

# **Plan Directeur d'Urbanisme d'Ebolowa**

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

## **Sommaire**

|  |    |
|--|----|
| INTRODUCTION.....  | 3  |
| PREMIERE PARTIE: DISPOSITIONS GENERALES .....  | 4  |
| DEUXIEME PARTIE : DISPOSITIONS PARTICULIERES DES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES<br>.....   | 6  |
| TROISIEME PARTIE : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX ZONES ET CATEGORIES DE ZONES<br>DU PDU .....  | 20 |
| QUATRIEME PARTIE: LES DISPOSITIONS REGISSANT LES PROCESSUS ET PROCEDURES<br>D'AMENAGEMENT DE L'HABITAT ET DU TERRITOIRE D'EBOLOWA..... | 44 |
| CINQUIEME PARTIE: DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES RURALES .....   | 52 |

## **INTRODUCTION**

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

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

## **PREMIERE PARTIE: DISPOSITIONS GENERALES**

**Article 1:** Les règles et règlements du PDU d'Ebolowa constituent la structure légale de mise en œuvre du PDU d'Ebolowa. Elles émanent directement des propositions du PDU de la ville et sont contraignantes à toutes les parties et acteurs qui gèrent, occupent, aménagent et utilisent le terrain dans les limites de planification déclarées de la ville d'Ebolowa.

**Article 2:** la Communauté Urbaine et ses Communes d'Arrondissements ont les pouvoirs de :

- 2.1 Elaborer, mettre en œuvre et imposer le respect du PDU ;
- 2.2 Imposer des zones prioritaires d'aménagement ;
- 2.3 Déterminer et contrôler la gestion du terrain ;
- 2.4 Défendre l'aménagement du sol ;
- 2.5 Décider et imposer des zones d'aménagement prioritaires ;
- 2.6 Recouvrer le coût du développement urbain auprès de ceux qui bénéficient directement de la planification et de l'aménagement des terrains ;
- 2.7 Rejeter ou approuver les transactions foncières et les enregistrements des titres foncières qui ne respectent pas les dispositions du PDU et les objectifs de planification ;
- 2.8 Contrôler l'aménagement des terrains et la construction ;
- 2.9 Initier des programmes de réformes foncières urbaines pour des soucis de planification ;

**Article 3:** La Communauté Urbaine d'Ebolowa et ses Communes d'Arrondissements ont l'obligation de :

- 3.1 Planifier et assurer un aménagement systématique du terrain
- 3.2 indemniser ceux qui ont subi un impact négatif des décisions de planification et d'aménagement urbain
- 3.3 Recaser les résidents qui ont été déplacés et les propriétaires dans des conditions permanentes, acceptables et améliorés.
- 3.4 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 PDU d'Ebolowa et seront sujets à une révision par une décision de l'organe délibérant de la Communauté Urbaine d'Ebolowa.

**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 de la ville d'Ebolowa sera subdivisé en communautés fonctionnelles comme suit :

- Des secteurs urbains de 50 000 à 70 000 âmes avec un centre de service ;
- Des quartiers avec une population de 7 000 à 10 000 âmes ;
- Des zones résidentielles de 2 000 à 3 000 âmes ;
- Des blocs résidentiels avec une population de 500 à 1 000 âmes ;
- Des lots avec des formes et des surfaces régulières.

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

- Le Centre Ville d'Ebolowa ;
- Les centres de services des Communes d'Arrondissements d'Ebolowa I et II ;
- Les centres des secteurs urbains ;
- Des centres de quartiers.

**Article 7:** La dénomination des places, rues et allées et la numérotation des parcelles et bâtiments sera guidée par les principes suivants en accord avec la deuxième partie, suivant :

- Les zones des Communes d'Arrondissements maintiendront le système de nomenclature actuelle ;
- Les zones ou secteurs urbains seront nommés suivant le nom porté par le centre de la zone ou du secteur urbain concerné ;
- Les quartiers porteront le nom de la plus grande localité ou du centre du quartier ;
- Les zones résidentielles porteront les noms des quartiers suivis de chiffres ;
- Les équipements de la ville porteront le nom d'Ebolowa suivi du nom du village où elles sont situées ;
- Les noms fonctionnels de places et de rues préexistantes seront maintenus et qualifiés.

## **DEUXIEME PARTIE : DISPOSITIONS PARTICULIERES DES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES**

**Article 8:** La conception, la construction, la gestion et la maintenance des infrastructures routières d'Ebolowa seront gouvernées de manière suivante :

8.1. 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 :

- Les routes principales qui sont Les portes d'entrée et de sortie de la ville d'Ebolowa ;
- Les voies de contournements connectant routes principales et permettant de transiter à Ebolawa sans passer par le centre ville ;
- Les boulevards urbains qui permettent la circulation des voies de contournement et des routes principales aux secteurs principaux (grandes zones) de la ville ;
- Les routes primaires qui permettent la circulation des boulevards urbains aux communautés spécifiques ou aux secteurs d'activités ;
- Les routes secondaires qui permettent le trafic au sein des communautés spécifiques et les secteurs d'activités ;
- Les routes tertiaires qui distribuent le trafic dans les quartiers et les secteurs d'activités locales ;
- Des routes d'accès qui fournissent l'accès aux propriétés individuelles ;
- Des chemins pour deux roues réservés aux motos et aux bicyclettes ;
- Des voies pour piétons qui relient les services centraux et qui sont près des routes très fréquentées.

Article 8.2. 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 des routes réservées à l'utilité publique et délimitées par des limites de propriétés.
- Tous les reculs de parcelles et de bâtiments commenceront à partir des axes des routes ;

Article 8.3. Les normes et spécificités suivantes seront prises en considération dans la conception, la construction et la gestion du réseau routier :

| SN    | Hierarchie des routes       | Emprise publique | Recul des bâtiments | Spécificités  | Personnes Responsables                            |
|-------|-----------------------------|------------------|---------------------|---|---|
| 8.3.1 | Routes principales          | 25.0m            | 30.0m               | Aucun accès direct à la propriété<br>Parking interdit sur la voie | Ministère des Travaux Publics                     |
| 8.3.2 | Voies de contournement      | 20.0m            | 25.0m               | Parking contrôlé sur les voies                                    | Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain |
| 8.3.3 | Boulevards urbains          | 15.0m            | 20.0m               | Parking contrôlé sur les voies                                    | Communauté Urbaine de la Ville d'Ebolowa          |
| 8.3.4 | Routes Primaires            | 12.5m            | 15.0m               | Parking contrôlé sur les voies                                    | Communauté Urbaine d'Ebolowa                      |
| 8.3.5 | Routes Secondaires          | 10.0m            | 12.5m               | Parking non-contrôlé sur les voies                                | Communauté Urbaine Ville d'Ebolowa                |
| 8.3.6 | Routes Tertiaires           | 7.5m             | 10.0m               | Parking non-contrôlé sur les voies                                | Communes d'Arrondissement                         |
| 8.3.7 | Voies d'accès               | 5.0m             | 7.5m                | Parking interdit sur la voie                                      | Propriétaires des lieux                           |
| 8.3.8 | Chemins pour bicyclettes et | 3.0m             | 5.0m                | Pavé et flanqué de  | Communauté Urbaine Ville d'Ebolowa                |

|               |                      |        |        |  |   |
|---------------|----------------------|--------|--------|--|---|
|               | motocyclettes        |        |        | verdure  |   |
| <b>8.3.9</b>  | Chemins pour piétons | 2.5m   | 5.0m   | L'occupation des chemins pour piétons est complètement interdite | Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain |
| <b>8.3.10</b> | Chemin de fer        | 20.0 m | 25.0 m | L'occupation des chemins pour piétons est complètement interdite | CUE<br>CAMRAIL                                    |

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

**Article 9.3:** Les rôles et responsabilités suivants de dénomination des rues et des lieux seront respectés au sein de la Communauté Urbaine d'Ebolowa

| S/N                          | Designation                              | Autorité Délibérante                    | Autorité d'Approbation | Autorité d'Application                              |
|------------------------------|--|---|------------------------|---|
| <b>Hierarchie des routes</b> |  |   |                        |   |
| 9.3.1                        | Routes Nationales                        | Ministère des Travaux Publics           | Premier Ministère      | Gouverneur/Délégation Régionale des Travaux Publics |
| 9.3.2                        | Routes Régionales                        | Assemblée Régionale                     | Services du Gouverneur | Délégation Régionale des Travaux Publics            |
| 9.3.3                        | Routes départementale/autoroutes urbaine | Conseil de Communauté Urbaine d'Ebolowa | Préfecture de la Mvila | Délégation Régionale des Travaux Publics            |
| 9.3.4                        | Routes Urbaines                          | Conseil de                              | Préfecture de la       | Communauté Urbaine                                  |

| S/N                               | Designation                            | Autorité<br>Délibérante                          | Autorité<br>d'Approbation                   | Autorité<br>d'Application                               |
|-----------------------------------|--|--|---|---|
| <b>Hiérarchie des routes</b>      |  |  |   |   |
|                                   | Primaires                              | Communauté<br>Urbaine<br>d'Ebolowa               | Mvila                                       | d'Ebolowa   |
| 9.3.5                             | Routes Urbaines<br>Secondaires         | Conseil de<br>Communauté<br>Urbaine<br>d'Ebolowa | Préfecture de la<br>Mvila                   | Communauté Urbaine<br>d'Ebolowa                         |
| 9.3.6                             | Routes Urbaines<br>Tertiaires          | Conseils des<br>Communes<br>d'Arrondissement     | Maires des<br>Communes<br>d'Arrondissements | Services techniques<br>des Communes<br>d'Arrondissement |
| 9.3.7                             | Voies d'accès et chemins<br>en terre   | Conseils des<br>Communes<br>d'Arrondissement     | Maires des<br>Communes<br>d'Arrondissements | Services techniques<br>des Communes<br>d'Arrondissement |
| 9.3.8                             | Routes de villages non-<br>classifiées | Comité de<br>Développement du<br>Village         | Chefferie<br>Traditionnelle                 | Comité de<br>Développement du<br>Village                |
| <b>Dénomination des localités</b> |  |  |   |   |
| 9.3.12                            | Communauté Urbaine<br>d'Ebolowa        | Conseil de<br>Communauté<br>Urbaine<br>d'Ebolowa | Préfet de la Mvila                          | Communauté Urbaine<br>d'Ebolowa                         |
| 9.3.13                            | Communes<br>d'Arrondissement           | Conseils des<br>Communes<br>d'Arrondissement     | Sous préfets                                | Commune<br>d'Arrondissement                             |
| 9.3.14                            | Secteurs Urbains                       | Conseils des<br>Communes<br>d'Arrondissement     | Sous préfets                                | Commune<br>d'Arrondissement                             |

| S/N                          | Designation                   | Autorité<br>Délibérante                      | Autorité<br>d'Approbation                 | Autorité<br>d'Application   |
|------------------------------|-------------------------------|--|---|-----------------------------|
| <b>Hiérarchie des routes</b> |                               |  |   |                             |
| 9.3.15                       | Quartiers                     | Conseils des<br>Communes<br>d'Arrondissement | Sous préfets                              | Commune<br>d'Arrondissement |
| 9.3.16                       | Zones résidentielles          | Conseils des<br>Communes<br>d'Arrondissement | Maires des<br>Commune<br>d'Arrondissement | Commune<br>d'Arrondissement |
| 9.3.17                       | Blocs Résidentiels            | Conseils des<br>Communes<br>d'Arrondissement | Maires des<br>Commune<br>d'Arrondissement | Commune<br>d'Arrondissement |
| 9.3.18                       | Numérotation des<br>parcelles | Promoteur<br>Immobilier                      | Maires des<br>Commune<br>d'Arrondissement | Promoteur Immobilier        |
| 9.3.19                       | Numérotation des<br>batiments | Promoteur<br>Immobilier                      | Maires des<br>Commune<br>d'Arrondissement | Promoteur Immobilier        |

**Article 9.4:** Les contrôles suivants seront effectués :

- 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 ;
- 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 conforme aux spécifications de la Communauté Urbaine d'Ebolowa. Toute installation non autorisée sera enlevée et les contrevenants amendés selon les lois en vigueur.

**Article 10:** Les routes pour le transport et les équipements de stationnement seront administrées de la manière suivante :

10.1 Le programme d'aménagement des équipements de stationnement suivant doit être respecté :

| N°     | Equipement de Parking                                  | Emplacement                  | Espace nécessaire                         | Fournisseur  |
|--------|--|------------------------------|---|--|
| 10.1.1 | Parc de stationnement des poids lourds                 | Communauté Urbaine d'Ebolowa | 3.0 hectares                              | Communauté Urbaine d'Ebolowa                           |
| 10.1.2 | Gare routière de transport interurbain par bus         | Communauté Urbaine d'Ebolowa | 0.5 hectare                               | Communauté Urbaine d'Ebolowa                           |
| 10.1.3 | Gares de bus municipaux                                | Communauté Urbaine d'Ebolowa | 2500 mètres carrés                        | Communauté Urbaine d'Ebolowa                           |
| 10.1.4 | Parcs pour minibus                                     | Communes d'Arrondissement    | 2500 mètres carrés                        | Communes d'Arrondissement                              |
| 10.1.5 | Gares routières périphériques                          | Communes d'Arrondissement    | Linéaire dans des emplacements appropriés | Communes d'Arrondissement                              |
| 10.1.6 | Parkings publics hors de la route                      | Communes d'Arrondissement    | Selon les plans acceptés                  | Communauté Urbaine d'Ebolowa/Communes d'Arrondissement |
| 10.1.7 | Parkings publics sur la route                          | Communes d'Arrondissement    | Selon les règlements                      | Communauté Urbaine d'Ebolowa/Communes d'Arrondissement |
| 10.1.8 | Parcs des Camions de transports de matériaux locaux de | Communes d'Arrondissement    | 2500 mètres carrés                        | Communes d'Arrondissement                              |

| N°      | Equipement de Parking            | Emplacement                   | Espace nécessaire   | Fournisseur               |
|---------|----------------------------------|-------------------------------|---|---------------------------|
|         | construction                     |                               |   |                           |
| 10.1.9  | Pars des cargos                  | Communes d'Arrondissement     | 5000 mètres carrés  | Communes d'Arrondissement |
| 10.1.10 | Parkings hors de la route privés | Compris dans les lieux privés | Tel que spécifié dans les plans de construction approuvés | Promoteur/bailleur        |

10.2 L'offre et la gestion des équipements de stationnement de la Ville d'Ebolowa obéiront aux règles et règlements suivants :

10.2.1 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.

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

10.2.3 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.

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

10.2.5 L'embarquement et le déchargement des colis dans la Ville d'Ebolowa sont interdits de six heures à dix-huit heures de lundi à samedi sauf à des endroits spécialement conçus à cet effet et approuvés.

10.2.6 Toute devanture de boutique et de bar doit être dotée d'un endroit pour les déchargements, lequel endroit peut être individuel ou collectif.

10.2.7 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.

10.2.8 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.

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

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

10.2.11 La surface minimale pour une gare de véhicules, camions et bus est de 2 500 mètres carrés.

10.2.12 Le stationnement sur la voie au centre ville, dans les centres de services et dans les zones d'activités mangeures est interdit sauf dans des endroits désignés et marqués à cet effet.

10.2.13 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.

10.2.14 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.

10.2.15 Le stationnement et l'occupation des voies pour piétons est strictement interdit.

10.2.16 Le stationnement et l'arrêt des véhicules sur les passages piétons est strictement interdit.

10.2.17 Les équipements adéquats pour le stationnement hors-voie seront fournies pour chaque activité telle que approuvée et spécifiée dans le permis de bâtir.

**Article 11:** Les réseaux et les infrastructures de drainage urbain d'Ebolowa seront administrés ainsi qu'il suit :

11.1 Toute emprise publique et recule des bâtiments seront observées de part et d'autres des rivières, ruisseaux et cours d'eau.

11.2 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 | Reculé | Responsables                 |
|--------|--------------------------|------------------|--------|------------------------------|
| 11.2.1 | Principaux collecteurs   | 25.0m            | 28.0m  | Communauté Urbaine d'Ebolowa |
| 11.2.2 | Collecteurs Secondaires  | 20.0m            | 23.0m  | Communauté Urbaine d'Ebolowa |
| 11.2.3 | Collecteurs Tertiaires   | 15.0m            | 18.0m  | Communes d'Arrondissement    |
| 11.2.4 | Collecteurs locaux       | 10.0m            | 13.0m  | Communes d'Arrondissement    |
| 11.2.5 | Drainage de la propriété | 5.0m             | 7.5m   | Bailleurs et locataires      |

11.3 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 12:** La conception, la construction et la gestion des réseaux et structures des déchets dans la Ville d'Ebolowa seront basées sur les règles et spécifications suivantes :

| S/N  | Hierarchie                    | Spécificités                | Responsables   |
|------|-------------------------------|-----------------------------|--|
| 12.1 | Collecteurs Individuels       | Des ménages aux bâtiments   | Communes d'Arrondissement                                |
| 12.2 | Collecteurs locaux de déchets | Des bâtiments aux parcelles | Communauté Urbaine d'Ebolowa et fournisseurs de services |

| S/N   | Hierarchie   | Specificités  | Responsables   |
|-------|--|---|--|
| 12.3  | Collecteurs<br>Tertiaires  | Des parcelles aux blocs résidentiels le long des servitudes d'accès et routes tertiaires                  | Communes<br>d'Arrondissement                                   |
| 12.4. | Collecteurs<br>Secondaires                                       | Des blocs résidentiels aux zones résidentielles le long des routes tertiaires et secondaires              | Communauté Urbaine<br>d'Ebolowa et fournisseurs<br>de services |
| 12.5  | Collecteurs<br>Primaires   | Des zones résidentielles aux quartiers le long des servitudes d'accès des routes secondaires et primaires | Communauté Urbaine<br>d'Ebolowa et fournisseurs<br>de services |
| 12.6  | Collecteur<br>principal de<br>déchets                            | Des quartiers aux stations de traitements le long des cours d'eau   | Communauté Urbaine<br>d'Ebolowa et fournisseurs<br>de services |
| 12.7  | Station de semi-<br>traitement d'eau,<br>d'égout et de<br>biogaz | Exutoire d'eau usée (Point le plus bas pour recueillir l'eau usée)  | Communauté Urbaine<br>d'Ebolowa et fournisseurs<br>de services |
| 12.8  | Collecteurs<br>principaux  | Des stations de semi-traitement aux stations de traitement principales le long des cours d'eau            | Communauté Urbaine<br>d'Ebolowa et fournisseurs<br>de services |
| 12.9  | Station de<br>traitement<br>centrale des eaux<br>usées           | Exutoire d'eau usée (Point le plus bas pour recueillir l'eau usée)  | Communauté Urbaine<br>d'Ebolowa et fournisseurs<br>de services |

**Article 13:** Les réseaux et infrastructures d'adduction d'eau dans la ville d'Ebolowa seront dictés par:

13.1 Les spécificités suivantes de la hiérarchie des réseaux et structures d'adduction d'eau seront respectées

| S/N    | Hiérarchie du réseau d'eau            | Spécificités   | Autorité d'Approbation    |
|--------|---------------------------------------|--|---------------------------|
| 13.1.1 | Conduites principales                 | Trois mètres de construction de chaque côté des conduits d'eau             | Communauté Urbaine        |
| 13.1.2 | Conduites de distribution primaire    | Dans les emprises sur les deux côtés des routes principales et secondaires | Communauté Urbaine        |
| 13.1.3 | Conduites de distribution secondaires | Dans les emprises sur les deux côtés des routes secondaires                | Communauté Urbaine        |
| 13.1.4 | Conduites de distribution tertiaires  | Dans les emprises sur les deux côtés des routes tertiaires                 | Communes d'Arrondissement |
| 13.1.5 | Conduites de connexion                | Dans les emprises sur les deux côtés des voies d'accès                     | Communes d'Arrondissement |

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

13.3 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.

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

13.5 Chaque secteur urbain de 50 000 à 70 000 âmes doit avoir un château d'eau

**Article 14:** Les réseaux et installations de fourniture d'énergie dans la ville d'Ebolowa seront administrés de la manière suivante :

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

| S/N    | Hiérarchie               | PRW/recul   | Observation | Autorité d'Approbation       |
|--------|--------------------------|---|-------------|------------------------------|
| 14.1.1 | Ligne de haute tension   | 50 mètres de chaque côté  | En dessus   | Communauté Urbaine d'Ebolowa |
| 14.1.2 | Ligne de moyenne tension | Dans les emprises de chaque côté des routes primaires et secondaires        | En dessous  | Communauté Urbaine d'Ebolowa |
| 14.1.3 | Ligne de basse tension   | Dans les emprises de chaque côté des routes tertiaires et des voies d'accès | En dessous  | Communes d'Arrondissement    |
| 14.1.4 | Lignes de connection     | Dans les propriétés individuelles   | En dessous  | Communes d'Arrondissement    |

14.2 Les spécificités suivantes sur la hiérarchie des réseaux de biogaz seront respectées :

| S/N    | Hiérarchie                      | Spécificités  | Responsables   |
|--------|---------------------------------|---|--|
| 14.2.1 | Gazoduc principal de fourniture | 3 mètres de lignes construites sur chaque côté du Gazoduc principal | Communauté Urbaine d'Ebolowa/Fournisseur de services |
| 14.2.2 | Gazoduc primaire de fourniture  | Dans les emprises sur chaque côté des autoroutes et des routes      | Communauté Urbaine d'Ebolowa/Fournisseur de services |

| S/N    | Hierarchie                       | Spécificités   | Responsables   |
|--------|----------------------------------|--|--|
|        |                                  | principales  |  |
| 14.2.3 | Gazoduc secondaire de fourniture | Dans les emprises sur chaque côté des routes secondaires | Communauté Urbaine d'Ebolowa/Fournisseur de services |
| 14.2.4 | Gazoduc tertiaire de fourniture  | Dans les emprises sur chaque côté de la route tertiaire  | Communes d'Arrondissement/Fournisseur de services    |
| 14.2.5 | Gazoduc de connection            | Dans les emprises sur chaque côté des voies d'accès      | Communes d'Arrondissement/Fournisseur de services    |

**Article 15: Les spécificités suivantes sur la hiérarchie des réseaux et des structures de communication doivent être respectées.**

| S/N  | Hierarchie de réseau              | Spécificités  | Observations                     | Autorité d'Approbation       |
|------|-----------------------------------|---|----------------------------------|------------------------------|
| 15.1 | Cable principal de communication  | Dans les emprises sur les deux côtés des routes artérielles | Au moins 50cm en dessous du sol  | Communauté Urbaine d'Ebolowa |
| 15.2 | Cable primaire de communication   | Dans les emprises sur les deux côtés des routes primaires   | Au moins 50cm en dessous du sol  | Communauté Urbaine d'Ebolowa |
| 15.3 | Cable secondaire de communication | Dans les emprises sur les deux côtés des routes secondaires | Au moins 50 cm en dessous du sol | Communauté Urbaine d'Ebolowa |
| 15.4 | Cable tertiaire de                | Dans les emprises   | Au moins 50 cm                   | Communes                     |

| S/N  | Hierarchie de réseau           | Specificités   | Observations                     | Autorité d'Approbation    |
|------|--------------------------------|--|----------------------------------|---------------------------|
|      | communication                  | sur les deux côtés des routes tertiaires               | en dessous du sol                | d'Arrondissement          |
| 15.5 | Cable d'accès et de connection | Dans les emprises sur les deux côtés des voies d'accès | Au moins 50 cm en dessous du sol | Communes d'Arrondissement |

## **TROISIEME PARTIE : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX ZONES ET CATEGORIES DE ZONES DU PDU**

**Article 16 :** Les centres de services communautaires suivant seront aménagés de façon à offrir des biens et des services dont ont besoin les populations de chaque communauté.

### 16.1 Zone Centrale d'Affaires d'Ebolowa

- Marché central ;
- Marché central de vivres ;
- Centre commercial ;
- Bureaux de la Communauté Urbaine d'Ebolowa ;
- Zone fonctionnelle de bureau du département de la Mvila ;
- Centre culturel de la ville ;
- Parcs et jardins de la ville ;
- Complexes sportifs de la ville ;
- Bureaux privés ;
- Institutions financières ;
- Équipements de stationnement ;
- Equipements de l'enseignement supérieur ;
- Commodités : Toilettes, urinoirs, baignoires et douches publique ;
- Point de collecte de déchets ;
- Bornes fontaines publiques ;
- Services publics de sécurité.

### 16.2 Centres de services des communes d'arrondissements

- Salle des actes et bureaux ;
- Zone fonctionnelle d 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.

#### 16.3 Centre de services des zones ou secteurs urbains

- 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.

#### 16.4 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.

#### 16.5 Centres de zones résidentielles

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

**Article 17:** Quatre niveaux distincts de bâtiments administratifs seront développés comme suit:

#### 17.1 Quatre niveaux distincts de bâtiments administratifs seront développés comme suit:

- i. Une zone régionale de bâtiments administratifs qui devra se trouver à Angounou et Ekitebon ;
- ii. La zone des bâtiments administratifs du Département de la Mvila devra se trouver à Angale ;
- iii. Les bâtiments administratifs de la Communauté Urbaine de la Ville d'Ebolowa à Angale ;
- iv. Deux zones de bâtiments administratifs des Communes d'Arrondissement doivent être créés côte-à-côte avec les bureaux des Sous-préfectures d'Ebolowa I et II telles que montrées sur le plan d'occupation du sol.

#### 17.2 Règlements spécifique pour les zones administratives

- i. La construction et l'occupation des logements est strictement interdite dans la zone administrative ;
- ii. Chaque zone administrative doit être conçue, préparée, construite et clôturée dans son ensemble
- iii. 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
- iv. Toutes les activités de nature a perturber le fonctionnement des zone administratives sont interdites a l'intérieur ou dans leur environs
- v. Tout trafic exogène est strictement interdit dans les zones administratives
- vi. La conception, préparation, construction et maintenance des zones administratives doivent être basées sur les règles spécifiques approuvées et des normes

**Article 18:** Les zones résidentielles à Ebolowa seront administrées ainsi qu'il suit :

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

| Article | Catégorie résidentielle                             | Tailles des parcelles    | % de couverture de la parcelle | Nombre de logements | Nombre d'unités de logements | Type d'habitat         |
|---------|---|--------------------------|--------------------------------|---------------------|------------------------------|------------------------|
| 18.1.1  | Logement rural                                      | >1 500 m <sup>2</sup>    | <10                            | Plusieurs           | Multiple                     | Type de maison rurale  |
| 18.1.2  | Très faible densité/zone résidentiel à fort revenue | 1000 -1500 mètres carrés | 20                             | Un logement         | Une et une seule dépendance  | Trois chambres ou plus |
| 18.1.3  | Densité faible/zone résidentiel à fort revenue      | 750 – 1000 mètres carrés | 30                             | Un logement         | Une et une seule dépendance  | Trois chambres ou plus |
| 18.1.4  | Densité moyenne/zone résidentiel à revenu moyen     | 500 – 750 mètres carrés  | 40                             | Duplex              | Deux et deux dépendances     | Trois chambres/salon   |
| 18.1.5  | Densité élevée à                                    | Pas moins                | 50                             | Apparteme           | Plusieurs                    | Deux                   |

| Article | Catégorie résidentielle                                    | Tailles des parcelles      | % de couverture de la parcelle | Nombre de logements          | Nombre d'unités de logements | Type d'habitat |
|---------|--|----------------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------|
|         | moyenne/zone résidentielle à revenu moyen                  | de 300 mètres carrés       |                                | nts résidentiels à la hausse | sans dépendances             | chambres/salon |
| 18.1.6  | Forte densité/zone résidentielle à revenu faible           | 150 – 300 mètres carrés    | 60                             | Un                           | Plusieurs sans dépendances   | Chambre/salon  |
| 18.1.7  | Très forte densité/zone résidentielle à revenu très faible | Moins de 150 mètres carrés | 80                             | Un                           | Plusieurs                    | Studios        |

18.2 Tout portail et barrière des habitations dans la zone de planification devront être approuvés par la Communauté Urbaine.

18.3 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.

18.4 La taille des barrières et clôtures ne doit pas excéder 1.5m au dessus du sol

18.5 L'alignement des constructions à l'intérieur des parcelles

| <b>No</b> | <b>Catégories résidentielles</b>                           | <b>Recul de la façade principale à partir de la limite de la parcelle</b> | <b>Recul de la façade arrière à partir de la limite de la parcelle</b> | <b>Recul des façades latérales à partir des limites de la parcelle</b> | <b>Distance séparent deux maisons construites sur la même parcelle</b> |
|-----------|--|---|--|--|--|
| 01        | Logement rural   | 5.0 m   | 5.0 m  | 5.0 m  | 3.0 m  |
| 02        | Très faible densité/zone résidentiel à fort revenu         | 15.0 m  | 10.0 m   | 10.0 m   | 10.0 m   |
| 03        | Densité faible/zone résidentiel à fort revenu              | 10.0 m  | 5.0 m  | 5.0 m  | 5.0 m  |
| 04        | Densité moyenne/zone résidentiel à revenu moyen            | 5.0 m   | 3.0 m  | 3.0 m  | 5.0 m  |
| 06        | Forte densité/zone résidentielle à revenu faible           | 3.0 m   | 1.5 m  | 1.5 m  | 3.0 m  |
| 07        | Très forte densité/zone résidentielle à revenu très faible | 1.5 m   | 1.5 m  | 1.5 m  | 1.5 m  |

**Article 19:** La proposition de programme suivante et les spécificités dans la provision des équipements marchands doivent être respectées

| S/N  | Description                                       | Emplacement               | Equipement   | Espace requis | Niveau maximal des batiments |
|------|---|---------------------------|--|---------------|------------------------------|
| 19.1 | Zone de libres Echanges du Sud-ouest              | Nko'essombo               | <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Parcs pour camions</li> <li>❖ Gare routière</li> <li>❖ Parking pour véhicules</li> <li>❖ Entrepôts</li> <li>❖ Boutiques</li> <li>❖ Marché ouvert</li> <li>❖ Services</li> <li>❖ Sécurité</li> </ul> | 50 hectares   | R + 2                        |
| 19.2 | Parcs pour camions du Nord et du Nord-est         |                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Parcs pour camions</li> <li>❖ Gare routière</li> <li>❖ Parking pour véhicules</li> <li>❖ Entrepôts</li> <li>❖ Boutiques</li> <li>❖ Marché ouvert</li> <li>❖ Services</li> <li>❖ Sécurité</li> </ul> | 3 hectares    | R + 2                        |
| 19.3 | Marché Central                                    | Nko'ovos I                | <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Parking hors-voirie</li> <li>❖ Emplacement pour embarquement et déchargement</li> </ul>   | Existant      | R + 1                        |
| 19.4 | Centres de services des Communes d'Arrondissement | Ebolowa I:<br>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> </ul>   | 5 hectares    | R + 2                        |

| S/N  | Description            | Emplacement                                | Equipement   | Espace requis      | Niveau maximal des batiments |
|------|------------------------|--|--|--------------------|------------------------------|
|      |                        |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Centre Culturel</li> <li>❖ Espces verts</li> <li>❖ Parcs pour voitures</li> </ul>   |                    |                              |
| 19.5 | Centres Commerciaux    | ➤ Nko'ovos<br>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                        |
| 19.6 | 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                        |
| 19.7 | Marché de vivres       | ➤  | <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                        |
| 19.9 | Marché de petit bétail | ➤ Gares routières et marchés périphériques | <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Espace pour marchés restreint</li> <li>❖ Abattoir</li> <li>❖ Commodités publiques</li> </ul>  | 5000 mètres carrés | Un seul niveau               |

| S/N   | Description | Emplacement      | Equipement   | Espace requis | Niveau maximal des bâtiments |
|-------|-------------|------------------|--|---------------|------------------------------|
|       |             |                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Equipements de stationnement</li> <li>❖ Emplacement pour embarquement/débarquement</li> </ul>   |               |                              |
| 19.10 | Mall        | ➤ Au sud d'Adoum | <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Supermarchés</li> <li>❖ Boutiques</li> <li>❖ Entrepôts</li> <li>❖ Zone de stationnement</li> <li>❖ Commodités publiques</li> <li>❖ Emplacement pour embarquement/déchargement</li> <li>❖ Services de sécurité</li> <li>❖ Services de soins</li> <li>❖ Boutiques de vente en gros</li> </ul> | 5-10 hectares | R + 2                        |

**Article 20 :** La fourniture des équipements publics éducatifs sera administrée ainsi qu'il suit :

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

| S/N    | Institutions Educationnelles            | Emplacement       | Rayon d'influence | Équipements   | Surface Minimale | Niveau Maximal |
|--------|---|-------------------|-------------------|---|------------------|----------------|
| 20.1.1 | 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              |
| 20.1.2 | 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              |
| 20.1.3 | 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              |
| 20.1.4 | 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          |
| 20.1.5 | Ecole Primaire privée confessionnelle   | 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> </ul>                         | 1.5 hectares     |                |

| S/N    | Institutions Educationnelles  | Emplacement           | Rayon d'influence | Équipements  | Surface Minimale | Niveau Maximal |
|--------|-------------------------------|-----------------------|-------------------|--|------------------|----------------|
|        |                               |                       |                   | ➤ Jardin/champs  |                  |                |
| 20.1.6 | Ecole Primaire Privée laïc    | Secteur               | 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          |
| 20.1.7 | 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          |
| 20.1.8 | College privé confessionnelle | 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          |
| 20.1.9 | College 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> </ul>   | 3.0 hectares     | R + 2          |

| S/N     | Institutions Educationnelles | 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>  |                  |                |
| 20.1.10 | 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          |
| 20.1.11 | 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          |
| 20.1.12 | Université/Faculté           | Communes d'Arrondissement | 5.0Km             | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Salles de classe</li> <li>➤ Bibliothèque</li> <li>➤ Bloc administratif</li> <li>➤ Terrain de</li> </ul>  | 5.0 hectares     | R + 2          |

| S/N     | Institutions Educationnelles | Emplacement        | Rayon d'influence          | Équipements   | Surface Minimale | Niveau Maximal |
|---------|------------------------------|--------------------|----------------------------|---|------------------|----------------|
|         |                              |                    |                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>rassemblement</li> <li>➤ Terrain de jeux</li> <li>➤ Ateliers/laboratoires</li> <li>➤ Salles de residence</li> <li>➤ Gynmase</li> </ul>   |                  |                |
| 20.1.13 | Université                   | Communauté Urbaine | Zone de la Ville d'Ebolowa | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Salle de cours/tutoriels</li> <li>➤ Bibliothèque/Librairie</li> <li>➤ Centre d'Impression</li> <li>➤ Bloc administratif</li> <li>➤ Hall de cérémonie</li> <li>➤ Stade</li> <li>➤ Gymnase</li> <li>➤ Ateliers/laboratoires</li> <li>➤ Jardins botaniques</li> <li>➤ Salle de residence</li> </ul> | 10.0 hectares    | R + 4          |

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

**Article 21: La proposition de programme suivante sur la fourniture des équipements de santé publique devra être respectée.**

| S/N  | Equipement              | Emplacement       | Rayon d'influence         | Équipement  | Espace Requis  |
|------|-------------------------|-------------------|---------------------------|---|----------------|
| 21.1 | Hôpital de référence    | Ngalane           | Région du Sud             | Nomes du MINSANTE   | 5 hectares     |
| 21.2 | Hôpital Général         | Nko'ovos I        | Mvila                     | Nomes du MINSANTE   | 3 hectares     |
| 21.3 | Hôpital de district:    | Nko'essombo       | Communes d'Arrondissement | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Residence du Docteur</li> <li>➤ Laboratoire medical developpé</li> <li>➤ Pharmacie</li> <li>➤ Maternité</li> <li>➤ Centre de premier soin</li> </ul> | 2 hectares     |
| 21.4 | Pharmacies              | ❖ Secteur urbain  | Secteur urbain            | Règles de l'ordre des Médecins  | Pas applicable |
| 21.5 | Centre médical amélioré | ❖ 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      |

| S/N  | Equipement     | Emplacement | Rayon d'influence | Équipement             | Espace Requis     |
|------|----------------|-------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| 21.6 | Poste de santé | ❖ Quartiers | Quartier          | ➤ Aide à l'infirmierie | 300 mètres carrés |

**Article 22:** La proposition de programme suivante sur les équipements postaux doit être respectée :

| N°   | Services Postaux                    | Emplacement                                       | Rayon d'influence                           | Équipements   | Personnes responsables |
|------|-------------------------------------|---|---|---|------------------------|
| 22.1 | Poste Centrale                      | Centre Ville                                      | National et International                   | ❖ Lettres et colis<br>❖ Transfert d'argent<br>❖ Services internet<br>❖ Boîtes à lettres | CAMPOST                |
| 22.2 | Poste des Communes d'Arrondissement | Centre de services de la commune d'Arrondissement | Commune d'Arrondissement                    | ❖ Lettres et colis<br>❖ Tranfert d'argent<br>❖ Service internet<br>❖ Boîtes à lettres   | CAMPOST                |
| 22.3 | Poste urbaine                       | Centre des zones urbaines                         | Communautés des zones ou secteurs concernés | ❖ Lettres et colis<br>❖ Tranfer d'argent<br>❖ Service                                   | CAMPOST                |

| N°   | Services Postaux           | Emplacement     | Rayon d'influence | Équipements                    | Personnes responsables |
|------|----------------------------|-----------------|-------------------|--------------------------------|------------------------|
|      |                            |                 |                   | internet<br>❖ Boîtes à lettres |                        |
| 22.4 | Agence postale de quartier | Quartier        | Quartier          | ❖ Boîtes à lettres             | Communauté             |
| 22.5 | Boîtes à lettres           | Chaque logement | Logement          | ❖ Boîtes et clés               | Bailleur/locataires    |

**Article 23:** La fourniture et la gestion et des services culturels seront basées sur les règles et règlements suivants :

| S/N  | équipements civiles et culturels  | Emplacement   | Rayon d'influence        | Équipement   | Espace requis  | Niveau des batiments | Persnnes responsables |
|------|---|---------------|--------------------------|--|--|----------------------|-----------------------|
| 23.1 | Centre Culturel de la ville<br>❖ Muée des arts et de la culture<br>❖ Bibliothèque de la ville<br>❖ Musée Historique<br>❖ Musée et Foire | ➤ Nko'ovos II | Région du Sud et au-delà | ➤ Espace construit<br>➤ Equipements de parking<br>➤ Espaces verts et ouverts<br>➤ Equipements de repos | 5000 mètres carrés<br><br>5000 mètres carrés<br><br>3 hectares | 3 – 5 étages         | CCE                   |

| S/N  | équipements<br>civiles et<br>culturels  | Emplacement                                | Rayon<br>d'influence          | Équipement   | Espace<br>requis         | Niveau<br>des<br>batiments | Persnnes<br>responsables                 |
|------|---|--|-------------------------------|--|--------------------------|----------------------------|--|
| 23.2 | Centre Culturel<br>des Communes<br>d'Arrondissement<br>❖ Musée des<br>arts et de la<br>culture<br>❖ Bibliothèque<br>des<br>communes<br>d'Arrondissement | Centre des<br>Communes<br>d'Arrondissement | Communes<br>d'Arrondissement  | <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<br>mètres<br>carrés | 2<br>étages                | CAE I et II                              |
| 23.3 | Centre Culturel<br>des secteurs<br>urbains<br>❖ Musée de<br>l'art et de la<br>culture<br>❖ Bibliothèque<br>du secteur<br>urbain                         | Centre des<br>secteurs<br>urbains          | Communautés<br>de<br>secteurs | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Espace construit</li> <li>➤ Equipements de parking</li> <li>➤ Espaces verts et ouverts</li> </ul>                                 | 1000<br>mètres<br>carrés | 1 étage                    | CAE I et<br>II/communautés<br>de secteur |
| 23.4 | Centre Culturel<br>des Villages<br>❖ Musée des<br>arts et de la   | Chefferies                                 | Les villages<br>et environs   | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Espace construit</li> <li>➤ Equipements de parking</li> </ul>   | 1500<br>mètres<br>carrés | 2<br>étages                | Autorités du<br>village                  |

| S/N  | équipements<br>civiles et<br>culturels  | Emplacement                  | Rayon<br>d'influence         | Équipement  | Espace<br>requis        | Niveau<br>des<br>batiments | Persnnes<br>responsables     |
|------|---|------------------------------|------------------------------|---|-------------------------|----------------------------|------------------------------|
|      | culture<br>❖ Bibliothèque<br>du village   |                              |                              | ➤ Espaces verts<br>et ouverts<br>➤ Equipements<br>de repos                            |                         |                            |                              |
| 23.5 | Salle culturelle<br>du quartier<br>❖ Musée de<br>l'art et de la<br>culture<br>❖ Bibliothèque<br>du quartier | Centres des<br>quartiers     | Quartiers<br>résidentiels    | ➤ Espace<br>construit<br>➤ Equipements<br>de parking<br>➤ Espaces verts<br>et ouverts | 600<br>mètres<br>carrés | 1 étage                    | Comités du<br>quartier       |
| 23.6 | Cimetières<br>Communauté<br>Urbaine   | Communes<br>d'Arrondissement | Communes<br>d'Arrondissement | Espaces verts<br>et ouverts   | 3.5<br>hectares         | NA                         | CAE I et II                  |
| 23.7 | Site<br>d'enterrement<br>privés et pour les<br>familles   | A l'endroit<br>indiqué       | Non<br>applicable            | Espace verts<br>et ouvert   | Tel<br>qu'appr<br>uvé   | Non<br>applica<br>ble      | CAE I et II<br>/Fournisseurs |

**Article 24:** La provision des équipements de sports et de l'éducation physique à Ebolowa sera guidée par le programme suivant :

| S/N  | Equipement de Sports et de l'Education Physique | Emplacement                                   | Equipement                                       | Capacité | Personnes responsables                          |
|------|---|---|--|----------|---|
| 24.1 | Stade Régionale                                 | Nord-est                                      | Standard Internationaux                          | 50 000   | Ministère des Sports et de l'Education Physique |
| 24.2 | Complexe Sportif de la Ville et gymnase         | Ekombite                                      | Mobilier de sports et d'athlétismes              | 5000     | Communauté Urbaine d'Ebolowa                    |
| 24.3 | Stade Départementale                            | Voir le plan d'occupation du sol              | Mobilier de sports et d'athlétismes              | 20 000   | CAE I et II                                     |
| 24.4 | Gymnsases des Communes d'Arrondissement         | Centre des Communes d'Arrondissement          | Terrains de Hand ball, basket ball, tennis, golf | 5000     | CAE I et II Respectifs                          |
| 24.5 | Complexe Sportif Urbain                         | Centre des secteurs Urbains/Lycée public      | Terrains de Hand ball, basket ball, tennis, golf | 5000     | Respectifs/communautés                          |
| 24.6 | Terrain de jeux du quartier                     | Quartier/Ecole primaire Publique              | Terrains de football                             | 5000     | CAE I et II Respectifs/communautés              |
| 24.7 | Espace vert                                     | Zone résidentielle /Ecole maternelle Publique | Terrains de jeux d'enfants                       | 100      | Communauté                                      |
| 24.8 | Ecoles privées confessionnelles                 | Dans les écoles                               | Terrains de football                             | 3000     | Fournisseurs                                    |
| 24.9 | Ecoles Privées                                  | Dans les écoles                               | Terrains de                                      | 3000     | Fournisseurs                                    |

| S/N    | Equipement de Sports et de l'Education Physique | Emplacement     | Equipement           | Capacité | Personnes responsables |
|--------|---|-----------------|----------------------|----------|------------------------|
|        | laiques   |                 | football             |          |                        |
| 24.130 | Ecoles Publiques                                | Dans les écoles | Terrains de football | 5000     | Fournisseurs           |

**Article 25:** Le Plan Industriel d'Ebolowa sera gouverné par les règles suivantes:

25.1 Le programme de proposition suivant sur le développement des activités industrielles devra être respecté

| S/N    | Zone Industrielle  | Emplacement                                       | Rayon d'influence          | Équipement   | Espace Requis      | Niveau Maximal | Personnes Responsables             |
|--------|--|---|----------------------------|--|--------------------|----------------|------------------------------------|
| 25.1.1 | Zone Industrielle lourde du Sud-ouest                      | Nko'essombo                                       | Région du Sud              | Industries lourdes                                   | PM                 | 5 étages       | MAGZI/Communauté Urbaine d'Ebolowa |
| 25.1.2 | Zone Industrielle Moyenne                                  | Sud, voir le plan d'aménagement du territoire     | Région du Sud              | Services Industriels Moyens                          | PM                 | 2 étages       | CUE                                |
| 25.1.3 | Développement des zones industrielles des secteurs urbains | Secteur Urbain                                    | Communes d'Arrondissement  | Services aux activités industrielles légères         | 2 – 3 hectares     | 2 étages       | Communes d'Arrondissement          |
| 25.1.4 | Etablissement d'unités de support technologique industriel | Zones industrielles des Communes d'Arrondissement | Institut de la Technologie | Assistance technique et technologique aux industries | 1500 mètres carrés | 3 étages       | Agences de technologie             |

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

25.3 Tout site industriel léger sera acquis, mis sur pied, aménagé et desservi, alloué et géré par les Communes d'Arrondissement d'Ebolowa I et II et collaboration avec la Communauté Urbaine d'Ebolowa.

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

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

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

**Article 26:** Le programme suivant pour le développement des espaces ouverts sera respecté :

| S/N  | Description  | Emplacement        | Aire d'Influence                        | Personnes Responsables  |
|------|--|--------------------|---|---|
| 26.1 | Re-calibrage et aménagement des cours d'eau et des zones inondées        | A travers la ville | Zone de la Communauté Urbaine d'Ebolowa | ❖ Communauté Urbaine pour les cours d'eau primaires et secondaires<br>❖ Commune d'Arrondissement pour les cours d'eau tertiaires            |
| 26.2 | Recalibrage, protection et développement des pentes et sites vulnérables | Collines d'Ebolowa | Zone de la Communauté Urbaine d'Ebolowa | ❖ Communauté Urbaine d'Ebolowa/Communes d'Arrondissement  |
| 26.3 | Protection des emprises publiques  | A travers la ville | Zone de la Communauté Urbaine d'Ebolowa | ❖ Communauté Urbaine pour les routes primaires, secondaires et artérielles<br>❖ Communes d'Arrondissement pour les routes tertiaires et les |

| S/N   | Description                                     | Emplacement                                      | Aire d'Influence                    | Personnes Responsables   |
|-------|---|--|-------------------------------------|--|
|       |   |  |                                     | voies d'accès  |
| 26.7  | Parcs et jardins d'Ebolowa                      | Ekombite   | Ville d'Ebolowa et ses environs     | ❖ Communauté Urbaine d'Ebolowa   |
| 26.8  | Parcs et jardins de la Commune d'Arrondissement | Services centraux de la Commune d'Arrondissement | Communes d'Arrondissement d'Ebolowa | ❖ Commune d'Arrondissement   |
| 26.9  | Parcs et jardins des zones ou secteurs urbains  | Services centraux des zones ou secteurs Urbains  | Zones ou secteurs urbains           | Communes d'Arrondissement/Comités de développement de la zone ou du secteur                      |
| 26.10 | Parcs et jardins du quartier                    | Centres de quartiers                             | Quartiers                           | Communes d'Arrondissement/comités de développement des zones ou secteurs urbain et des quartiers |
| 26.11 | Espaces verts de zones résidentielles           | Zone résidentielles                              | Zone résidentielle                  | Comité de quartier et habitants des zones résidentielles   |

**Article 27 :** L'agriculture urbaine dans la ville d'Ebolowa sera administrée suivant les règles ci-après :

27.1 La Culture des produits dangereux pour l'environnement est strictement interdite.

27.2 L'agriculture tout au long des emprises publiques est strictement interdite.

27.3 L'élevage des porcs dans la zone de planification doit être assujetti à l'approbation de chaque Commune d'Arrondissement.

27.4 La divagation (errance) des animaux dans la Communauté Urbaine d'Ebolowa est interdite.

**Article 28:** L'environnement urbain d'Ebolowa sera administré de la manière suivante :

28.1 L'occupation des sites à risques et la construction sur ceux-ci sont protégées et strictement interdites.

28.2 Toute construction sur les pentes est interdite et tout bâtiment existant sur les pentes sera démolé et ces zones seront protégées et aménagées rationnellement.

28.3 La Communauté Urbaine d'Ebolowa en collaboration avec les Communes d'Arrondissement devront poser des actions durables pour interdire la plantation d'arbres dangereux au long des cours d'eaux et des réserves d'eau dans la zone de planification.

28.4 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.

28.5 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.

28.6 La Communauté Urbaine d'Ebolowa en collaboration avec les Communes d'Arrondissement respectives doivent désigner, marquer ou équiper les points de collecte des déchets solides dans la zone de planification.

28.7 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.

28.8 Le déversement des ordures, les eaux usées, et les déchets chimiques tout le long des cours d'eau est strictement interdits.

28.9 Jeter les ordures au hasard et déverser des eaux usées, des déchets toxiques et chimiques sont strictement interdit.

28.10 Les feux de brousse hasardeux et l'incinération des déchets dans la Communauté Urbaine d'Ebolowa sont strictement interdits.

28.11 Les bruits intolérables et tout autre acte de nuisance publique sont strictement interdits.

28.12 L'abandon des véhicules rouillés ou des objets visuellement désagréables le long des emprises publiques est strictement interdit.

28.13 Les constructions des routes dans la Commune d'Ebolowa doivent être approuvées comme indiqué ci-dessous :

| N°      | Hiérarchie des routes | Personnes autorisantes        |
|---------|-----------------------|-------------------------------|
| 28.13.1 | Routes principales    | Ministère des Travaux Publics |
| 28.13.2 | Voies de cotournement | Communauté Urbaine d'Ebolowa  |
| 28.13.3 | Boulevards urbains    | Communauté Urbaine d'Ebolowa  |

|         |  |                                       |
|---------|--|---------------------------------------|
| 28.13.4 | Routes primaires                       | Communauté Urbaine d'Ebolowa          |
| 28.13.5 | Routes secondaires                     | Communes d'Arrondissement respectives |
| 28.13.6 | Routes tertiaires                      | Communes d'Arrondissement respectives |
| 28.13.7 | Routes d'accès                         | Communes d'Arrondissement respectives |
| 28,13,8 | Chemins pour bicyclettes/motocyclettes | Communes d'Arrondissement respectives |

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

**Article 29:** Les habitats sociaux doivent être fournis dans chaque Commune d'Arrondissement sur une base périodique de 5 ans. Dans chaque Commune d'Arrondissement, les grandes zones sociales d'habitation doivent être minimisées.

**Article 30:** 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 chaque Commune d'Arrondissement.

**Article 31:** Le recasement des ménages déplacés et des propriétaires à l'intérieur d'Ebolowa sera administré comme suite :

31.1 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.

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

- i. Déclarer officiellement des zones de recasement
- ii. Entreprendre des enquêtes sur les zones affectées qui intègrent :
  - Des statuts sur l'appartenance du terrain ;
  - L'aménagement de chaque parcelle de terrain ;
  - Enquête 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.
- iii. Préparer et approuver un programme de recasement
- iv. Planifier et développer un site pour le recasement

- v. Construire des maisons pouvant satisfaire les ménages déplacés
- vi. Allouer les parcelles aux propriétaires terriens déplacés
- vii. Compenser ceux qui ont des titres fonciers et des permis de bâtir approuvés
- viii. Contrôler l'aménagement et la construction des parcelles sur les zones de recasement.

**Article 32:** La restructuration urbaine et la rénovation des zones à forte densité et les bidonvilles d'Ebolowa seront conduites par les procédures opérationnelles suivantes :

- i. Délimiter et déclarer les zones à restructurer et à rénover
- ii. Sensibiliser les propriétaires terriens et les occupants sur la restructuration et la rénovation urbaines
- iii. Préparer 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
- iv. Préparer un plan topographique de la zone déclarée
- v. Préparer les termes de référence de la restructuration urbaine
- vi. Discuter des termes de référence de la restructuration urbaine avec les parties prenantes
- vii. Préparer et signer un contrat de restructuration urbaine avec les parties prenantes et les autorités
- viii. Préparer le plan de restructuration de la zone
- ix. Diviser le terrain en lots constructibles
- x. Obtenir l'approbation du plan de restructuration, ses règles et règlements avec les parties prenantes et les autorités
- xi. Réaménager le site et améliorer les réseaux tels qu'approuvés
- xii. Proposer une réallocation rationnelle des parcelles aux parties prenantes

- xiii. Obtenir l'approbation des parties prenantes et des autorités pour la réallocation des parcelles
- xiv. Réallouer les parcelles tel qu'approuvé
- xv. Recaser les propriétaires terriens déplacés
- xvi. Contrôler l'aménagement des parcelles selon les règles et règlements de restructuration urbaine
- xvii. Préparer tels que développé et bâtir les plans de restructuration urbains
- xviii. Enregistrer tels que prévu et bâtir les plans d'amélioration urbains
- xix. Maintenir régulièrement les zones telles qu'aménagées et bâties

**Article 33:** 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 34:** La Communauté Urbaine d'Ebolowa en collaboration avec chaque Commune d'Arrondissement 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 :

- i. Sélectionner et déclarer les zones prioritaires d'aménagement à court terme : 5 ans
- ii. 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
- iii. Planifier et aménager des zones prioritaires d'aménagement
- iv. Développer des réseaux routiers et des réseaux d'utilité publique dans les zones prioritaires de développement
- v. Diviser de manière systématique le terrain en parcelles régulières
- vi. Allouer des parcelles de construction à ceux qui en ont besoin pour des buts différents
- vii. Contrôler l'aménagement et la construction sur ces parcelles allouées

- viii. Améliorer continuellement la qualité des routes et des réseaux d'utilités publique, les infrastructures et les structures.
- ix. Construire les équipements publics et communautaires aux bons endroits et en temps opportun
- x. Maintenir régulièrement les zones d'aménagement prioritaires
- xi. 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 35:** Les opérations de remembrement foncier urbain dans la ville d'Ebolowa seront administrées par:

35.1 La Communauté Urbaine de la Ville d'Ebolowa en collaboration avec chaque Commune d'Arrondissement 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.

35.2 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 publiques et communautaires
  - Sites sensibles à protéger
- iv. Préparer 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 des règles et règlements 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 36:** La vente de terrain contenue dans le site de la Communauté Urbaine sera conduite comme suite :

36.1 La vente des parcelles contenues dans le site de la Communauté Urbaine sera effectuée par une Commission de Marché de terrain de la Ville d'Ebolowa qui est composée de :

- i. Délégué du Gouvernement ou son représentant : Président
- ii. Agent Immobilier de CUE : Secrétaire
- iii. Maires des Communes d'Arrondissement
- iv. Délégué des Domaines, du Cadastres et affaires foncières de la Mvilla,
- v. Représentant de l'autorité traditionnelle concernée

vi. Propriétaire terrien

36.2 Toute parcelle contenue dans le site de la Communauté Urbaine d'Ebolowa doit être vendue dans un intervalle de temps déterminé par la CUE.

**36.3 Toute demande de terrain incluse dans le site de la CUE doit être adressée au Délégué du Gouvernement auprès de la CUE**

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

36.5 Les revenus de la vente des terrains seront alloués comme suit

- i. Communauté Urbaine d'Ebolowa 15%
- ii. Communes d'Arrondissements 10%
- iii. MINDCAF 10%
- iv. Autorités traditionnelles 5%
- v. Propriétaires terriens 60%

Total 100%

**Article 37:** Les lotissements urbains à Ebolowa seront administrés comme suit :

37.1 La division irrégulière et désordonnée de la terre dans la zone de planification est strictement interdite.

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

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

37.4 La division de la terre en plus de cinq parcelles doit revêtir la forme d'un plan d'aménagement amélioré

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

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

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

37.8 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.

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

37.10 La Communauté Urbaine d'Ebolowa en collaboration avec chaque Commune d'Arrondissement et en conformité avec le PDU approuvé devra déterminer le Plan Principal et les tailles minimales et maximales des bâtiments dans chaque bloc de construction.

**Article 38:** 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 39:** La gestion de l'élaboration des plans de la ville d'Ebolowa sera administrée comme suite :

39.1 L'administration et la mise en œuvre de ce PDU 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
  - i. Programmes de logements urbains
  - ii. Control effectif d'aménagement
  - iii. Maintenance régulière des réseaux primaires et secondaires et des équipements des activités principales

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

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

**Article 40:** La gestion du Plan Directeur Rural d'Ebolowa sera administrée comme suite :

40.1 Tout aménagement d'une zone rurale dont la parcelle est moins de 1000 mètres carrés doit être approuvé par l'autorité rurale compétente.

40.2 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.

40.3 La subdivision du terrain rural en parcelles de construction de moins de 1000 mètres carrés est interdite.

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

40.5 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.

40.6 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.

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

40.8 Toute activité humaine qui dégrade et pollue les sources d'eau naturelle dans les zones rurales est interdites

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

40.10 La modification et la destruction des reliefs naturels dans les zones rurales sont strictement interdites

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

40.12 Toutes les maisons d'habitation dans les zone rurales doivent avoir des toilettes et urinoirs sûres et décents

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