre en plus de cinq parcelles doit revêtir la forme d'un plan de lotissement moyen.

**43.5.** Toute demande pour titre foncier doit être appuyée d'un certificat d'urbanisme récent de la ville.

**43.6.** Chaque bloc de bâtiment doit avoir au moins 10 parcelles et moins de 20.

**43.7.** Chaque parcelle doit avoir une largeur tout au long de l'accès principal de moins de 10m et une longueur de moins de 15m.

**43.8.** Autant que possible, les deux côtés de chaque parcelle doivent être aussi proches que possible de l'angle droit de l'axe de la route d'accès.

**43.9.** Toute structure et construction permanente ou temporaire dans la zone de planification doit être basée sur un plan de construction approuvé.

**43.10.** La Commune d'Ebolowa II avec la Communauté Urbaine d'Ebolowa et en conformité avec le POS approuvé devront déterminer le Plan Principal et les tailles minimales et maximales des bâtiments dans chaque bloc de construction.

**Article 44 :** Les processus et procédures de la délivrance des titres fonciers, certificats d'urbanisme, permis de bâtir, certificat de conformité; autorisation de modifier, de démolir des bâtiments ou changement d'usage de l'espace doivent être strictement appliqués et respectés.

**Article 45 :** La gestion de l'élaboration des plans de la ville d'Ebolowa sera administrée comme suit :

**45.1.** L'administration et la mise en œuvre de ce POS devra respecter les procédures opérationnelles suivantes :

- Préparation des plans locaux ou de secteur
- Préparation des plans de quartiers et de groupements
- Conception des :
  - Réseaux majeurs
  - Carrefours critiques
  - Zones d'activités majeures
  - Paysage urbain
- Construction de réseaux primaires et secondaires
- Restructuration et rénovation dans la zone centrale
- Aménagement et construction des zones d'activités majeures
- Centre de service central de la ville
- Centres des Communes d'arrondissement et secteurs urbains
- Zones fonctionnelles des Bâtiments administratifs

- Centres commerciaux
- Marchés
- Centre Civil et culturel
- Zone Industrielle
- Équipements de sport des niveaux régionale, départemental et urbain
- Parcs et jardins urbains

**45.2.** Tout plan et profil doivent être accompagnés de cahier de charges, de règles et règlements spécifiques, de normes et standards.

## **SIXIEME PARTIE : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES RURALES**

**Article 46** : La gestion du POS dans la zone rurale d'Ebolowa II sera administrée comme suit :

**46.1.** Tout aménagement d'une zone rurale dont la parcelle est moins de 1000 m<sup>2</sup> doit être approuvé par l'autorité rurale compétente.

**46.2.** La ligne minimale de construction à partir des axes de toute route artérielle dans les zones rurales est de 25m à partir de la ligne centrale de la route.

**46.3.** La subdivision du terrain rural en parcelles de construction de moins de 1000 m<sup>2</sup> est interdite.

**46.4.** La construction des bâtiments définitifs dans les zones rurales doit être autorisée par la délivrance du permis de bâtir correspondant.

**46.5.** La location et la sélection des sites pour les équipements publics et communautaires dans les zones rurales doivent être approuvées par l'autorité locale compétente.

**46.6.** L'alignement et la construction des routes, des réseaux et structures d'utilité publique dans les zones rurales doivent être approuvés par l'autorité locale compétente.

**46.7.** Tous les sites vulnérables, à risque, fragiles ou sacrés sont protégés et interdits d'occupation humaine de toute sorte.

**46.8.** Toute activité humaine qui dégrade et pollue les sources d'eau naturelle dans les zones rurales est interdite

**46.9.** L'occupation et l'utilisation des emprises publiques dans les zones rurales doivent être autorisées par la municipalité locale compétente.

**46.10.** La modification et la destruction des reliefs naturels dans les zones rurales sont strictement interdites

**46.11.** Tout groupement rural de plus de 1000 âmes doit avoir des commodités publiques avec des toilettes et des urinoirs.

**46.12.** Toutes les maisons d'habitation dans les zones rurales doivent avoir des toilettes et urinoirs sûres et décents

**46.13.** Tous les déchets solides dans les zones rurales doivent être éliminés avec prudence par ceux qui les génèrent.