

## SOMMAIRE

1. PREAMBULE .....	1
1- Définition du PS.....	1
2- Objectifs du PS.....	1
3- Composition du PS .....	2
4- Les principes fondamentaux du Règlement d'Urbanisme .....	3
5- Définition des principaux concepts utilisés dans le présent règlement .....	3
2. SECTION I : DISPOSITIONS GENERALES.....	7
3. SECTION II : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES .....	10
4. SECTION III : DIVISION DU TERRITOIRE DE MBENGUE EN ZONES.....	15
<b>TITRE I: ZONE URBAINE EXISTANTE (Ue) .....</b>	<b>18</b>
<b>Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone d'habitat à restructurer (UeH).....</b>	<b>19</b>
<b>Chapitre 2 : Dispositions applicables à l'abattoir (UeA) .....</b>	<b>22</b>
<b>Chapitre 3 : Dispositions applicables à la station de captage (UeSc).....</b>	<b>25</b>
<b>TITRE II : ZONE D'HABITAT A CREER (UcH) .....</b>	<b>28</b>
<b>Chapitre 1 : Dispositions applicables au secteur de logements collectifs de bas standing (UcH1) .....</b>	<b>29</b>
<b>Chapitre 2 : Dispositions applicables au secteur de logements collectifs de moyen standing (UcH2).....</b>	<b>32</b>
<b>Chapitre 3 : Dispositions applicables au secteur de logements individuels de moyen standing (UcH3) ...</b>	<b>35</b>
<b>Chapitre 4 : Dispositions applicables au secteur de logements individuels de haut standing (UcH4) .....</b>	<b>38</b>
<b>Chapitre 5 : Dispositions applicables au secteur d'activités (UcH5) .....</b>	<b>41</b>
<b>Chapitre 6 : Dispositions applicables au Mall (UcH6).....</b>	<b>44</b>
<b>Chapitre 7 : Dispositions applicables à la zone de recasement (UcH7) .....</b>	<b>47</b>
<b>TITRE III : ZONE INDUSTRIELLE (Ucl) .....</b>	<b>50</b>
<b>Chapitre 1 : Dispositions applicables au secteur d'industries lourdes (Ucl1) .....</b>	<b>51</b>
<b>Chapitre 2 : Dispositions applicables au secteur d'industries légères (Ucl2).....</b>	<b>54</b>
<b>Chapitre 3 : Dispositions applicables au centre technique de traitement et de valorisation des déchets CTVD (Ucl3) .....</b>	<b>57</b>
<b>Chapitre 4 : Dispositions applicables au technopôle (Ucl4).....</b>	<b>59</b>
<b>TITRE IV : ZONE LOGISTIQUE (UcL).....</b>	<b>62</b>
<b>Chapitre 1 : Dispositions applicables au secteur de la CAMRAIL (UcL1).....</b>	<b>63</b>
<b>Chapitre 2 : Dispositions applicables au parc à bois (UcL2).....</b>	<b>66</b>
<b>Chapitre 3 : Dispositions applicables au parc à bétails (UcL3) .....</b>	<b>69</b>
<b>Chapitre 4 : Dispositions applicables au parc à conteneurs (UcL4) .....</b>	<b>71</b>
<b>Chapitre 5 : Dispositions applicables au parc à engins (UcL5).....</b>	<b>73</b>
<b>Chapitre 6 : Dispositions applicables aux autres activités logistiques (UcL6) .....</b>	<b>76</b>

Chapitre 7 : Dispositions applicables à la plateforme multimodale (UcL7) .....	79
TITRE V : ZONES NATURELLES (N) .....	82
Chapitre 1 : Dispositions applicables au site touristique (NT1) .....	83
Chapitre 2 : Dispositions applicables au circuit écotouristique (NT2) .....	86
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone d'application agro industrielle (ZAI).....	89
Chapitre 4 : Dispositions applicables aux espaces verts urbains (NAp1) .....	92
Chapitre 5 : Dispositions applicables aux stations d'épuration (NAp2).....	95
Chapitre 6 : Dispositions applicables aux plantations d'alignement (NAp3).....	98
Chapitre 7 : Dispositions applicables aux coulées vertes le long des cours d'eau (NAp4) .....	100
Chapitre 8 : Dispositions applicables à la bande verte ou ceinture verte (NAp5) .....	102
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (N-ZAD) .....	104
TITRE VII : ZONE NON AEDIFICANDI (NAD) .....	107
Chapitre 1 : Dispositions applicables aux bas-fonds inondables (NAD1) .....	108
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones de forte pente (NAD2) .....	110
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux plans d'eau (NAD3) .....	112
Chapitre 4 : Dispositions applicables au cimetière (NC).....	114

## 1. PREAMBULE

### 1- Définition du PS

D'après la Loi N° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun, le Plan de Secteur est un document qui, pour une partie d'une agglomération, précise de façon détaillée l'organisation et les modalités techniques d'occupation du sol, les équipements et les emplacements réservés, et les caractéristiques techniques et financières des différents travaux d'infrastructures.

L'article n° 42 de cette loi précise que le règlement du Plan de Secteur édicte, de manière détaillée, les prescriptions relatives aux servitudes, à la localisation, à la desserte, à l'implantation et à l'aspect des constructions dans le secteur concerné.

Selon cette loi, le Plan de Secteur (PS), doit permettre une prévision suffisante des espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat et d'équipements publics. A ce titre, les collectivités ont la possibilité de définir les règles spécifiques qui s'appliqueront à leurs territoires, à travers l'élaboration de documents de planification urbaine.

Ainsi, le PS de Mbenguè se substitue aux règles générales d'urbanisme définies par la *loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun*, pour déterminer les conditions d'utilisation et de maîtrise de l'espace urbain dans une commune. D'où l'importance du présent document.

### 2- Objectifs du PS

Le PS est un document de planification urbaine qui a pour objectif général de préciser de façon détaillée l'organisation de l'occupation de l'espace. Son élaboration s'inscrit dans une démarche stratégique et prospective. De façon spécifique, le PS a pour objectif de :

- Elaborer la cartographie de base de la localité ;
- Analyser le site pour déterminer les zones propres et impropres à l'urbanisation pour des raisons durables (drainage, pentes excessives, risques d'inondation, pollution, etc.), et les zones méritant une protection pour des raisons patrimoniales et/ou écologiques ;
- Faire un état des lieux des différents tissus urbains et leur dynamique d'évolution ;
- Dégager les atouts et les contraintes ainsi que les potentialités des zones bâties et non bâties ;
- Evaluer le niveau d'activités économiques et l'influence du territoire sur ce dernier ;

- Evaluer les besoins en superficie et équipements au regard de la croissance démographique attendue ;
- Déterminer les grands principes d'organisation générale de l'espace et d'aménagement urbain ;
- Programmer les équipements sociaux collectifs à créer ;
- Définir un zonage du territoire qui s'attache à définir les zones à même d'accueillir le développement de l'habitat, des zones d'activités économiques, des zones de mixité fonctionnelles, les servitudes et les grands équipements ;
- Elaborer des stratégies de protection de l'environnement et des aires naturelles;
- Préciser les modalités techniques d'occupation du sol, les équipements et les emplacements réservés ;
- Donner les caractéristiques techniques et financières des différents travaux d'infrastructures.

### **3- Composition du PS**

Selon l'article 2 (alinéa 2) du décret N° 2008/073/PM du 23 avril 2008 fixant les modalités d'élaboration et de révision des documents de planification urbaine, le PS est constitué des documents suivants :

- **Un rapport justificatif**, qui analyse la situation existante sur les plans démographique, urbain, économique, financier et institutionnel et qui établit une prospective des éléments structurants du territoire et de son fonctionnement permettant d'aboutir au parti d'aménagement adopté et sa justification. Les perspectives de développement du territoire concerné sont établies, compte tenu de ses relations avec les territoires environnants.
- **Des documents graphiques**, qui présentent de manière analytique, l'état des lieux des infrastructures, des équipements, de la morphologie urbaine et du tissu urbain. Et sous la forme de proposition d'aménagement, la structure urbaine, la destination générale des sols, les zones d'extension, la localisation des principales activités, équipements et réseaux viables.
- **Un règlement d'urbanisme**, qui établit un champ d'application et fait la répartition spatiale du schéma d'aménagement (zone urbaine ou d'activités, zone rurale, zone naturelle, etc.) avec les conditions générales d'utilisation ou d'occupation du sol. Aussi, pour chaque secteur ou zone, le règlement traite-t-il les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits, l'accessibilité et la desserte de la voirie et des réseaux divers, la taille des parcelles constructibles, les possibilités maximales d'utilisation du sol (COS et CES), la hauteur des constructions ; les règles d'implantation d'une propriété et des limites séparatives entre propriétés.
- **Un Plan d'Investissement Prioritaire** qui est un outil important pour la mise en œuvre du PS. Car, il permet de préciser de façon synthétique ce qui doit être accompli, les acteurs impliqués,

l'échéance de mise en œuvre de ces actions et le coût nécessaire. A cet effet, il représente la traduction des projets programmés dans le PS à court terme. Il se présente sous forme d'un cadre logique faisant ressortir les objectifs, les activités, les échéances et les coûts estimatifs de chaque action à entreprendre lors de la mise en œuvre du PS. Il est étroitement lié aux objectifs opérationnels définis dans le processus en fonction des principaux domaines d'intervention.

- **Des documents annexes.**

#### **4- Les principes fondamentaux du Règlement d'Urbanisme**

Trois principes généraux ont guidé l'élaboration du présent règlement d'urbanisme. Ces principes sont les suivants : **l'applicabilité, la logique et la simplicité**. Ces trois principes doivent permettre d'aboutir à un règlement d'urbanisme opérationnel.

**Le principe de l'applicabilité** permet de faire en sorte que les dispositions soient applicables en tenant compte de l'existant, des tendances d'occupation sur le terrain et des moyens de contrôle de l'occupation dont dispose l'autorité compétente.

**Le principe de la logique** permet de disposer de règlements viables et évolutifs qui doivent prendre en compte les perspectives d'évolution de la ville.

**Le principe de la simplicité** permet d'orienter le document vers une large compréhension auprès du grand public. En effet, il fallait opérer un choix entre une **règlementation sophistiquée** qui rendrait le PS inaccessible au grand public et une **règlementation simplifiée** facile à comprendre et à interpréter tout en permettant d'asseoir les bases juridiques en vue d'obtenir au fil des aménagements et des constructions, un tissu urbain correspondant à la vocation et à la vision de développement de la ville.

#### **5- Définition des principaux concepts utilisés dans le présent règlement**

##### **Alignement :**

Ligne fictive déterminant la limite sur laquelle les façades des constructions doivent être alignées.

##### **Aménagement paysager :**

Il désigne l'ensemble des activités destinées à une requalification sanitaire et esthétique d'un espace en vue de sa valorisation. L'intervention concerne autant le traitement du sol que la création d'espaces verts.

##### **Bande verte ou ceinture verte :**

C'est une bande végétale de 30 m de large créée et entretenue dans le but de marquer une frontière entre la zone industrielle et la zone résidentielle d'une part, et d'autre part d'absorber les polluants atmosphériques produits dans la zone industrielle.

##### **Centre de services :**

C'est un espace plus ou moins central où sont rassemblés les divers équipements socio-culturels indispensables pour la viabilisation d'une zone d'habitat.

**Circuit écotouristique :**

Le **circuit touristique** désigne un trajet à suivre autour d'une zone pittoresque ouverte aux visiteurs. Le départ et l'arrivée se font au même point.

**Coulée verte :**

On appelle **coulée verte**, ou parfois *promenade plantée*, un espace vert aménagé et protégé dans le cadre d'un plan d'urbanisation. Il peut avoir une vocation de corridor biologique ou s'inscrire dans un réseau de déplacements doux. Le concept de la trame verte et bleue s'y rattache, sur un périmètre plus étendu.

**Coefficient d'Occupation du Sol (COS) :**

Indice conventionnel déterminant le nombre de mètres carrés de planché développé hors-œuvre susceptible d'être construit par mètre carré au sol. Le COS est donc un nombre qui, multiplié par la surface d'un terrain, exprime la surface totale de plancher constructible sur ce terrain.

**Emprise au sol :**

Emprise au sol est une notion du droit de l'urbanisme désignant la projection verticale du volume d'une construction, tous débords et surplombs inclus.

**Expropriation :**

Elle désigne une opération tendant à priver, contre son gré un propriétaire foncier de sa propriété, pour cause d'utilité publique. La superficie de l'emprise permet de définir le régime applicable à une construction en fonction des seuils.

**Habitat (selon l'arrêté N°009/E/2/MINDUH) :**

L'habitat est un espace de vie qui comprend notamment des habitations, des équipements collectifs, (marchés, hôpitaux, écoles...) des infrastructures (voirie, jardins publics, aires de jeux, monuments publics...) et des réseaux (assainissement, eau, électricité, téléphone...).

**Industrie légère :**

Industrie de transformation des productions de l'industrie lourde en produits semi-finis et en produits finis.

**Industrie lourde :**

L'industrie lourde ou industrie de base est l'extraction et la première transformation des matières minérales.

**Limite séparative :**

Limite qui sépare l'unité foncière des propriétés privées ou publiques voisines.

**Logistique :**

La logistique se définit comme : « l'intégration des activités dans le but de mettre en œuvre et de contrôler un flux efficace de matières premières, produits semi-finis et produits finis, de leur point d'origine au point de consommation. Ces activités incluent le contrôle des stocks, la manutention des matériaux,

l'organisation des transports ainsi que le transport effectif des marchandises, l'entreposage et le stockage ».

**Mall :**

Un Mall c'est une galerie marchande qui abrite un nombre important de magasins de différentes enseignes et souvent un hyper marché dont l'attractivité alimente en consommateur ces magasins. Le consommateur trouve tout ce dont il a besoin en bien de consommation, services et animations.

**Mitoyenneté :**

Deux constructions sont mitoyennes si elles sont accolées l'une à l'autre.

**Mixité fonctionnelle :**

Elle désigne une pluralité de fonctions (économique, résidentielle, culturelle, sociale, logistique, ...) sur un espace donné.

**Mixité sociale :**

Elle consiste à favoriser la cohabitation spatiale de groupes de personnes issues de milieux sociaux différents. Les logements sociaux sont un des outils de promotion de cette mixité sociale.

**Plate-forme multimodale :**

Une plate-forme multimodale est un espace d'articulation des réseaux qui vise à faciliter les connexions et les pratiques intermodales entre différents modes de transport de voyageurs.

**Restructuration :**

Il s'agit d'une opération qui consiste à reconstituer la structure d'un tissu urbain « désorganisé ». Il s'agit d'élargir, de redresser, de prolonger certaines voies ou d'en créer, avec un minimum de destruction de constructions et en y apportant les réseaux divers pour améliorer, autant que faire se peut, le cadre de vie de la population.

**Servitudes d'utilité publique :**

La servitude d'utilité publique est une contrainte imposée aux bâtiments ou unités foncières privées; elle garantit la pérennité, l'entretien, l'exploitation et le fonctionnement d'une installation d'intérêt général.

**Structure urbaine :**

La **structure urbaine désigne** la façon dont les différentes composantes de la ville sont reliés ou interagissent entre elles.

**Technopôle :**

Le **technopôle** désigne un site urbain disposant de structures favorables au développement de techniques de pointe d'une part et destiné à accueillir des entreprises dites de haute technologie d'autre part.

**Trame verte :**

La trame verte désigne un espace vert continu traversant tout un territoire.

La trame verte décrit un réseau d'aires naturelles et semi-naturelles stratégiquement planifiées avec différentes caractéristiques spatiales à différents niveaux d'échelle.

**Voiries et réseaux divers (VRD) :**

Les VRD comprennent les infrastructures linéaires (routes, chemin de fer, eau, énergie, assainissement, communications et TIC) nécessaires à la fourniture de services urbains de base.

**Zonage :**

Le zonage est un outil de réglementation, d'organisation et de contrôle d'un territoire, fixant pour différentes zones constituant celui-ci, le type et les conditions de l'utilisation du sol.

**Zone d'aménagement différé :**

C'est une zone dont l'aménagement est renvoyé à plus tard.

## 2. SECTION I : DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 : Objet du Règlement d'Urbanisme

Le Règlement d'Urbanisme du PS de Mbenguè a pour objet de déterminer l'affectation des sols par zone, en précisant l'usage final qui peut en être fait, la nature des activités qui peuvent y être interdites ou soumises à des conditions particulières, ainsi que les divers modes d'occupation du sol qui font l'objet d'une réglementation spécifique.

### Article 2 : Champs d'application

Le présent Règlement d'Urbanisme s'applique sur toute l'étendue du territoire de la **ville nouvelle de Mbenguè**. Les dispositions du règlement d'urbanisme s'appliquent aux personnes de droit public ou privé.

### Article 3 : Base réglementaire

Le présent Règlement d'Urbanisme s'applique sans préjudice des différentes lois, décrets, règlements, arrêtés qui encadrent l'aménagement foncier et la gestion des CTD au Cameroun, notamment :

#### 1. Lois

- Loi n°74/10 du 16 juillet 1974 relative à la police et à la sécurité des Chemins de Fer
- Loi n°79-21 du 30 novembre 1979 accordant à la MAETUR un régime fiscal privilégié
- Loi n°83-7 du 21 juillet 1983 modifiant et complétant la loi n°79-21
- Loi n°85-09 du 4 juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation
- Loi n° 96/12 du 5 août 1996 portant loi-cadre relative à la gestion de l'environnement
- Loi N° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun
- la loi No 2019/024 du 24 décembre 2019 portant code général des collectivités territoriales décentralisées

#### 2. Ordonnance

- 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier

#### 3. Décrets

- Décret n°81/185 du 4 mai 1981 réglementant les conditions de réalisation de lotissements sociaux par la MAETUR

- Décret n°2008/0736/PM du 23 avril 2008 fixant les modalités d'élaboration et de révision des documents de planification urbaine
- Décret n°2008/0738/PM du 23 avril 2008 portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier
- Décret n°2008/0740/PM du 23 avril 2008 fixant le régime des sanctions applicables aux infractions aux règles d'urbanisme

#### **4. Arrêtés**

- Arrêté n°1014/A/MINUH du décembre 1982 fixant les règles dérogatoires de construction applicables dans les lotissements sociaux
- Arrêté n°079/CAB/PM du 10 juillet 1981 fixant les modalités d'attribution des parcelles des lotissements sociaux

Le présent règlement sera complété par les règlements des lotissements. Il apporte plus de précisions sur le règlement du POS d'Edéa 1<sup>er</sup>. En cas de dispositions contraires ou divergentes contenues dans plusieurs règlements, l'ordre de préséance sera le suivant :

- Règlement particulier du lotissement,
- Présent règlement du Plan de Secteur (PS),
- Règlement du Plan d'Occupation des Sols (POS) d'Edéa 1<sup>er</sup>,
- Règlement du Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) d'Edéa.

#### **Article 4 : Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies dans le présent Règlement d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles. Elles feront l'objet d'une décision motivée par l'autorité compétente.

#### **Article 5 : Autorisation d'aménager**

Toute personne physique ou morale désirant réaliser un aménagement ou toute intervention opérationnelle sur le territoire, objet du règlement d'urbanisme, doit produire les actes suivants :

(a) Certificat d'urbanisme :

- Décret N°2008/739/PM du 23 Avril 2008, art.4 à 13;

(b) Autorisation de lotir :

- Loi n°2004/003 du 21 avril 2004, art. 59, 103. ;

- Loi n°2004/003 du 21 avril 2004, art. 52 à 64. ;

- Décret N°2008/738/PM du 23 avril 2008 art 12 à 44 ;

(c) Permis d'implanter :

- Loi n°2004/003 du 21 avril 2004, art. 104 à 106.

- Décret N° 2008/739/PM du 23 Avril 2008, art. 14 à 21.

- Loi n° 2009 / 019 du 15 décembre 2009 portant fiscalité locale, art. 87 à 90

(d) permis de construire :

- Loi n°2004/003 du 21 avril 2004, art. 107 à 113.

- Décret N°2008/739/PM du 23 Avril 2008, art. 22 à 34.

- Loi n° 2009 / 019 du 15 décembre 2009 portant fiscalité locale, art. 87 à 90 ;

(e) Permis de démolir :

- Loi n°2004/003 du 21 avril 2004, art. 114 à 117.

- Décret N 2008/739/PM du 23 Avril 2008, art. 35 à 44. ;

(f) Certificat de conformité :

- Loi n°2004/003 du 21 avril 2004, art. 121 à 123.

- Décret N°2008/739/PM du 23 Avril 2008, art. 45 à 49.

### 3. SECTION II : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

#### Article 1 : Utilisation du sol

- Sont inconstructibles, les terrains exposés à un risque naturel (inondation, érosion, éboulement, etc.), les parties du domaine public classées comme telles et les aires écologiquement protégées telles que définies par la législation relative à la gestion de l'environnement.
- Sont impropres à l'habitat les terrains exposés à un risque industriel ou à des nuisances graves (pollutions industrielles, acoustiques, etc.) et ceux de nature à porter atteinte à la santé publique ou aux valeurs culturelles locales.
- Sous réserve de prescriptions précisés par les administrations compétentes, notamment celles chargées des mines, de la défense, de l'environnement, du tourisme et des domaines, le PS a défini les mesures de protection, ainsi que les périmètres de sécurité applicables à certaines zones particulières.
- Pour être constructibles, les parcelles de terrain devront être de formes et de dimensions convenables. La surface minimale des parcelles est définie pour chaque secteur par le présent règlement.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### Article 2 : Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont instituées pour garantir la pérennité, l'entretien, l'exploitation et le fonctionnement d'une installation d'intérêt général. Elles peuvent avoir besoin d'un espace propre pour protéger un site particulièrement précieux pour la communauté ou s'appuyer des bâtiments et parcelles privées.

Les règles applicables sont essentiellement des règles d'interdiction qui se formulent par une distance minimale à observer.

Dans le cas du présent règlement d'urbanisme, les servitudes identifiées sont :

- **Les emprises de la voirie publique**

C'est l'emprise réservée au réseau de voirie primaire, secondaire et tertiaire de Mbenguè. La protection et la sauvegarde des emprises des infrastructures routières est régie par la lettre-circulaire n°3363/LC/MINTP/CAB du 12 Avril 2016. Ces espaces sont dédiés à l'aménagement de voies de circulation routière, de zones de stationnement, de voies réservées aux transports par mode doux. Par conséquent, l'incorporation d'une emprise de la route dans le domaine public artificiel, commande qu'il ne saurait faire l'objet de titre foncier ou alors abriter des constructions

même provisoires, sauf autorisation expresse de l'autorité habilitée<sup>1</sup>. Les éléments constitutifs de l'emprise routière sont :

- la chaussée ;
- les fossés et les systèmes de drainage ;
- les trottoirs et les accotements ;
- les bandes d'ensoleillement ;
- les talus.

- **Les emprises des voies ferrées**

Régie par la Loi n°74/10 du 16 juillet 1974 relative à la police et à la sécurité des Chemins de Fer, le respect des emprises ferroviaires est une question de sécurité publique. Le domaine public ferroviaire comprend :

- la voie ferrée du transcamerounais Douala-Ngaoundéré ;
- la voie ferrée projetée de Kribi - Edéa dont le terminal est à Mbenguè ;
- le bâtiment de la gare de Mbenguè ;
- les terrains dûment affectés au fonctionnement du Chemin de fer, propriété de la CAMRAIL.

- **Les Lignes de haute tension**

Espace dédié à la ligne de haute tension connectant le site de production électrique à celui de la distribution, il convient d'en réserver l'accès aux services de maintenance et de sécurité.

Aucune construction n'est autorisée sous les lignes de haute tension.

- **La ligne de la SONATREL**

- **Les servitudes relatives à l'eau**

C'est l'ensemble formé par les cours d'eau et les zones inondables. Ce sont des zones à préserver de toute urbanisation sauf dispositions spéciales justifiées et approuvées conjointement par le Ministère en charge de l'urbanisme et le Ministère en charge de l'environnement. Un traitement qualitatif de cet espace public est recommandé ;

- **Les emprises du réseau d'alimentation en eau potable ;**
- **Les emprises du réseau d'assainissement ;**
- **Les emprises du réseau de télécommunications ;**
- **Les espaces verts urbains ;**

### **Article 3 : Modification, Destruction, Reconstruction**

Toute modification, démolition, reconstruction des constructions ultérieures au présent règlement d'urbanisme doit faire l'objet, au préalable, d'une nouvelle demande d'autorisation de démolir, avec

---

<sup>1</sup> lettre-circulaire n°3363/LC/MINTP/CAB du 12 Avril 2016

présentation d'un plan de modification ou d'une autorisation spécifique des autorités pour les travaux, et ceci quel que soit le secteur ou la zone considérée.

#### **Article 4. Accès et voirie**

Dans l'ensemble des zones, les terrains à bâtir doivent être desservis par des voies publiques permettant leur accès direct, sans qu'il ne soit besoin de créer une servitude de passage sur des terrains voisins. La voie de desserte est un espace public qui doit être en bon état et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité.

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

#### **Article 5. Desserte par les réseaux**

##### **1. Alimentation en eau potable**

Dans l'ensemble des zones, toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être obligatoirement raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

##### **2. Assainissement**

###### **- Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau collectif d'assainissement public s'il y en a un.

En cas d'absence de réseau public, les eaux usées doivent être éliminées selon un dispositif d'assainissement individuel répondant aux normes en vigueur en milieu urbain.

Toutefois, en l'absence de réseau de collecte des eaux usées ou si le réseau n'est pas établi, la construction ou l'installation doit être assainie suivant un dispositif conforme aux normes en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

###### **- Eaux pluviales**

Les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau y afférent. Toutefois, en l'absence d'un réseau d'écoulement des eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

###### **- Electricité - Téléphone**

Les installations de distribution électrique et de téléphone doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

## **Article 6. Stationnement**

Le stationnement des véhicules généré par toute construction et l'usage de la parcelle doit être assuré en dehors des emprises publiques. Ledit stationnement doit être effectué sur les propriétés privées, en sous-sols ou en surface.

L'occupation des aires de stationnement pour tout autre usage est interdite.

## **Article 7 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs**

Toute construction ou implantation d'activités est soumise au respect du cadre réglementaire tel que défini par la loi n°96-12 du 05 août 1996 portant loi cadre relative à la gestion de l'environnement ainsi que l'ensemble des textes qui l'ont complétés ou modifiés.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité.

Les plantations d'alignement doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu. Tout abatage d'arbre dans le cadre de projet urbain et architectural devra être soumis à l'autorisation de l'autorité compétente. Les espaces publics doivent être aménagés conformément aux normes environnementales en vigueur.

Les aires de jeux et de loisirs devront être intégrées à l'espace urbain avec un traitement paysager. Un mobilier répondant aux normes de sécurité en vigueur et adapté au contexte sera utilisé. Il sera préservé une superficie maximale d'espace non imperméabilisé.

### **Mobilier public ou privé installé sur la voie publique :**

Toute occupation des voies, qu'elles soient publiques ou privées, à partir du moment où elles sont ouvertes à la circulation, doit faire l'objet d'une autorisation de l'administration, délivrée à titre précaire ou révocable et moyennant le versement d'une redevance d'usage.

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

### **Permission de voirie :**

Les échafaudages et les dépôts de matériaux sur la voie publique devront faire l'objet d'une permission de voirie. Les chantiers de construction seront entourés d'une palissade continue d'une hauteur minimale de 2 mètres. Un panneau de chantier sera installé sur la palissade et devra comporter les informations relatives à la nature de la construction, le nom ou la raison sociale du Maître d'ouvrage, le nom et les

coordonnées de l'entreprise en charge des travaux, la durée prévisionnelle des travaux. Les tranchées sur la voie publique seront exécutées sous le contrôle d'un agent de l'administration.

#### **Article 8. Attribution des compétences**

La Mairie de la Ville d'Edéa est compétente pour toutes les questions relatives à la conception, et aux modifications éventuelles du présent PS. Le Maire de la Ville d'Edéa et le Maire de la Commune d'Arrondissement d'Edéa 1<sup>er</sup>, sont compétents, chacun en ce qui le concerne<sup>2</sup>, par l'intermédiaire de leurs services, pour tout ce qui concerne l'application des prescriptions du présent PS.

---

<sup>2</sup> Conformément à la loi No 2019/024 du 24 décembre 2019 portant code général des collectivités territoriales décentralisées

#### 4. SECTION III : DIVISION DU TERRITOIRE DE MBENGUE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan de Secteur de Mbenguè est divisé en zones correspondant à différentes vocations ou spécificités. On distingue ici sept (7) types de zones : la zone urbaine existante (Ue), la zone d'habitat à créer (UcH), la zone industrielle (UcI), la zone logistique (UcL), la zone naturelle (N), la zone d'aménagement différé (N-ZAD) et la zone non aedificandi (NAD).

##### Article 1 : Sont classées dans la zone urbaine existante :

- a) la zone d'habitat à restructurer (UeH) ;
- b) l'abattoir d'Elog-Bèlè (UeA) ;
- c) la station de captage (UeSc),

##### Article 2 : Sont classées dans la zone d'habitat à créer :

- a) la zone de logements collectifs de bas standing (**UcH1**) ;
- b) la zone de logements collectifs de moyen standing (**UcH2**) ;
- c) la zone de logements individuels de moyen standing (**UcH3**) ;
- d) la zone de logements individuels de haut standing (**UcH4**) ;
- e) la zone d'activités (**UcH5**) qui comprend : la plate-forme multisport, l'hôpital, le marché de proximité, la galerie des arts et de la culture, la station-service, le château d'eau, le parking, le poste de police, la pharmacie, le lycée technique, l'école primaire, maternelle, la crèche et la stations-services.
- f) le Mall (**UcH6**) ;
- g) la zone de recasement (**UcH7**).

##### Article 3 : La zone industrielle comprend :

- a) la zone industrielle lourde (**UcI1**) ;
- b) la zone industrielle légère (**UcI2**) ;
- c) le centre technique de traitement et de valorisation des déchets (**UcI3**) ;
- d) le technopôle (**UcI4**).

Les autres activités de cette zone sont : le centre des urgences et la caserne des pompiers.

##### Article 4 : La zone logistique comprend :

- a) la zone CAMRAIL (**UcL1**) ;
- b) le parc à bois (**UcL2**) ;
- c) le parc à bétail (**UcL3**) ;
- d) le parc à conteneur (**UcL4**) ;

- e) le parc à engin (**UcL5**) ;
- f) les autres activités logistiques (**UcL6**) et
- g) la plateforme multi modale (**UcL7**).

Les autres services de cette zone sont le guichet unique, la brigade de gendarmerie, un établissement d'hébergement non classé, le garage des véhicules de tourisme, la fourrière municipale, la station-service des poids lourds et le garage des poids lourds.

**Article 5 : Sont classés dans la zone naturelle**

- a) le site touristique (**NT1**) ;
- b) le circuit écotouristique (**NT2**) ;
- c) la zone d'application agro industrielle (**NAi**) ;
- d) l'espace vert urbain (**NAp1**) ;
- e) les stations d'épuration (**NAp2**) ;
- f) les plantations d'alignement (**NAp3**) ;
- g) les coulées vertes le long des cours d'eau (**NAp4**) et
- h) la ceinture ou bande verte (**NAp5**).

**Article 6 : Est classé comme zone d'aménagement différé**

Le reste du territoire de la ville nouvelle de Mbenguè n'ayant pas été sollicité dans le cadre de la planification des besoins en espace à court terme.

**Article 7 : Sont classées comme zones non aedificandi**

- a) les Bas fond inondables (**NAD1**) ;
- b) les zones de forte pente (**NAD2**) ;
- c) les Plans d'eau (**NAD3**) et
- d) le Cimetière (**NC**).

Le tableau ci-dessous fait le récapitulatif de toutes les affectations du sol.

**Tableau 1 : Bilan des affectations des sols**

Zones	Secteurs	Code	Surface (m <sup>2</sup> )
Zone Urbaine existante <b>Ue</b>	Zone d'habitat à restructurer	<b>UeH</b>	151 133
	Abattoir	<b>UeA</b>	5 000
	Station de captage	<b>UeSc</b>	8 681
Zone d'habitat à créer <b>UcH</b>	Zone de logement collectif bas standing	<b>UcH1</b>	82 560
	Zone de logement collectif moyen standing	<b>UcH2</b>	92 809
	Zone de logement individuel moyen standing	<b>UcH3</b>	33 436
	Zone de logement individuel haut standing	<b>UcH4</b>	105 726
	Zone d'activités (plateforme multisport, hôpital, marché de proximité, galerie des arts et de la culture, station-service, château d'eau, lycée	<b>UcH5</b>	125 649

**Plan de Secteur de Mbenguè**  
**Règlement d'urbanisme, version définitive**

	technique, parking, poste de police, pharmacie, crèche, école maternelle, école primaire		
	Le Mall	<b>UcH6</b>	104 278
	La zone de recasement	<b>UcH7</b>	87 024
Zone Industrielle <b>UcI</b>	Zone industrielle lourde	<b>UcI1</b>	381 784
	Zone industrielle légère	<b>UcI2</b>	290 904
	Centre technique de traitement et de valorisation des déchets	<b>UcI3</b>	136 332
	Technopôle	<b>UcI4</b>	214 705
Zone logistique <b>UcL</b>	Zone CAMRAIL	<b>UcL1</b>	119 911,5
	Parc à bois	<b>UcL2</b>	97 821
	Parc à bétail	<b>UcL3</b>	51 484
	Parc à conteneur	<b>UcL4</b>	352 823
	Parc à engins	<b>UcL5</b>	55 794
	Les autres activités logistiques	<b>UcL6</b>	193 088
	Plateforme multi modale	<b>UcL7</b>	84 502
Zone naturelle <b>N</b>	Site touristique	<b>NT1</b>	103 395
	Circuit écotouristique	<b>NT2</b>	101 142
	Zone d'application agro industrielle	<b>NAi</b>	1 127 156
	Espace vert urbain	<b>NAP1</b>	4 108
	Station d'épuration	<b>NAP2</b>	150 194
	Plantations d'alignement	<b>NAP3</b>	117 360
	Coulées vertes le long des cours d'eau	<b>NAP4</b>	54 173
	Bande (ceinture) verte	<b>NAP5</b>	413 646
Zone d'aménagement différé <b>N-ZAD</b>	Zone d'aménagement différé	<b>N-ZAD</b>	15 247 032
Zone non aedificandi <b>NAD</b>	Bas fond inondables	<b>NAD1</b>	2 343 496
	Zones de forte pente	<b>NAD2</b>	178 004
	Plans d'eau	<b>NAD3</b>	10 864
	Cimetière	<b>NC</b>	68 311

*Source : Investigations de Keys of services, 2020*

## **TITRE I: ZONE URBAINE EXISTANTE (Ue)**

La zone urbaine existante (Ue) est constituée de trois secteurs qui sont : la zone d'habitat à restructurer à Elog-Bélé (UeH), l'abattoir d'Elog-Bélé (UeA) et la station de captage d'eau d'Elog-Bélé (UeSc).

## Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone d'habitat à restructurer (UeH)

La zone UeH correspond à un espace bâti sans respect des règles d'urbanisme, la disposition des habitations et activités de proximité y est faite de façon anarchique et de ce fait, nécessite un ensemble d'actions d'aménagement, en vue de créer un tissu urbain formel. Cette zone couvre la partie du village Elog-Bélé qui se trouve dans la zone du PS.

### Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

- Les dépôts et entrepôts s'ils dépassent 400 m<sup>2</sup> ;
- Les dépôts de déchets et matériaux nuisibles à l'environnement ;
- Les constructions en matériaux provisoires ;
- L'ouverture ou l'exploitation des carrières ;
- Les affouillements et exhaussement du sol ;
- Les activités piscicoles et agricoles.

Toutes les activités présentant des risques d'incendie, d'explosion, d'émission de fumées polluantes et de nuisances susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens, ne peuvent être exercées dans cette zone.

### Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article 1 du présent chapitre, les occupations et les utilisations suivantes des sols peuvent être autorisées :

- Les établissements recevant du public et ayant une destination culturelle, sociale ou religieuse ;
- Les points de distribution de carburant ;
- Les activités de bureau.

### Article 3 : Accès et voirie

Les terrains ne disposant pas d'un accès sur une voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucune construction. Les voies de desserte devront avoir au minimum 8,00 mètres de largeur.

### Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)

**Eau potable** : Toute installation doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable lorsqu'il existe et les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes. En l'absence de réseau de distribution d'eau potable, l'accès à un point d'eau potable doit être assuré.

**Eaux usées** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'assainissement lorsque celui-ci existe. Les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes. Tout déversement d'eau usée

est interdit sur la voie publique. En l'absence de réseau d'assainissement, la gestion des eaux usées doit être assurée par un dispositif d'assainissement autonome.

**Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**Electricité** : Toute installation électrique doit être raccordée au réseau d'alimentation en électricité. Les raccordements doivent être approuvés par l'autorité compétente.

**Eclairage public** : La zone d'habitat à restructurer doit être suffisamment éclairée.

#### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Les lots doivent avoir des formes de figures géométriques régulières autres que le triangle et le cercle.

Surface totale du site	Surface des lots	Forme des lots
18.55 ha	150 m <sup>2</sup>	Rectangulaire

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les façades de toute construction seront édifiées à 10 mètres des voies publiques et privées ;
- L'ordonnancement général des constructions le long des voies doit présenter un front de façades continues entre deux intersections avec des voies latérales. Le bâti est édifié en limite avant de parcelle.
- Toute matérialisation des limites de propriété en façade sur rue par des éléments entravant la circulation est interdite. Tout élément de mobilier ou aménagement portant entrave à la circulation des piétons sur les trottoirs est interdit ;
- Les façades de toute construction dans cette zone doivent-être implantées à au moins :
  - 200 m d'une antenne de télécommunications ;
  - 20 m de la ligne de haute tension.

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives sur une profondeur de 20 m maximum.
- Au-delà, elles doivent en être séparées d'une distance minimale de 2 m. La façade ne doit pas comporter de baies.
- Les constructions non contiguës de la limite séparative doivent en être séparées d'une distance minimale de 2 m.

- Les constructions non contiguës de la limite séparative doivent en être séparées d'une distance au moins égale au 1/6ème de la hauteur et minimale de 2 m.

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

Deux constructions non contiguës installées sur la même parcelle doivent respecter un écart entre l'une et l'autre supérieur à la moitié de la hauteur la plus haute des deux constructions et jamais inférieure à 3 m.

**Article 9 : Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 65%.

**Article 10 : Hauteur maximum des constructions**

- Hauteur Maximale : 14m
- Nombre d'étages maximal : 3

**Article 11 : Aspect extérieur**

Toute construction devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement immédiat et se conformer aux prescriptions en matière de forme et de matériaux. Les enseignes devront être :

- Soit intégrées dans le volume de construction et s'inscrire, dans ce cas, dans celles des bâtiments à édifier ;
- Soit implantées sur des portiques conformément à la réglementation en vigueur.

**Article 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré sur la parcelle privative, en dehors de l'emprise publique, à raison de :

- 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de plancher construit pour les établissements recevant du public ;
- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de plancher construit avec un minimum d'une place par logement pour les autres types de construction.

**Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Une surface de 35% doit être réservée aux espaces libres et plantations dans chaque parcelle constructible : Espace libre : 20% et Espace planté : 15%.

**Article 14 : Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est limité à 1,5.

## Chapitre 2 : Dispositions applicables à l'abattoir (UeA)

La zone UeA correspond à un édifice servant d'abattoir dont les caractéristiques urbanistiques et architecturales ne répondent pas aux normes en la matière. Cet édifice est situé au quartier Elog-Bélé.

### Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

Sont interdites, toutes formes d'occupations non liées aux activités directes de l'abattoir.

### Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

- Les activités en relation avec l'abattage des animaux ;
- La conservation de la viande des animaux ;
- Le traitement des déchets d'abattages des animaux ;
- Le séjour de courte durée de certains animaux ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile.

### Article 3 : Accès et voirie

L'accès à la zone de l'abattoir se fait par l'ancienne route nationale N3 dont l'emprise est de 40 m.

### Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)

**Eau potable** : Toute installation doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable et les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes.

**Eaux usées** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'assainissement lorsque celui-ci existe. Les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes.

La zone UeA doit disposer : d'une station d'épuration ; d'un incinérateur de déchets ; d'un dispositif de tri sélectif de déchets à la base pour faciliter leur recyclage dans le centre technique.

Tout déversement d'eau usée est interdit sur la voie publique et dans les cours d'eau.

**Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**Electricité** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'alimentation en électricité. Les raccordements doivent être approuvés par l'autorité compétente.

**Eclairage public** : La zone UeA doit disposer d'un réseau d'éclairage public suffisant.

### Article 5 : Caractéristiques des terrains

Les lots doivent avoir des formes de figures géométriques régulières autres que le triangle et le cercle.

Surface totale du site	Surface des lots	Front minimum du terrain
10 000 m <sup>2</sup>	Sans objet	Sans objet

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

- Les façades de toute construction seront édifiées à 10 mètres des voies publiques et privées ;
- L'ordonnancement général des constructions le long des voies doit présenter un front de façades continues entre deux intersections avec des voies latérales. Le bâti est édifié en limite avant de parcelle.
- Toute matérialisation des limites de propriété en façade sur rue par des éléments entravant la circulation est interdite. Tout élément de mobilier ou aménagement portant entrave à la circulation des piétons sur les trottoirs est interdit ;
- Les façades de toute construction dans cette zone doivent-être implantées à au moins :
  - 200 m d'une antenne de télécommunications ;
  - 20 m de la ligne de haute tension.

### Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions en limites séparatives latérales est autorisée à condition que la profondeur du bâtiment n'excède pas 20 m. Au-delà de cette profondeur, il n'est pas autorisé des constructions en limites séparatives latérales. Dans ce cas, le recul à observer par rapport à ces limites mitoyennes ne devra pas être inférieur à 3 m.

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

Deux constructions non contiguës installées sur la même parcelle doivent respecter un écart entre l'une et l'autre supérieur à la moitié de la hauteur la plus haute des deux constructions et jamais inférieure à 5 m.

### Article 9 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 50%.

### Article 10 : Hauteur maximum des constructions

- Hauteur Maximale : 7m
- Nombre d'étages maximal : 1

Les ouvrages spécifiques tels que les châteaux d'eau ne sont pas soumis à cette disposition

### **Article 11 : Aspect extérieur**

Toute construction devra s'intégrer harmonieusement à son environnement immédiat et se conformer aux prescriptions en matière de forme et de matériaux. Les enseignes devront être :

- Soit intégrées dans le volume de construction et s'inscrire, dans ce cas, dans celles des bâtiments à édifier ;
- Soit implantées sur des portiques conformément à la réglementation en vigueur.

### **Article 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et devra être assuré sur la parcelle privative, en dehors de l'emprise publique, à raison de 1 place de parking pour 10m<sup>2</sup> de plancher construit.

### **Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Une surface de 50% doit être réservée aux espaces libres et plantations dans chaque parcelle constructible :

- Espace libre : 30% ;
- Espace planté : 20%.

### **Article 14 : Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est limité à 4,5.

### Chapitre 3 : Dispositions applicables à la station de captage (UeSc)

La zone UeSc correspond à la station de captage et de traitement d'eau situé sur le cours d'eau Ossombah au quartier Elog-Bélé.

#### Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

Sont interdites, toutes formes d'occupations non liées aux activités directes de captage, de traitement et de distribution de l'eau.

#### Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

- Les activités de captage, de stockage et traitement d'eau ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile.

#### Article 3 : Accès et voirie

L'accès à la zone de la station de captage doit se faire par l'ancienne route nationale N3 dont l'emprise est de 40 m.

#### Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)

**Eau potable** : Sans objet

**Eaux usées** : Sans objet

**Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**Electricité** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'alimentation en électricité. Les raccordements doivent être approuvés par l'autorité compétente ;

**Eclairage public** : La station de captage doit disposer d'un réseau d'éclairage public suffisant.

#### Article 5 : Caractéristiques des terrains

Les lots doivent avoir des formes de figures géométriques régulières autres que le triangle et le cercle.

Surface totale du site	Surface des lots	Front minimum du terrain
-	Sans objet	Sans objet

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les façades de toute construction à édifier en bordure de voie doivent être implantées à 10,00 mètres par rapport aux voies publiques et privées ;
- L'ordonnancement général des constructions le long des voies doit aboutir à présenter un front de façades continues entre deux intersections avec des voies latérales. Le bâti est édifié en limite avant de parcelle ;
- Toute matérialisation des limites de propriété en façade sur rue par des éléments entravant la circulation est interdite. Tout élément de mobilier ou aménagement portant entrave à la circulation des piétons sur les trottoirs est interdit ;
- Les façades de toute construction dans cette zone doivent-êtr implantées à au moins :
  - 200 m d'une antenne de télécommunication ;
  - 20 m de l'axe de la ligne de haute tension.

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions en limites séparatives latérales est autorisée à condition que la profondeur du bâtiment n'excède pas 20 m. Au-delà de cette profondeur, il n'est pas autorisé des constructions en limites séparatives latérales. Dans ce cas, le recul à observer par rapport à ces limites mitoyennes ne devra pas être inférieur à 3 m.

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

Deux constructions non contiguës installées sur la même parcelle doivent respecter un écart entre l'une et l'autre supérieur à la moitié de la hauteur la plus haute des deux constructions et jamais inférieure à 5 m.

#### **Article 9 : Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 50%.

#### **Article 10 : Hauteur maximum des constructions**

Hauteur Maximale	Nombre d'étages maximal
7m	1

Les ouvrages spécifiques tels que les châteaux d'eau ne sont pas soumis à cette disposition

#### **Article 11 : Aspect extérieur**

Toute construction devra s'intégrer harmonieusement à son environnement immédiat et se conformer aux prescriptions en matière de forme et de matériaux. Les enseignes devront être :

- Soit intégrées dans le volume de construction et s'inscrire, dans ce cas, dans celles des bâtiments à édifier ;
- Soit implantées sur des portiques conformément à la réglementation en vigueur

**Article 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré sur la parcelle privative, en dehors de l'emprise publique, à raison de 1 place de parking pour 10m<sup>2</sup> de plancher construit.

**Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Une surface de 50% doit être réservée aux espaces libres et plantations dans chaque parcelle constructible :

- Espace libre : 30% ;
- Espace planté : 20%.

**Article 14 : Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est limité à 4,5.

## TITRE II : ZONE D'HABITAT A CREER (UcH)

La zone d'habitat est divisée en six (06) secteurs : le secteur de logements collectifs de bas standing (UcH1), le secteur de logements collectifs de moyen standing (UcH2), le secteur de logements individuels de moyen standing (UcH3), le secteur de logements individuel de haut standing (UcH4), le secteur d'activités (UcH5), le secteur réservé au Mall (UcH6) et la zone de recasement (UcH7).

## **Chapitre 1 : Dispositions applicables au secteur de logements collectifs de bas standing (UcH1)**

Le secteur de logements collectifs de bas standing (UcH1) correspond à un ensemble de deux (02) cités immobilières projetées à Ntoumba et Mbenguè au sud la zone industrielle de Mbenguè.

### **Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit**

Sont interdites, toute occupation et toute utilisation du sol aux fins d'implantation :

- Des constructions en matériaux provisoires ;
- Des établissements commerciaux ;
- Des établissements industriels et artisanaux ;
- Des points de distribution de carburant ;
- Des activités de bureau ;
- D'ouverture ou d'exploitation des carrières ;
- Des affouillements et exhaussement du sol ;
- Des dépôts et entrepôts ;
- Des dépôts de déchets et matériaux nuisibles à l'environnement ;
- Des activités piscicoles et agricoles ;
- Des abattages sans autorisation d'arbres sauf si c'est pour la rénovation des plantations.
- Toutes les activités présentant des risques d'incendie, d'explosion, d'émission de fumées polluantes et de nuisances susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens, ne peuvent être exercées dans cette zone.

### **Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

- Les établissements recevant du public et ayant une destination culturelle, sociale ou religieuse ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile.

### **Article 3 : Accès et voirie**

Les terrains ne disposant pas d'un accès sur une voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucune construction. Les voies de desserte devront avoir au minimum 8,00 mètres de largeur. L'accès direct au secteur UcH1 à partir du boulevard urbain ouest est interdit aux véhicules de tourisme. L'accès à la zone UcH1 est strictement interdit aux véhicules poids lourds autres que les véhicules de ravitaillement du Mall et de la zone d'activité, de ramassage d'ordures, de vidange et de sécurité civile.

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)**

**Eau potable** : Toute installation doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable et les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes.

**Eaux usées** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'assainissement. Les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes. Tout déversement d'eau usée est interdit sur la voie publique ou dans les cours d'eau. En l'absence de réseau d'assainissement, la gestion des eaux usées doit être assurée par un dispositif d'assainissement autonome.

**Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**Electricité** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'alimentation en électricité. Les raccordements doivent être approuvés par l'autorité compétente ;

**Eclairage public** : le secteur Uch1 doit être suffisamment éclairé.

#### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

- Surface des lots : 800 - 100 m<sup>2</sup>
- Forme des lots : Figure géométrique régulière autre que le triangle et le cercle
- Front minimum des terrains : 25 m

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les façades de toute construction à édifier en bordure de voie doivent être implantées à 10,00 mètres par rapport aux voies publiques et privées.

L'ordonnancement général des constructions le long des voies doit aboutir à présenter un front de façades continues entre deux intersections avec des voies latérales. Le bâti est édifié en limite avant de parcelle. Toute matérialisation des limites de propriété en façade sur rue par des éléments entravant la circulation est interdite. Tout élément de mobilier ou aménagement portant entrave à la circulation des piétons sur les trottoirs est interdit ;

Les façades de toute construction dans ce secteur doivent-être implantées à au moins :

- 200 m d'une antenne de télécommunication ;
- 20 m de l'axe de la ligne de haute tension.

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions en limites séparatives latérales est autorisée à condition que la profondeur du bâtiment n'excède pas 20 m. Au-delà de cette profondeur, il n'est pas autorisé des constructions en limites séparatives latérales. Dans ce cas, le recul à observer par rapport à ces limites mitoyennes ne devra pas être inférieur à 3 m.

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

Deux constructions non contiguës installées sur la même parcelle doivent respecter un écart entre l'une et l'autre supérieur à la moitié de la hauteur la plus haute des deux constructions et jamais inférieure à 3 m.

**Article 9 : Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 60%.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

- **Hauteur** : 14 m
- **Nombre d'étages** : 3

Les ouvrages spécifiques tels que les châteaux d'eau ou les monuments ne sont pas soumis à cette disposition

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Toute construction devra s'intégrer harmonieusement à son environnement immédiat et se conformer aux prescriptions en matière de forme et de matériaux. Les enseignes devront être :

- Soit intégrées dans le volume de construction et s'inscrire, dans ce cas, dans celles des bâtiments à édifier ;
- Soit implantées sur des portiques conformément à la réglementation en vigueur.

**Article 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré sur la parcelle privative, en dehors de l'emprise publique, à raison de 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de plancher construit avec un minimum d'une place par logement.

**Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Une surface de 40% doit être réservée aux espaces libres et plantations dans chaque parcelle constructible :

- Espace libre : 20% ;
- Espace planté : 20%.

**Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est limité à 3,6.

## **Chapitre 2 : Dispositions applicables au secteur de logements collectifs de moyen standing (UcH2)**

Le secteur de logements collectifs de moyen standing (UcH2) correspond à un ensemble de deux (02) blocs d'ilots d'habitat planifié projetés à Ntumba et Mbenguè au sud la zone industrielle de Mbenguè.

### **Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit**

Sont interdites, toute occupation et toute utilisation du sol aux fins d'implantation :

- Des constructions en matériaux provisoires ;
- Des établissements commerciaux ;
- Des établissements industriels et artisanaux ;
- Des points de distribution de carburant ;
- Des activités de bureau programmées dans le présent plan de secteur ;
- D'ouverture ou d'exploitation des carrières ;
- Des affouillements et exhaussement du sol ;
- Des dépôts et entrepôts ;
- Des dépôts de déchets et matériaux nuisibles à l'environnement ;
- Des activités piscicoles et agricoles ;
- Des abattages sans autorisation d'arbres sauf si c'est pour la rénovation des plantations ;
- Toutes les activités présentant des risques d'incendie, d'explosion, d'émission de fumées polluantes et de nuisances susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens, ne peuvent être exercées dans cette zone.

### **Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

- Les établissements recevant du public et ayant une destination culturelle, sociale ou religieuse programmés dans le présent plan de secteur ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile.

### **Article 3 : Accès et voirie**

Les terrains ne disposant pas d'un accès sur une voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucune construction.

Les voies de desserte devront avoir au minimum 8,00 mètres de largeur.

L'accès direct au secteur UcH2 à partir des boulevards urbains Est et Ouest est interdit aux véhicules de tourisme.

L'accès à la zone Uch2 est strictement interdit aux véhicules poids lourds autres que les véhicules de ramassage d'ordures, de vidange et de sécurité civile.

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)**

**Eau potable** : Toute installation doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable et les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes.

**Eaux usées** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'assainissement. Les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes. Tout déversement d'eau usée est interdit sur la voie publique ou dans les cours d'eau. En l'absence de réseau d'assainissement, la gestion des eaux usées doit être assurée par un dispositif d'assainissement autonome.

**Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**Electricité** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'alimentation en électricité. Les raccordements doivent être approuvés par l'autorité compétente ;

**Eclairage public** : le secteur Uch2 doit être suffisamment éclairé.

#### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

- Surface des lots : 800 - 1 500 m<sup>2</sup>
- Forme des lots : Figure géométrique régulière autre que le triangle et le cercle
- Front minimum des terrains : 25 m

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les façades de toute construction à édifier en bordure de voie doivent être implantées à 10,00 mètres par rapport aux voies publiques et privées.

L'ordonnancement général des constructions le long des voies doit aboutir à présenter un front de façades continues entre deux intersections avec des voies latérales. Le bâti est édifié en limite avant de parcelle. Toute matérialisation des limites de propriété en façade sur rue par des éléments entravant la circulation est interdite. Tout élément de mobilier ou aménagement portant entrave à la circulation des piétons sur les trottoirs est interdit ;

Les façades de toute construction dans ce secteur doivent-être implantées à au moins :

- 200 m d'une antenne de télécommunication ;
- 20 m de l'axe de ligne de haute tension ;

### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions en limites séparatives latérales est autorisée à condition que la profondeur du bâtiment n'excède pas 20 m. Au-delà de cette profondeur, il n'est pas autorisé des constructions en limites séparatives latérales. Dans ce cas, le recul à observer par rapport à ces limites mitoyennes ne devra pas être inférieur à 3 m.

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

Deux constructions non contiguës installées sur la même parcelle doivent respecter un écart entre l'une et l'autre supérieur à la moitié de la hauteur la plus haute des deux constructions et jamais inférieure à 3 m.

### **Article 9 : Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 60%.

### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

- Hauteur maximale : 14 m
- Nombre d'étages maximum : 3

Les ouvrages spécifiques tels que les châteaux d'eau ou les monuments ne sont pas soumis à cette disposition

### **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Toute construction devra s'intégrer harmonieusement à son environnement immédiat et se conformer aux prescriptions en matière de forme et de matériaux. Les enseignes devront être :

- Soit intégrées dans le volume de construction et s'inscrire, dans ce cas, dans celles des bâtiments à édifier ;
- Soit implantées sur des portiques conformément à la réglementation en vigueur.

### **Article 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré sur la parcelle privative, en dehors de l'emprise publique, à raison de 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de plancher construit avec un minimum d'une place par logement.

### **Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Une surface de 40% doit être réservée aux espaces libres et plantations dans chaque parcelle constructible :

- Espace libre : 20% ;
- Espace planté : 20%.

### **Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est limité à 3,6.

### **Chapitre 3 : Dispositions applicables au secteur de logements individuels de moyen standing (UcH3)**

Le secteur de logements individuels de moyen standing (UcH3) correspond à un bloc d'ilots d'habitat administré projeté à Mbenguè au sud la zone industrielle.

#### **Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit**

Sont interdites, toute occupation et toute utilisation du sol aux fins d'implantation :

- Des constructions en matériaux provisoires ;
- Des établissements commerciaux ;
- Des établissements industriels et artisanaux ;
- Des points de distribution de carburant ;
- Les activités de bureau ;
- L'ouverture ou l'exploitation des carrières ;
- Des affouillements et exhaussement du sol ;
- Des dépôts et entrepôts ;
- Des dépôts de déchets et matériaux nuisibles à l'environnement ;
- les activités piscicoles et agricoles ;
- Les abattages sans autorisation d'arbres sauf si c'est pour la rénovation des plantations.
- Toutes les activités présentant des risques d'incendie, d'explosion, d'émission de fumées polluantes et de nuisances susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens, ne peuvent être exercées dans cette zone.

#### **Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

- Les établissements recevant du public et ayant une destination culturelle, sociale ou religieuse ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile.

#### **Article 3 : Accès et voirie**

Les terrains ne disposant pas d'un accès sur une voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucune construction.

Les voies de desserte devront avoir au minimum 8,00 mètres de largeur.

L'accès direct au secteur UcH3 à partir du boulevard urbain Est est interdit aux véhicules de tourisme.

L'accès à la zone UcH3 est strictement interdit aux véhicules poids lourds en dehors des véhicules de ramassage d'ordures, de vidange et de sécurité civile.

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)**

**Eau potable** : Toute installation doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable et les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes.

**Eaux usées** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'assainissement. Les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes. Tout déversement d'eau usée est interdit sur la voie publique ou dans les cours d'eau. En l'absence de réseau d'assainissement, la gestion des eaux usées doit être assurée par un dispositif d'assainissement autonome.

**Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**Electricité** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'alimentation en électricité. Les raccordements doivent être approuvés par l'autorité compétente ;

**Eclairage public** : le secteur UCH3 doit être suffisamment éclairé.

#### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

- Surface totale des sites : 33 436 m<sup>2</sup>
- Surface des lots : 300 – 500 m<sup>2</sup>
- Forme des lots : Figure géométrique régulière autre que le triangle et le cercle
- Front minimum des terrains : 15 m

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les façades de toute construction à édifier en bordure de voie doivent être implantées à 10,00 mètres par rapport aux voies publiques et privées.

Les façades de toute construction à édifier en bordure de voie doivent être implantées à 10,00 mètres par rapport aux voies publiques et privées.

L'ordonnancement général des constructions le long des voies doit aboutir à présenter un front de façades continues entre deux intersections avec des voies latérales. Le bâti est édifié en limite avant de parcelle. Toute matérialisation des limites de propriété en façade sur rue par des éléments entravant la circulation est interdite. Tout élément de mobilier ou aménagement portant entrave à la circulation des piétons sur les trottoirs est interdit ;

Les façades de toute construction dans ce secteur doivent-être implantées à au moins :

- 200 m d'une antenne de télécommunication ;
- 20 m de l'axe de ligne de haute tension ;

### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions en limites séparatives latérales est autorisée à condition que la profondeur du bâtiment n'excède pas 15 m. Au-delà de cette profondeur, il n'est pas autorisé des constructions en limites séparatives latérales. Dans ce cas, le recul à observer par rapport à ces limites mitoyennes ne devra pas être inférieur à 3 m.

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

Deux constructions non contiguës installées sur la même parcelle doivent respecter un écart entre l'une et l'autre supérieur à la moitié de la hauteur la plus haute des deux constructions et jamais inférieure à 3 m.

### **Article 9 : Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 60%.

### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

- Hauteur maximale : 14 m
- Nombre d'étages maximum : 3

Les ouvrages spécifiques tels que les châteaux d'eau ou les monuments ne sont pas soumis à cette disposition

### **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Toute construction devra s'intégrer harmonieusement à son environnement immédiat et se conformer aux prescriptions en matière de forme et de matériaux. Les enseignes devront être :

- Soit intégrées dans le volume de construction et s'inscrire, dans ce cas, dans celles des bâtiments à édifier ;
- Soit implantées sur des portiques conformément à la réglementation en vigueur.

### **Article 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré sur la parcelle privative, en dehors de l'emprise publique, à raison de 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de plancher construit avec un minimum d'une place par logement

### **Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Une surface de 40% doit être réservée aux espaces libres et plantations dans chaque parcelle constructible :

- Espace libre : 20% ;
- Espace planté : 20%.

### **Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est limité à 2,25.

## **Chapitre 4 : Dispositions applicables au secteur de logements individuels de haut standing (UcH4)**

Le secteur de logements individuels de haut standing (UcH4) correspond à un à un bloc d'ilots d'habitat administré projeté à Ntumba au sud la zone industrielle de Mbenguè.

### **Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit**

Sont interdites, toute occupation et toute utilisation du sol aux fins d'implantation :

- Les constructions en matériaux provisoires ;
- Des établissements commerciaux ;
- Des établissements industriels et artisanaux ;
- Les points de distribution de carburant ;
- Les activités de bureau ;
- L'ouverture ou l'exploitation des carrières ;
- Des affouillements et exhaussement du sol ;
- Des dépôts et entrepôts ;
- Des dépôts de déchets et matériaux nuisibles à l'environnement ;
- les activités piscicoles et agricoles ;
- Les abattages sans autorisation d'arbres sauf si c'est pour la rénovation des plantations.
- Toutes les activités présentant des risques d'incendie, d'explosion, d'émission de fumées polluantes et de nuisances susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens, ne peuvent être exercées dans cette zone.

### **Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

- Les établissements recevant du public et ayant une destination culturelle, sociale ou religieuse ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile.

### **Article 3 : Accès et voirie**

Les terrains ne disposant pas d'un accès sur une voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucune construction.

Les voies de desserte devront avoir au minimum 8,00 mètres de largeur.

L'accès direct au secteur UcH4 se fait à partir du boulevard urbain Est aux véhicules de tourisme.

L'accès à la zone UcH4 est strictement interdit aux véhicules poids lourds en dehors des véhicules de ravitaillement du Mall et de la zone d'activité, de ramassage d'ordures, de vidange et de sécurité civile.

### **Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)**

**Eau potable** : Toute installation doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable et les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes.

**Eaux usées** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'assainissement. Les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes. Tout déversement d'eau usée est interdit sur la voie publique ou dans les cours d'eau. En l'absence de réseau d'assainissement, la gestion des eaux usées doit être assurée par un dispositif d'assainissement autonome.

**Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**Electricité** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'alimentation en électricité. Les raccordements doivent être approuvés par l'autorité compétente ;

**Eclairage public** : le secteur UCH4 doit être suffisamment éclairé.

#### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

- **Surface des lots** : 500 m<sup>2</sup>
- **Forme des lots** : Figure géométrique régulière autre que le triangle et le cercle
- **Front minimum des terrains** : 15 m

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les façades de toute construction à édifier en bordure de voie doivent être implantées à 10,00 mètres par rapport aux voies publiques et privées.

L'ordonnancement général des constructions le long des voies doit aboutir à présenter un front de façades continues entre deux intersections avec des voies latérales. Le bâti est édifié en limite avant de parcelle. Toute matérialisation des limites de propriété en façade sur rue par des éléments entravant la circulation est interdite. Tout élément de mobilier ou aménagement portant entrave à la circulation des piétons sur les trottoirs est interdit ;

Les façades de toute construction dans ce secteur doivent-être implantées à au moins :

- 200 m d'une antenne de télécommunication ;
- 20 de l'axe de ligne de haute tension ;

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions en limites séparatives latérales est autorisée à condition que la profondeur du bâtiment n'excède pas 15 m. Au-delà de cette profondeur, il n'est pas autorisé des constructions en limites séparatives latérales. Dans ce cas, le recul à observer par rapport à ces limites mitoyennes ne devra pas être inférieur à 3 m.

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

Deux constructions non contiguës installées sur la même parcelle doivent respecter un écart entre l'une et l'autre supérieur à la moitié de la hauteur la plus haute des deux constructions et jamais inférieure à 3 m.

**Article 9 : Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 60%.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

- **Hauteur maximale** : 5 m
- **Construction uniquement en rez de chaussée.**

Les ouvrages spécifiques tels que les châteaux d'eau ou les monuments ne sont pas soumis à cette disposition

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Toute construction devra s'intégrer harmonieusement à son environnement immédiat et se conformer aux prescriptions en matière de forme et de matériaux. Les enseignes devront être :

- Soit intégrées dans le volume de construction et s'inscrire, dans ce cas, dans celles des bâtiments à édifier ;
- Soit implantées sur des portiques conformément à la réglementation en vigueur.

**Article 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré sur la parcelle privative, en dehors de l'emprise publique, à raison de 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de plancher construit avec un minimum d'une place par logement.

**Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Une surface de 40% doit être réservée aux espaces libres et plantations dans chaque parcelle constructible :

- Espace libre : 20% ;
- Espace planté : 20%.

**Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est limité à 1.

## Chapitre 5 : Dispositions applicables au secteur d'activités (UcH5)

Le secteur d'activités (UcH5) rassemble la plateforme multisport, l'hôpital, le marché de proximité, la galerie des arts et de la culture, la station-service, le château d'eau, le lycée technique, le parking, le poste de police, la pharmacie, la crèche, l'école maternelle, l'école primaire. Tous ces équipements sont localisés à Ntoumba, au sud de la zone industrielle de Mbenguè.

### Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

Sont interdites, toute occupation et toute utilisation du sol aux fins d'implantation :

- Des maisons d'habitation ;
- Des établissements industriels et artisanaux ;
- Des dépôts et entrepôts ;
- Des dépôts de déchets et matériaux nuisibles à l'environnement ;
- Les constructions en matériaux provisoires ;
- L'ouverture ou l'exploitation des carrières ;
- Des affouillements et exhaussement du sol ;
- Les activités piscicoles et agricoles ;
- Les abattages sans autorisation d'arbres sauf si c'est pour la rénovation des plantations.
- Toutes les activités présentant des risques d'incendie, d'explosion, d'émission de fumées polluantes et de nuisances susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens, ne peuvent être exercées dans cette zone.

### Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

- Les établissements recevant du public et ayant une destination culturelle, sociale ou religieuse ;
- Les points de distribution de carburant ;
- Les activités de bureau ;
- Des établissements commerciaux ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile.

### Article 3 : Accès et voirie

Les terrains ne disposant pas d'un accès sur une voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucune construction.

Les voies de desserte devront avoir au minimum 8,00 mètres de largeur.

L'accès direct à la zone UcH5 à partir du boulevard urbain Ouest est interdit aux véhicules de tourisme.

L'accès à la zone Uch5 est strictement interdit aux véhicules poids lourds en dehors des véhicules de ravitaillement, de ramassage d'ordures, de vidange et de sécurité civile.

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)**

**Eau potable** : Toute installation doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable et les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes.

**Eaux usées** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'assainissement. Les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes. Tout déversement d'eau usée est interdit sur la voie publique ou dans les cours d'eau. En l'absence de réseau d'assainissement, la gestion des eaux usées doit être assurée par un dispositif d'assainissement autonome.

**Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**Electricité** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'alimentation en électricité. Les raccordements doivent être approuvés par l'autorité compétente ;

**Eclairage public** : le secteur Uch5 doit être suffisamment éclairé.

#### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

- **Surface des lots** : variable
- **Forme des lots** : Figure géométrique régulière autre que le triangle et le cercle
- **Front minimum des terrains** : Sans objet.

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies ;

Les façades de toute construction dans ce secteur doivent-être implantées à au moins :

- 200 m d'une antenne de télécommunication ;
- 20 de l'axe de ligne de haute tension ;

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être séparées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur et minimale de 5 mètres.

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

Sans objet.

### **Article 9 : Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 60%.

### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Sans objet.

### **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Toute construction devra s'intégrer harmonieusement à son environnement immédiat et se conformer aux prescriptions en matière de forme et de matériaux. Les enseignes devront être :

- Soit intégrées dans le volume de construction et s'inscrire, dans ce cas, dans celles des bâtiments à édifier ;
- Soit implantées sur des portiques conformément à la réglementation en vigueur.

### **Article 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des emprises publiques, dans le parking réservé au centre de services ou sur les propriétés privées.

Les aires de livraison et de dépôts, ainsi que leur accès, doivent être réalisés conformément à la réglementation en la matière.

### **Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Une surface de 40% doit être réservée aux espaces libres et plantations dans chaque parcelle constructible :

- Espace libre : 20% ;
- Espace planté : 20%.

### **Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est limité à 3,6.

## Chapitre 6 : Dispositions applicables au Mall (UcH6)

Le Mall (UcH6) est localisé à cheval entre les villages Ntoumba et Mbenguè au sud du technopôle à proximité de la zone résidentielle.

### Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

Sont interdites, toute occupation et toute utilisation du sol aux fins d'implantation :

- Des établissements industriels et artisanaux ;
- Des dépôts de déchets et matériaux nuisibles à l'environnement ;
- Les constructions en matériaux provisoires ;
- L'ouverture ou l'exploitation des carrières ;
- Des affouillements et exhaussement du sol ;
- Les activités piscicoles et agricoles ;
- Les abattages sans autorisation d'arbres sauf si c'est pour la rénovation des plantations.
- Toutes les activités présentant des risques d'incendie, d'explosion, d'émission de fumées polluantes et de nuisances susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens, ne peuvent être exercées dans cette zone.

### Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

- Les établissements recevant du public et ayant une destination culturelle, sociale ou religieuse ;
- Les établissements d'hébergements ;
- Les activités de bureau ;
- Les établissements commerciaux ;
- Des dépôts et entrepôts ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile.

### Article 3 : Accès et voirie

L'accès du site du Mall doit se faire :

- Au Nord et à l'Est par une voie secondaire d'emprise 20m ;
- A l'ouest par l'avenue A4 d'emprise 32 m ;
- Au Sud par l'avenue A3 d'emprise 32 m ;
- L'intérieur du site doit être desservi par des voies tertiaires d'emprise 10 m en pavés.

### Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)

**Eau potable** : Toute installation doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable et les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes.

**Eaux usées** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'assainissement. Les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes.

Le secteur UcH6 doit disposer :

- D'une station d'épuration ;
- D'un incinérateur de déchets ;
- D'un dispositif de tri de déchets à la base pour faciliter leur recyclage dans le centre technique.

Tout déversement d'eau usée est interdit sur la voie publique et dans les cours d'eau.

**Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**Electricité** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'alimentation en électricité. Les raccordements doivent être approuvés par l'autorité compétente ;

**Eclairage public** : le secteur UCH6 doit disposer d'un réseau d'éclairage public suffisant.

#### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

- Surface des lots : 1 000 m<sup>2</sup>
- Forme des lots : Figure géométrique régulière autre que le triangle et le cercle
- Front minimum des terrains : 20 m.

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les façades de toute construction à édifier en bordure de voie doivent être implantées à 10,00 mètres par rapport aux voies publiques et privées.

L'ordonnancement général des constructions le long des voies doit aboutir à présenter un front de façades continues entre deux intersections avec des voies latérales. Le bâti est édifié en limite avant de parcelle. Toute matérialisation des limites de propriété en façade sur rue par des éléments entravant la circulation est interdite. Tout élément de mobilier ou aménagement portant entrave à la circulation des piétons sur les trottoirs est interdit ;

Les façades de toute construction dans ce secteur doivent-être implantées à au moins :

- 200 m d'une antenne de télécommunication ;
- 20 de l'axe de ligne de haute tension ;

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions en limites séparatives latérales est autorisée à condition que la profondeur du bâtiment n'excède pas 20 m. Au-delà de cette profondeur, il n'est pas autorisé des constructions en limites séparatives latérales. Dans ce cas, le recul à observer par rapport à ces limites mitoyennes ne devra pas être inférieur à 5 m.

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

Deux constructions non contiguës installées sur la même parcelle doivent respecter un écart entre l'une et l'autre supérieur à la moitié de la hauteur la plus haute des deux constructions et jamais inférieure à 5 m.

**Article 9 : Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 50%.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

- Hauteur maximale : 43 m
- Nombre d'étages maximum : 12

Les ouvrages spécifiques tels que les châteaux d'eau ou les monuments ne sont pas soumis à cette disposition

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Toute construction devra s'intégrer harmonieusement à son environnement immédiat et se conformer aux prescriptions en matière de forme et de matériaux. Les enseignes devront être :

- Soit intégrées dans le volume de construction et s'inscrire, dans ce cas, dans celles des bâtiments à édifier ;
- Soit implantées sur des portiques conformément à la réglementation en vigueur.

**Article 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré sur la parcelle privative, en dehors de l'emprise publique, à raison de 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de plancher construit avec un minimum d'une place par logement.

Pour les établissements recevant du public, il faudra 1 place de parking pour 10m<sup>2</sup> de plancher construit.

**Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Une surface de 50% doit être réservée aux espaces libres et plantations dans chaque parcelle constructible :

- Espace libre : 30% ;
- Espace planté : 20%.

**Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est limité à 4,5.

## Chapitre 7 : Dispositions applicables à la zone de recasement (UcH7)

La zone de recasement (UcH7) correspond à un ensemble de deux (02) blocs d'ilots projetés à Ntoumba au sud et à Mbenguè au nord.

### Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

Sont interdites, toute occupation et toute utilisation du sol aux fins d'implantation :

- Des établissements commerciaux ;
- Des établissements industriels et artisanaux ;
- Des points de distribution de carburant ;
- Des activités de bureau programmées dans le présent plan de secteur ;
- D'ouverture ou d'exploitation des carrières ;
- Des affouillements et exhaussement du sol ;
- Des dépôts et entrepôts ;
- Des dépôts de déchets et matériaux nuisibles à l'environnement ;
- Des abattages sans autorisation d'arbres sauf si c'est pour la rénovation des plantations ;
- Toutes les activités présentant des risques d'incendie, d'explosion, d'émission de fumées polluantes et de nuisances susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens, ne peuvent être exercées dans cette zone.

### Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

- Les établissements recevant du public et ayant une destination culturelle, sociale ou religieuse programmés dans le présent plan de secteur ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile.

### Article 3 : Accès et voirie

Les voies de desserte devront avoir au minimum 8,00 mètres de largeur.

### Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)

**Eau potable** : Toute installation doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable et les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes.

**Eaux usées** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'assainissement. Les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes. Tout déversement d'eau usée est interdit sur la

voie publique ou dans les cours d'eau. En l'absence de réseau d'assainissement, la gestion des eaux usées doit être assurée par un dispositif d'assainissement autonome.

**Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**Electricité** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'alimentation en électricité. Les raccordements doivent être approuvés par l'autorité compétente ;

**Eclairage public** : le secteur UCH7 doit être suffisamment éclairé.

#### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

- Surface des lots : sans objet
- Forme des lots : Figure géométrique régulière autre que le triangle et le cercle
- Front minimum des terrains : sans objet

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les façades de toute construction à édifier en bordure de voie doivent être implantées à 10,00 mètres par rapport aux voies publiques et privées.

L'ordonnancement général des constructions le long des voies doit aboutir à présenter un front de façades continues entre deux intersections avec des voies latérales. Le bâti est édifié en limite avant de parcelle. Toute matérialisation des limites de propriété en façade sur rue par des éléments entravant la circulation est interdite. Tout élément de mobilier ou aménagement portant entrave à la circulation des piétons sur les trottoirs est interdit ;

Les façades de toute construction dans ce secteur doivent-être implantées à au moins :

- 200 m d'une antenne de télécommunication ;
- 20 m de l'axe de ligne de haute tension ;

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions en limites séparatives latérales est autorisée à condition que la profondeur du bâtiment n'excède pas 20 m. Au-delà de cette profondeur, il n'est pas autorisé des constructions en limites séparatives latérales. Dans ce cas, le recul à observer par rapport à ces limites mitoyennes ne devra pas être inférieur à 3 m.

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

Deux constructions non contiguës installées sur la même parcelle doivent respecter un écart entre l'une et l'autre supérieur à la moitié de la hauteur la plus haute des deux constructions et jamais inférieure à 3 m.

### **Article 9 : Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 60%.

### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

- Hauteur maximale : 14 m
- Nombre d'étages maximum : 3

Les ouvrages spécifiques tels que les châteaux d'eau ou les monuments ne sont pas soumis à cette disposition

### **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Toute construction devra s'intégrer harmonieusement à son environnement immédiat et se conformer aux prescriptions en matière de forme et de matériaux. Les enseignes devront être :

- Soit intégrées dans le volume de construction et s'inscrire, dans ce cas, dans celles des bâtiments à édifier ;
- Soit implantées sur des portiques conformément à la réglementation en vigueur.

### **Article 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré sur la parcelle privative, en dehors de l'emprise publique, à raison de 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de plancher construit avec un minimum d'une place par logement.

### **Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Une surface de 40% doit être réservée aux espaces libres et plantations dans chaque parcelle constructible :

- Espace libre : 20% ;
- Espace planté : 20%.

### **Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est limité à 3,6.

### **TITRE III : ZONE INDUSTRIELLE (Ucl)**

La zone industrielle est composée de quatre (04) secteurs qui sont : la zone d'industrie lourde (Ucl1), la zone d'industrie légère (Ucl2), le centre de traitement et de valorisation des déchets (Ucl3), le technopôle (Ucl4).

## Chapitre 1 : Dispositions applicables au secteur d'industries lourdes (Ucl1)

Le secteur d'industries lourdes (Ucl1) est localisé entre le centre de traitement des déchets au sud, la zone du port sec au nord, la zone d'industries légères à l'Est et le boulevard urbain Ouest.

### Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

Sont interdites, toute occupation et toute utilisation du sol aux fins d'implantation :

- Les constructions à l'usage d'habitation, à l'exception de celles destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est indispensable ;
- Les établissements d'hébergements ;
- Les établissements commerciaux ;
- Des dépôts de déchets et matériaux nuisibles à l'environnement ;
- Les activités piscicoles et agricoles ;
- Les établissements recevant du public et ayant une destination culturelle, sociale ou religieuse ;
- Les points de décharge et fourrières ;

### Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulière dans le secteur d'industries lourdes (Ucl1) sont :

- Les bureaux directement liés aux installations industrielles ;
- Les logements nécessaires à la sécurité et au gardiennage des installations industrielles ;
- Les points de distribution de carburant ;
- Des dépôts et entrepôts ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitations des carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de constructions ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile ;
- Le centre des urgences, la caserne des pompiers et le centre technique de traitement et de valorisation des déchets programmés dans le cadre du présent PS.

### Article 3 : Accès et voirie

Les terrains ne disposant pas d'un accès sur une voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucune construction.

Les voies de desserte devront avoir au minimum 10,00 mètres de largeur.

Les voies de desserte de 10,00 mètres d'emprise doivent être uniquement en pavé.

L'accès au secteur Ucl1 est autorisé aux véhicules de tourisme uniquement par l'avenue A4.

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)**

**Eau potable** : Toute installation doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable et les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes.

**Eaux usées** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'assainissement. Les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes.

#### **Le secteur Ucl1 doit disposer :**

- D'une station d'épuration ;
- D'un incinérateur de déchets ;
- D'un dispositif de tri de déchets à la base pour faciliter leur recyclage dans le centre technique.

Tout déversement d'eau usée est interdit sur la voie publique et dans les cours d'eau.

**Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**Electricité** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'alimentation en électricité. Les raccordements doivent être approuvés par l'autorité compétente ;

**Eclairage public** : le secteur Ucl1 doit disposer d'un réseau d'éclairage public suffisant.

#### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

- Surface minimale des lots : 3 000 m<sup>2</sup>
- Forme des lots : Figure géométrique régulière autre que le triangle et le cercle
- Front minimum des terrains : 20 m

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les façades de toute construction à édifier en bordure de voie doivent être implantées à 10,00 mètres par rapport aux voies publiques et privées.

L'ordonnancement général des constructions le long des voies doit aboutir à présenter un front de façades continues entre deux intersections avec des voies latérales. Le bâti est édifié en limite avant de parcelle. Toute matérialisation des limites de propriété en façade sur rue par des éléments entravant la circulation est interdite. Tout élément de mobilier ou aménagement portant entrave à la circulation des piétons sur les trottoirs est interdit ;

Les façades de toute construction dans ce secteur doivent-êtr implantées à au moins :

- 200 m d'une antenne de télécommunication ;
- 20 m de l'axe de ligne de haute tension ;

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions en limites séparatives latérales est autorisée à condition que la profondeur du bâtiment n'excède pas 20 m. Au-delà de cette profondeur, il n'est pas autorisé des constructions en limites séparatives latérales. Dans ce cas, le recul à observer par rapport à ces limites mitoyennes ne devra pas être inférieur à 5 m.

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

Deux constructions non contiguës installées sur la même parcelle doivent respecter un écart entre l'une et l'autre supérieur à la moitié de la hauteur la plus haute des deux constructions et jamais inférieure à 6 m.

#### **Article 9 : Emprise au sol**

CES : 50%

#### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

- Hauteur maximale : 20 m
- Nombre d'étages maximum : 4

Les ouvrages spécifiques tels que les châteaux d'eau ne sont pas soumis à cette disposition

#### **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Sans objet.

#### **Article 12 : Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré sur la parcelle privative, en dehors de l'emprise publique, à raison de 1 place de parking pour 10m<sup>2</sup> de plancher construit.
- Toute aire de stationnement devra être conçue de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

#### **Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Une surface de 50% doit être réservée aux espaces libres et plantations dans chaque parcelle constructible :

- Espace libre : 30% ;
- Espace planté : 20%.

#### **Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est limité à 0,5.

## Chapitre 2 : Dispositions applicables au secteur d'industries légères (Ucl2)

Le secteur d'industries légères (Ucl2) est localisé entre le technopôle, les zones d'activités logistiques et la zone d'application agro industrielle.

### Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

Sont interdites, toute occupation et toute utilisation du sol aux fins d'implantation :

- Les constructions à l'usage d'habitation, à l'exception de celles destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est indispensable ;
- Les établissements d'hébergements ;
- Les établissements commerciaux ;
- Des dépôts de déchets et matériaux nuisibles à l'environnement ;
- Les activités piscicoles et agricoles ;
- Les établissements recevant du public et ayant une destination culturelle, sociale ou religieuse ;

### Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

- Les bureaux directement liés aux installations industrielles ;
- Les logements nécessaires à la sécurité et au gardiennage des installations industrielles ;
- Les points de distribution de carburant ;
- Des dépôts et entrepôts ;
- Les points de décharge et fourrières ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitations des carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de constructions ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile.

### Article 3 : Accès et voirie

Les terrains ne disposant pas d'un accès sur une voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucune construction.

Les voies de desserte devront avoir au minimum 10,00 mètres de largeur.

Les voies de desserte de 10,00 mètres d'emprise doivent être uniquement en pavé.

L'accès au secteur Ucl2 est autorisé aux véhicules de tourisme uniquement par l'avenue A4.

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)**

**Eau potable** : Toute installation doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable et les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes.

**Eaux usées** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'assainissement. Les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes.

**Le secteur Ucl2 doit disposer :**

- D'une station d'épuration ;
- D'un incinérateur de déchets ;
- D'un dispositif de tri de déchets à la base pour faciliter leur recyclage dans le centre technique.

Tout déversement d'eau usée est interdit sur la voie publique et dans les cours d'eau.

**Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**Electricité** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'alimentation en électricité. Les raccordements doivent être approuvés par l'autorité compétente ;

**Eclairage public** : le secteur Ucl2 doit disposer d'un réseau d'éclairage public suffisant.

#### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

- Surface minimale des lots : 3 000 m<sup>2</sup>
- Forme des lots : Figure géométrique régulière autre que le triangle et le cercle
- Front minimum des terrains : 20 m

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les façades de toute construction à édifier en bordure de voie doivent être implantées à 10,00 mètres par rapport aux voies publiques et privées.

L'ordonnancement général des constructions le long des voies doit aboutir à présenter un front de façades continues entre deux intersections avec des voies latérales. Le bâti est édifié en limite avant de parcelle.

Toute matérialisation des limites de propriété en façade sur rue par des éléments entravant la circulation est interdite. Tout élément de mobilier ou aménagement portant entrave à la circulation des piétons sur les trottoirs est interdit ;

Les façades de toute construction dans ce secteur doivent-être implantées à au moins :

- 200 m d'une antenne de télécommunication ;

- 20 m de l'axe de ligne de haute tension ;

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions en limites séparatives latérales est autorisée à condition que la profondeur du bâtiment n'excède pas 20 m. Au-delà de cette profondeur, il n'est pas autorisé des constructions en limites séparatives latérales. Dans ce cas, le recul à observer par rapport à ces limites mitoyennes ne devra pas être inférieur à 5 m.

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

Deux constructions non contiguës installées sur la même parcelle doivent respecter un écart entre l'une et l'autre supérieur à la moitié de la hauteur la plus haute des deux constructions et jamais inférieure à 6 m.

#### **Article 9 : Emprise au sol**

CES : 50%

#### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

- **Hauteur maximale** : 20 m
- **Nombre d'étages maximum** : 4

Les ouvrages spécifiques tels que les châteaux d'eau ne sont pas soumis à cette disposition

#### **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Sans objet.

#### **Article 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré sur la parcelle privative, en dehors de l'emprise publique, à raison de 1 place de parking pour 10m<sup>2</sup> de plancher construit.

#### **Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Une surface de 50% doit être réservée aux espaces libres et plantations dans chaque parcelle constructible :

- Espace libre : 30% ;
- Espace planté : 20%.

#### **Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est limité à 0,5.

## Chapitre 3 : Dispositions applicables au centre technique de traitement et de valorisation des déchets CTVD (Ucl3)

### Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

- Les constructions de toute nature, sauf celles liées aux activités du CTVD ;
- Les abattages sans autorisation d'arbres ;
- Les espaces de détente ;
- Les aires de jeux ;
- Les activités de bureau autre que celles relatives au CTVD.

### Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

- Les affouillements et exhaussement de sols destinés aux activités du CTVD ;
- Des constructions légères liées aux activités du CTVD ;
- Le cantonnement requis pour l'aération de l'accès au CTVD ;
- L'aménagement d'espace vert ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile.

### Article 3 : Accès et voirie

- L'accès au CTVD doit se faire par les avenues A4 et A2 ou par la route secondaire en impasse longeant la ceinture verte au Sud de la CTVD ;
- L'intérieur du CTVD doit être desservi par des pistes en pavés.

### Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)

- **Eau potable** : Le site du CTVD doit être raccordé au réseau d'alimentation en eau potable. Les raccordements doivent être approuvés par l'autorité compétente.
- **Eaux usées** : Le site du CTVD doit être raccordé au réseau d'évacuation des eaux. Les raccordements doivent être approuvés par l'autorité compétente.
- **Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

- **Electricité** : Le site du CTVD doit être raccordé au réseau d'alimentation en électricité. Les raccordements doivent être approuvés par l'autorité compétente.
- **Eclairage public** : Le site du CTVD doit être suffisamment éclairé.

**Article 5 : Caractéristiques des terrains**

- Surface des lots : Sans objet
- Forme des lots : Sans objet

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

Sans objet

**Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

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

Sans objet.

**Article 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Sans objet.

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Sans objet.

**Article 12 : Stationnement**

Sans objet

**Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Sans objet.

**Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

## **Chapitre 4 : Dispositions applicables au technopôle (Ucl4)**

Le technopôle est situé entre le Mall au sud, le centre de traitement et de valorisation des déchets à l'Ouest, la zone industrielle légère au nord et le site touristique à l'Est.

### **Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit**

Sont interdites, toute occupation et toute utilisation du sol aux fins d'implantation :

- Les établissements recevant du public et ayant une destination culturelle, sociale ou religieuse ;
- Les points de distribution de carburant ;
- Des établissements industriels ;
- Des dépôts et entrepôts ;
- Des dépôts de déchets et matériaux nuisibles à l'environnement ;
- Les constructions en matériaux provisoires ;
- L'ouverture ou l'exploitation des carrières ;
- Des affouillements et exhaussement du sol ;
- Les activités piscicoles et agricoles ;
- Les abattages sans autorisation d'arbres sauf si c'est pour la rénovation des plantations.
- Toutes les activités présentant des risques d'incendie, d'explosion, d'émission de fumées polluantes et de nuisances susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens, ne peuvent être exercées dans cette zone.

### **Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

- Les activités de bureau étroitement liées au technopôle ;
- Des maisons d'habitation des enseignants et des étudiants du technopôle ;
- Des établissements commerciaux et artisanaux ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile.

### **Article 3 : Accès et voirie**

Les terrains ne disposant pas d'un accès sur une voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucune construction.

L'accès au secteur Ucl4 est autorisé aux véhicules de tourisme uniquement par l'avenue A4.

Les voies de desserte devront avoir au minimum 8,00 mètres de largeur.

Toutes les voies de desserte interne du technopôle doivent être recouvertes de pavés.

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)**

**Eau potable** : Toute installation doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable et les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes.

**Eaux usées** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'assainissement. Les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes.

Le secteur Ucl4 doit disposer :

- D'une station d'épuration ;
- D'un incinérateur de déchets ;
- D'un dispositif de tri de déchets à la base pour faciliter leur recyclage dans le centre technique.

Tout déversement d'eau usée est interdit sur la voie publique ou dans les cours d'eau. En l'absence de réseau d'assainissement, la gestion des eaux usées doit être assurée par un dispositif d'assainissement autonome.

**Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**Electricité** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'alimentation en électricité. Les raccordements doivent être approuvés par l'autorité compétente ;

**Eclairage public** : le secteur Ucl4 doit être suffisamment éclairé.

#### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

- Surface minimale des lots : 5 000 m<sup>2</sup>
- Forme des lots : Figure géométrique régulière autre que le triangle et le cercle
- Front minimum des terrains : Sans objet

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Les façades de toute construction dans cette zone doivent être implantées à au moins :

- 200 m d'une antenne de télécommunication ;
- 20 de l'axe de ligne de haute tension ;

### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être séparées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur et minimale de 5 mètres.

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

Sans objet.

### **Article 9 : Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 50%.

### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Sans objet.

### **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Sans objet.

### **Article 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des emprises publiques, dans le parking réservé sur les propriétés privées.

Les aires de livraison et de dépôts, ainsi que leur accès, doivent être réalisés conformément à la réglementation en la matière.

### **Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Une surface de 50% doit être réservée aux espaces libres et plantations dans chaque parcelle constructible :

- Espace libre : 30% ;
- Espace planté : 20%.

### **Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est limité à 3,6.

#### **TITRE IV : ZONE LOGISTIQUE (UcL)**

La zone logistique est divisée en sept (07) secteurs : la zone CAMRAIL (UcL1), le parc à bois (UcL2), le parc à bétail (UcL3), le parc à conteneur (UcL4), le parc à engins (UcL5), les autres activités logistiques (UcL6) et la plateforme multimodale (UcL7).

## Chapitre 1 : Dispositions applicables au secteur de la CAMRAIL (UcL1)

Le secteur de la CAMRAIL (UcL1) englobe l'espace attenant du chemin de fer transcamerounais, du chemin de fer venant de Kribi et l'espace de la gare ferroviaire.

### Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

Sont interdites, toute occupation et toute utilisation du sol aux fins d'implantation :

- Des établissements industriels et artisanaux ;
- Des constructions à l'usage d'habitation, à l'exception de celles destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est indispensable ;
- Des établissements d'hébergements ;
- Des dépôts de déchets et matériaux nuisibles à l'environnement ;
- Des activités piscicoles et agricoles ;
- Des établissements recevant du public et ayant une destination culturelle, sociale ou religieuse ;
- Des affouillements exhaussements des sols, exploitations des carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de constructions.

### Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

- Les bureaux directement liés à l'activité ferroviaire ;
- Les logements nécessaires à la sécurité et au gardiennage des installations ferroviaires ;
- Les points de distribution de carburant ;
- Les établissements commerciaux ;
- Les dépôts et entrepôts ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile.

### Article 3 : Accès et voirie

Les terrains ne disposant pas d'un accès sur une voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucune construction.

Les voies de desserte devront avoir au minimum 10,00 mètres de largeur.

L'accès au secteur UcL1 est interdit aux véhicules de tourisme, en dehors de ceux des employés de la CAMRAIL.

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)**

**Eau potable** : Toute installation doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable et les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes.

**Eaux usées** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'assainissement. Les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes.

Tout déversement d'eau usée est interdit sur la voie publique et dans les cours d'eau.

**Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**Electricité** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'alimentation en électricité. Les raccordements doivent être approuvés par l'autorité compétente ;

**Eclairage public** : le secteur Ucl1 doit disposer d'un réseau d'éclairage public suffisant.

#### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

- Surface minimale des lots : Sans objet.
- Forme des lots : Figure géométrique régulière autre que le triangle et le cercle
- Front minimum des terrains : Sans objet

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les façades de toute construction dans ce secteur doivent-être implantées à au moins :

- 200 m d'une antenne de télécommunication ;
- 20 de l'axe de ligne de haute tension ;

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans Object.

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

Sans objet.

#### **Article 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

#### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Sans objet.

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Sans objet.

**Article 12 : Stationnement**

Sans objet.

**Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Sans objet.

**Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

## Chapitre 2 : Dispositions applicables au parc à bois (UcL2)

Le secteur UcL2 concerne l'espace réservé au parc à bois dans la zone d'activités logistiques de Mbenguè.

### Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

Sont interdites, toute occupation et toute utilisation du sol aux fins d'implantation :

- Des établissements industriels et artisanaux ;
- Des constructions à l'usage d'habitation, à l'exception de celles destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est indispensable ;
- Des établissements d'hébergements ;
- Des dépôts de déchets et matériaux nuisibles à l'environnement ;
- Des activités piscicoles et agricoles ;
- Des établissements recevant du public et ayant une destination culturelle, sociale ou religieuse ;
- Des établissements commerciaux ;
- Des affouillements exhaussements des sols, exploitations des carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de constructions.

### Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

- Les bureaux directement liés à l'exploitation de bois ;
- Les logements nécessaires à la sécurité et au gardiennage des installations ;
- Les points de distribution de carburant ;
- Les dépôts et entrepôts ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile.

### Article 3 : Accès et voirie

Les terrains ne disposant pas d'un accès sur une voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucune construction.

Les voies de desserte devront avoir au minimum 10,00 mètres de largeur.

L'accès au secteur UcL2 est interdit aux véhicules de tourisme, en dehors de ceux des employés de ce secteur.

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)**

**Eau potable** : Toute installation doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable et les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes.

**Eaux usées** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'assainissement. Les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes.

Tout déversement d'eau usée est interdit sur la voie publique et dans les cours d'eau.

**Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**Electricité** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'alimentation en électricité. Les raccordements doivent être approuvés par l'autorité compétente.

**Eclairage public** : Le secteur Ucl2 doit disposer d'un réseau d'éclairage public suffisant.

#### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

- **Surface minimale des lots** : 5 000 m<sup>2</sup>
- **Forme des lots** : Figure géométrique régulière autre que le triangle et le cercle
- **Front minimum des terrains** : Sans objet

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les façades de toute construction dans ce secteur doivent-être implantées à au moins :

- 200 m d'une antenne de télécommunication ;
- 20 de l'axe de ligne de haute tension ;

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans Object.

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

Sans objet.

#### **Article 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

#### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Sans objet.

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Sans objet.

**Article 12 : Stationnement**

Sans objet.

**Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Sans objet.

**Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

### **Chapitre 3 : Dispositions applicables au parc à bétails (UcL3)**

Le secteur UcL3 renvoie à l'espace prévu pour accueillir le parc à bétail dans la zone d'activités logistiques de Mbenguè.

#### **Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit**

Sont interdites, toute occupation et toute utilisation du sol aux fins d'implantation :

- Des établissements industriels et artisanaux ;
- Des constructions à l'usage d'habitation, à l'exception de celles destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est indispensable ;
- Des établissements d'hébergements ;
- Des dépôts de déchets et matériaux nuisibles à l'environnement ;
- Des activités piscicoles et agricoles ;
- Des établissements recevant du public et ayant une destination culturelle, sociale ou religieuse ;
- Des établissements commerciaux ;
- Des affouillements exhaussements des sols, exploitations des carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de constructions.

#### **Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

- Les bureaux directement liés à l'industrie animale
- Les logements nécessaires à la sécurité et au gardiennage des installations
- Les points de distribution de carburant ;
- Les dépôts et entrepôts ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile.

#### **Article 3 : Accès et voirie**

Les terrains ne disposant pas d'un accès sur une voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucune construction.

Les voies de desserte devront avoir au minimum 10,00 mètres de largeur.

L'accès au secteur UcL3 est interdit aux véhicules de tourisme, en dehors de ceux des employés de la zone.

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)**

**Eau potable** : Toute installation doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable et les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes.

**Eaux usées** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'assainissement. Les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes.

Tout déversement d'eau usée est interdit sur la voie publique et dans les cours d'eau.

**Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**Electricité** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'alimentation en électricité. Les raccordements doivent être approuvés par l'autorité compétente ;

**Eclairage public** : Le secteur Ucl3 doit disposer d'un réseau d'éclairage public suffisant.

**Article 5 : Caractéristiques des terrains**

- **Surface minimale des lots** : 5 000 m<sup>2</sup>
- **Forme des lots** : Figure géométrique régulière autre que le triangle et le cercle
- **Front minimum des terrains** : Sans objet

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

Les façades de toute construction dans ce secteur doivent-être implantées à au moins :

- 200 m d'une antenne de télécommunication ;
- 20 de l'axe de ligne de haute tension ;

**Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans Object.

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

Sans objet.

**Article 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Sans objet.

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Sans objet.

**Article 12 : Stationnement**

Sans objet.

**Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Sans objet.

**Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

## Chapitre 4 : Dispositions applicables au parc à conteneurs (UcL4)

Le secteur (UcL4) renvoie à l'ensemble des ilots destinés à accueillir les parcs à conteneurs de la zone logistique de Mbenguè.

### Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

Sont interdites, toute occupation et toute utilisation du sol aux fins d'implantation :

- Des établissements industriels et artisanaux ;
- Des constructions à l'usage d'habitation, à l'exception de celles destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est indispensable ;
- Des établissements d'hébergements ;
- Des dépôts de déchets et matériaux nuisibles à l'environnement ;
- Des activités piscicoles et agricoles ;
- Des établissements recevant du public et ayant une destination culturelle, sociale ou religieuse ;
- Des établissements commerciaux ;
- Des affouillements exhaussements des sols, exploitations des carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de constructions.

### Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

- Les bureaux directement liés à la gestion du parc à conteneurs ;
- Les logements nécessaires à la sécurité et au gardiennage des installations
- Les points de distribution de carburant ;
- Les dépôts et entrepôts ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile.

### Article 3 : Accès et voirie

Les terrains ne disposant pas d'un accès sur une voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucune construction.

Les voies de desserte devront avoir au minimum 10,00 mètres de largeur.

L'accès au secteur UcL4 est interdit aux véhicules de tourisme, en dehors de ceux des employés de la zone.

### Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)

**Eau potable** : Toute installation doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable et les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes.

**Eaux usées** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'assainissement. Les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes.

Tout déversement d'eau usée est interdit sur la voie publique et dans les cours d'eau.

**Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**Electricité** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'alimentation en électricité. Les raccordements doivent être approuvés par l'autorité compétente ;

**Eclairage public** : Le secteur Ucl4 doit disposer d'un réseau d'éclairage public suffisant.

#### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

- **Surface minimale des lots** : 5 000 m<sup>2</sup>.
- **Forme des lots** : Figure géométrique régulière autre que le triangle et le cercle
- **Front minimum des terrains** : Sans objet

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les façades de toute construction dans ce secteur doivent-être implantées à au moins :

- 200 m d'une antenne de télécommunication ;
- 20 de l'axe de ligne de haute tension ;

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans Object.

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

Sans objet.

#### **Article 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

#### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Sans objet.

#### **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Sans objet.

#### **Article 12 : Stationnement**

Sans objet.

#### **Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Sans objet.

#### **Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

## Chapitre 5 : Dispositions applicables au parc à engins (UcL5)

Le secteur (UcL5) correspond à l'espace réservé au parc à engins de la zone logistique de Mbenguè.

### Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

Sont interdites, toute occupation et toute utilisation du sol aux fins d'implantation :

- Des établissements industriels et artisanaux ;
- Des constructions à l'usage d'habitation, à l'exception de celles destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est indispensable ;
- Des établissements d'hébergements ;
- Des dépôts de déchets et matériaux nuisibles à l'environnement ;
- Des activités piscicoles et agricoles ;
- Des établissements recevant du public et ayant une destination culturelle, sociale ou religieuse ;
- Des établissements commerciaux ;
- Des affouillements exhaussements des sols, exploitations des carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de constructions.

### Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

- Les bureaux directement liés à la gestion du parc à engins ;
- Les logements nécessaires à la sécurité et au gardiennage des installations ;
- Les points de distribution de carburant ;
- Les dépôts et entrepôts ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile ;
- Les garages programmés dans le présent PS ;
- La fourrière municipale programmée dans le présent PS.

### Article 3 : Accès et voirie

Les terrains ne disposant pas d'un accès sur une voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucune construction.

Les voies de desserte devront avoir au minimum 10,00 mètres de largeur.

L'accès au secteur UcL5 est interdit aux véhicules de tourisme, en dehors de ceux des employés de la zone.

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)**

**Eau potable** : Toute installation doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable et les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes.

**Eaux usées** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'assainissement. Les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes.

La zone logistique doit disposer :

- D'une station d'épuration ;
- D'un incinérateur de déchets ;
- D'un dispositif de tri de déchets à la base pour faciliter leur recyclage dans le centre technique.

Tout déversement d'eau usée est interdit sur la voie publique et dans les cours d'eau.

**Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**Electricité** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'alimentation en électricité. Les raccordements doivent être approuvés par l'autorité compétente ;

**Eclairage public** : Le secteur UCL5 doit disposer d'un réseau d'éclairage public suffisant.

#### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

- Surface minimale des lots : 1 000 m<sup>2</sup>
- Forme des lots : Figure géométrique régulière autre que le triangle et le cercle
- Front minimum des terrains : Sans objet

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les façades de toute construction dans ce secteur doivent-être implantées à au moins :

- 200 m d'une antenne de télécommunication ;
- 20 m de l'axe de ligne de haute tension ;

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans Objet.

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

Sans objet.

#### **Article 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

#### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Sans objet.

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Sans objet.

**Article 12 : Stationnement**

Sans objet.

**Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Sans objet.

**Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

## Chapitre 6 : Dispositions applicables aux autres activités logistiques (UcL6)

Les autres activités logistiques font référence au garage pour poids lourds, au garage de véhicules de tourisme, à la fourrière municipale et aux stations-services pour poids lourds.

### Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

Sont interdites, toute occupation et toute utilisation du sol aux fins d'implantation :

- Des établissements industriels et artisanaux ;
- Des constructions à l'usage d'habitation ;
- Des dépôts de déchets et matériaux nuisibles à l'environnement ;
- Des activités piscicoles et agricoles ;
- Des établissements recevant du public et ayant une destination culturelle, sociale ou religieuse ;
- Des établissements commerciaux ;
- Des affouillements exhaussements des sols, exploitations des carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de constructions.

### Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

- Les bureaux directement liés à l'exploitation des garages, des stations services ou de la fourrière municipale ;
- Les logements nécessaires à la sécurité et au gardiennage des installations ;
- Les points de distribution de carburant ;
- Les dépôts et entrepôts ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile ;
- Les garages programmés dans le présent PS ;
- La fourrière municipale programmée dans le présent PS.

### Article 3 : Accès et voirie

Les terrains ne disposant pas d'un accès sur une voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucune construction ;

Les voies de desserte devront avoir au minimum 10,00 mètres de largeur ;

Seuls les véhicules de tourisme des employés de la zone et ceux à destination du garage de véhicules de tourisme peuvent accéder dans cette zone.

Les véhicules de tourisme à destination du garage y accéderont uniquement par la voie en impasse prévue à cet effet à la limite sud de la zone Ucl3.

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)**

**Eau potable** : Toute installation doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable et les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes.

**Eaux usées** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'assainissement. Les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes.

La zone des autres activités logistiques doit disposer :

- D'une station d'épuration ;
- D'un incinérateur de déchets ;
- D'un dispositif de tri de déchets à la base pour faciliter leur recyclage dans le centre technique.

Tout déversement d'eau usée est interdit sur la voie publique et dans les cours d'eau.

**Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**Electricité** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'alimentation en électricité. Les raccordements doivent être approuvés par l'autorité compétente ;

**Eclairage public** : La zone UCL6 doit disposer d'un réseau d'éclairage public suffisant.

#### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

- **Surface minimale des lots** : 1 000 m<sup>2</sup>.
- **Forme des lots** : Figure géométrique régulière autre que le triangle et le cercle
- **Front minimum des terrains** : Sans objet

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les façades de toute construction dans cette zone doivent-être implantées à au moins :

- 200 m d'une antenne de télécommunication ;
- 20 de l'axe de ligne de haute tension ;

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans Objet.

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

Sans objet.

#### **Article 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Sans objet.

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Sans objet.

**Article 12 : Stationnement**

Sans objet.

**Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Sans objet.

**Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

## **Chapitre 7 : Dispositions applicables à la plateforme multimodale (UcL7)**

La plateforme multimodale (UcL7) est située à proximité des autres activités logistiques.

### **Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit**

Sont interdites, toute occupation et toute utilisation du sol aux fins d'implantation :

- Des maisons d'habitation ;
- Des établissements industriels et artisanaux ;
- Des établissements d'hébergement en dehors de celui programmé dans le présent PS ;
- Des dépôts de déchets et matériaux nuisibles à l'environnement ;
- Des constructions en matériaux provisoires ;
- D'ouverture ou l'exploitation des carrières ;
- Des affouillements et exhaussement du sol ;
- Des activités piscicoles et agricoles ;
- Des abattages sans autorisation d'arbres sauf si c'est pour la rénovation des plantations.
- Toutes les activités présentant des risques d'incendie, d'explosion, d'émission de fumées polluantes et de nuisances susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens, ne peuvent être exercées dans cette zone.

### **Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

- Les établissements recevant du public et ayant une destination culturelle, sociale ou religieuse ;
- Les points de distribution de carburant ;
- Les activités de bureau ;
- L'établissement d'hébergement non classé programmé dans le présent PS ;
- Les établissements commerciaux ;
- Les dépôts et entrepôts ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile.

### **Article 3 : Accès et voirie**

Les terrains ne disposant pas d'un accès sur une voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucune construction.

Les voies de desserte devront avoir au minimum 8,00 mètres de largeur.

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)**

**Eau potable** : Toute installation doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable et les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes.

**Eaux usées** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'assainissement. Les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes.

**La zone Ucl7 doit disposer :**

- D'une station d'épuration ;
- D'un incinérateur de déchets ;
- D'un dispositif de tri de déchets à la base pour faciliter leur recyclage dans le centre technique.

Tout déversement d'eau usée est interdit sur la voie publique ou dans les cours d'eau. En l'absence de réseau d'assainissement, la gestion des eaux usées doit être assurée par un dispositif d'assainissement autonome.

**Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**Electricité** : Toute installation doit être raccordée au réseau d'alimentation en électricité. Les raccordements doivent être approuvés par l'autorité compétente ;

**Eclairage public** : La zone Ucl7 doit être suffisamment éclairée.

#### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

- Surface minimale des lots : 4 000 m<sup>2</sup>.
- Forme des lots : Figure géométrique régulière autre que le triangle et le cercle
- Front minimum des terrains : Sans objet

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies ;

Les façades de toute construction dans cette zone doivent-être implantées à au moins :

- 200 m d'une antenne de télécommunication ;
- 20 de l'axe de ligne de haute tension ;

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être séparées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur et minimale de 5 mètres.

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

Sans objet.

#### **Article 9 : Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 50%.

#### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Sans objet.

#### **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Toute construction devra s'intégrer harmonieusement à son environnement immédiat et se conformer aux prescriptions en matière de forme et de matériaux. Les enseignes devront être :

- Soit intégrées dans le volume de construction et s'inscrire, dans ce cas, dans celles des bâtiments à édifier ;
- Soit implantées sur des portiques conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Article 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des emprises publiques, dans le parking réservé à cet effet.

Les aires de livraison et de dépôts, ainsi que leur accès, doivent être réalisés conformément à la réglementation en la matière.

#### **Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Une surface de 50% doit être réservée aux espaces libres et plantations dans chaque parcelle constructible :

- Espace libre : 30% ;
- Espace planté : 20%.

#### **Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est limité à 3,6

## TITRE V : ZONES NATURELLES (N)

Les zones naturelles sont respectivement la zone touristique (NT1), le circuit éco touristique (NT2), la zone d'application agro industrielle (NAi), l'espace vert urbain (NAp1), les stations d'épuration (NAp2), les plantations d'alignement (NAp3), les coulées vertes le long des cours d'eau (NAp4) et la ceinture verte ou bande verte (NAp5). Ce sont des zones qui doivent être protégées de l'urbanisation.

## Chapitre 1 : Dispositions applicables au site touristique (NT1)

Le site touristique (NT1) est localisé entre le technopôle et la zone d'application agro industrielle.

### Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol proscrits dans la zone touristique (NT1) sont :

- Les constructions de toute nature ;
- Les établissements industriels et artisanaux ;
- Les dépôts et entrepôts ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et d'autres matériaux nuisibles à l'environnement ;
- L'ouverture ou l'exploitation des carrières ;
- Des affouillements et exhaussement du sol ;
- Les abattages sans autorisation d'arbres sauf si c'est pour la rénovation des plantations ;
- Toutes sortes d'activités n'ayant pas un lien étroit avec le tourisme, le respect des conditions d'environnement ou encore l'hygiène et la salubrité.

### Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulière dans la zone touristique sont :

- L'aménagement des pistes de promenades ou de circuit touristique ;
- L'aménagement des aires de repos ou de loisirs en structures légères (en bois et non fondées);
- L'aménagement des espaces de détente ;
- Les activités piscicoles et agricoles qui ne menacent pas la biodiversité ;
- Les constructions indispensables à la gestion et à la sécurisation du site en structures légères (en bois et non fondées) ;
- Le cantonage requis pour l'aération du secteur urbain ;
- Les aires de jeux pour enfants, sous réserve de leur bonne intégration à la nature proche.
- Le mobilier urbain (bancs publics, poubelles) ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile.

Les réserves portent essentiellement sur le respect des conditions d'environnement, d'hygiène et salubrité publique, et sur la sécurité des personnes.

### Article 3 : Accès et voirie

L'accès du site touristique doit se faire :

- Au Nord par l'avenue A2 d'emprise 32 m ;
- A l'Ouest par le boulevard urbain Est d'emprise 32 m ;
- A l'Est et au Sud par des voies tertiaires d'emprise 10m ;
- l'intérieur du site doit être desservi par des pistes en terre battue.

### Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)

- **Eau potable** : Toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable lorsqu'il existe et les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes. En l'absence de réseau de distribution d'eau potable, l'accès à un point d'eau potable doit être assuré.
- **Eaux usées** : Toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement lorsque celui-ci existe. Les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes. Tout déversement d'eau usée est interdit sur la voie publique. En l'absence de réseau d'assainissement, la gestion des eaux usées doit être assurée par un dispositif d'assainissement autonome.
- **Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- **Electricité** : Toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'alimentation en électricité. Les raccordements doivent être approuvés par l'autorité compétente ;
- **Eclairage public** : Le site touristique doit être suffisamment éclairé à l'énergie solaire.

### Article 5 : Caractéristiques des terrains

- Surface du site : 102 751 m<sup>2</sup>
- Taille des lots : Sans objet
- Forme des lots : Sans objet

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

- Les façades de toute construction à édifier en bordure de voie doivent être implantées à au moins 10,00 mètres par rapport à l'emprise du boulevard urbain Est ;
- Les façades de toute construction dans cette zone doivent être implantées à au moins :

- 200 m d'une antenne de télécommunication ;
- 20 de l'axe de ligne de haute tension ;
- Toute matérialisation des limites de propriété en façade sur rue par des éléments entravant la circulation est interdite ;
- Tout élément de mobilier ou aménagement portant entrave à la circulation des piétons sur les trottoirs est interdit.

**Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

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

Sans objet.

**Article 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Toute construction dans cette zone doit être en rez-de-chaussée. Les ouvrages spécifiques tels que les châteaux d'eau ou les monuments ne sont pas soumis à cette disposition.

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Sans objet.

**Article 12 : Stationnement**

- Une aire de stationnement doit être réservée avec au minimum une place pour 100m<sup>2</sup> d'aménagement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Toute aire de stationnement devra être conçue de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

**Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Sans objet.

**Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est limité à 0,2.

## Chapitre 2 : Dispositions applicables au circuit écotouristique (NT2)

Le circuit écotouristique (NT2) est localisé dans la zone résidentielle de Ntoumba.

### Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

- Les constructions de toute nature ;
- Les espaces de détente ;
- Les aires de jeux ;
- Le mobilier urbain (Bancs publics, poubelle) ;
- Les activités piscicoles et agricoles ;
- Les établissements industriels et artisanaux ;
- Les dépôts et entrepôts ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et d'autres matériaux nuisibles à l'environnement ;
- L'ouverture ou l'exploitation des carrières ;
- Des affouillements et exhaussement du sol ;
- Les abattages sans autorisation d'arbres sauf si c'est pour la rénovation des plantations.

### Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

- L'aménagement des pistes de promenades ou de circuit touristique ;
- L'aménagement des aires de repos ou de loisirs en structures légères (en bois et non fondées) ;
- L'aménagement des espaces de détente ;
- Les activités piscicoles et agricoles qui ne menacent pas la biodiversité ;
- Les constructions indispensables à la gestion et à la sécurisation du site en structures légères (en bois et non fondées) ;
- Le cantonnement requis pour l'aération du secteur urbain ;
- Les aires de jeux pour enfants, sous réserve de leur bonne intégration à la nature proche.
- Le mobilier urbain (bancs publics, poubelles) ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile.
- Les réserves portent essentiellement sur le respect des conditions d'environnement, d'hygiène et salubrité publique, et sur la sécurité des personnes.

### Article 3 : Accès et voirie

- L'accès du circuit écotouristique doit se faire par une piste cyclable qui permettra par ailleurs de le délimiter ;

- L'intérieur du circuit écotouristique doit être desservi par des voies de promenade en terre battue.

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)**

- **Eau potable** : Toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable lorsqu'il existe et les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes. En l'absence de réseau de distribution d'eau potable, l'accès à un point d'eau potable doit être assuré.
- **Eaux usées** : Toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement lorsque celui-ci existe. Les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes. Tout déversement d'eau usée est interdit sur la voie publique. En l'absence de réseau d'assainissement, la gestion des eaux usées doit être assurée par un dispositif d'assainissement autonome.
- **Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- **Electricité** : Toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'alimentation en électricité. Les raccordements doivent être approuvés par l'autorité compétente ;
- **Eclairage public** : Le circuit écotouristique doit être suffisamment éclairé à l'énergie solaire.

#### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

- Surface du site : 101 142 m<sup>2</sup>
- Taille des lots : Sans objet
- Forme des lots : Sans objet.

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les façades de toute construction à édifier en bordure de voie doivent être implantées à au moins 5,00 mètres par rapport à l'emprise de la piste cyclable ;
- Les façades de toute construction dans cette zone doivent être implantées à au moins :
  - 200 m d'une antenne de télécommunication ;
  - 20 de l'axe de ligne de haute tension ;
- Toute matérialisation des limites de propriété en façade sur rue par des éléments entravant la circulation est interdite ;

- Tout élément de mobilier ou aménagement portant entrave à la circulation des piétons sur les trottoirs est interdit.

**Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

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

Sans objet.

**Article 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

- Toute construction dans cette zone doit être en rez-de-chaussée.
- Les ouvrages spécifiques tels que les châteaux d'eau ou les monuments ne sont pas soumis à cette disposition.

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Sans objet.

**Article 12 : Stationnement**

- Une aire de stationnement doit être réservée avec au minimum une place pour 100m<sup>2</sup> d'aménagement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Toute aire de stationnement devra être conçue de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

**Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Sans objet.

**Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est limité à 0,2.

### **Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone d'application agro industrielle (ZAi)**

La zone d'application agro industrielle (ZAi) est localisée à l'Est du technopôle et des industries légères.

#### **Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit**

- Les lotissements de quelque nature que ce soit ;
- Les activités industrielles autres que les activités agro-industrielles, pastorales ou le petit artisanat rural ;
- Les dépôts et entrepôts ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et d'autres matériaux nuisibles à l'environnement ;
- L'ouverture ou l'exploitation des carrières ;
- Des affouillements et exhaussement du sol ;
- Les activités de bureau ;
- Les espaces de détente ;
- Les aires de jeux ;
- Les abattages sans autorisation d'arbres sauf si c'est pour la rénovation des plantations.

#### **Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

Dans l'ensemble de ce secteur, il est admis :

- L'implantation de petites unités d'activités agro-industrielles, si elles sont directement en rapport avec l'agriculture ou l'élevage et nécessitent un sol agricole, et sous la condition qu'elles ne puissent être incorporées à la zone urbaine proche, en raison des nuisances, inacceptables en milieu urbain qu'elles entraîneraient. Pour éviter la dispersion de ces activités préjudiciables au caractère rural et naturel du secteur, elles doivent être aménagées sous forme de petits groupements, largement ceinturés d'espaces verts formant écran aux nuisances entraînées par les installations ;
- L'aménagement des pistes de promenades ou de circuit touristique ;
- La plantation d'arbres ;
- La construction de greniers et de séchoirs de cacao-café ;
- La construction de pressoirs d'huiles de palmes ;
- Les activités artisanales ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile.

### Article 3 : Accès et voirie

- L'accès à la zone d'application agroindustrielle doit se faire par le boulevard urbain Est d'emprise 32 m ;
- L'intérieur de la zone d'application agroindustrielle doit être desservi par des pistes de desserte rurale en pavés.

### Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)

- **Eau potable** : Toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable et les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes. En l'absence de réseau de distribution d'eau potable, l'accès à un point d'eau potable doit être assuré.
- **Eaux usées** : Toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement lorsque celui-ci existe. Les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes. Tout déversement d'eau usée est interdit sur la voie publique. En l'absence de réseau d'assainissement, la gestion des eaux usées doit être assurée par un dispositif d'assainissement autonome.
- **Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- **Electricité** : Toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'alimentation en électricité. Les raccordements doivent être approuvés par l'autorité compétente ;
- **Eclairage public** : La zone d'application agroindustrielle doit être suffisamment éclairée à l'énergie solaire.

### Article 5 : Caractéristiques des terrains

- **Surface des lots** : les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de 0,5ha ;
- **Forme des lots** : Sans objet

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

- Les façades de toute construction à édifier en bordure de voie doivent être implantées à au moins 50,00 mètres par rapport à l'emprise du boulevard urbain Est ;
- Les façades de toute construction dans cette zone doivent-être implantées à au moins :
  - 200 m d'une antenne de télécommunication ;

- 20 de l'axe de ligne de haute tension ;

**Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

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

Elles devront observer une distance au moins égale à 1 fois la hauteur de la construction la plus élevée.

**Article 9 : Emprise au sol**

La surface maximale construite au sol est de 5% de la surface du terrain, sans dépasser 500 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

- Toute construction dans cette zone doit être en rez-de-chaussée.
- Les ouvrages spécifiques tels que les châteaux d'eau ou les monuments ne sont pas soumis à cette disposition.

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Sans objet.

**Article 12 : Stationnement**

- Une aire de stationnement doit être réservée avec au minimum une place pour 100m<sup>2</sup> d'aménagement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Toute aire de stationnement devra être conçue de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

**Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Sans objet.

**Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est limité à 0,2.

## Chapitre 4 : Dispositions applicables aux espaces verts urbains (NAp1)

La zone NAp1 est localisée à Ntomba.

### Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

- Les activités piscicoles et agricoles ;
- Les établissements industriels et artisanaux ;
- Les dépôts et entrepôts ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et d'autres matériaux nuisibles à l'environnement ;
- L'ouverture ou l'exploitation des carrières ;
- Des affouillements et exhaussement du sol ;
- Les abattages sans autorisation d'arbres sauf si c'est pour la rénovation des plantations.

### Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

- L'aménagement des pistes de promenades ;
- Les constructions indispensables à la gestion et à la sécurisation du site en structures légères (en bois et non fondées) ;
- Le cantonnement requis pour l'aération du secteur urbain ;
- Les aires de jeux pour enfants, sous réserve de leur bonne intégration à la nature proche.
- Le mobilier urbain (bancs publics, poubelles) ;
- La plantation d'arbres ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile.

### Article 3 : Accès et voirie

- L'accès à chaque espace vert urbain doit se faire par une voie secondaire ou tertiaire ;
- L'intérieur de la zone NAp1 doit être desservi par des voies de promenade en terre battue ou en pavés.

### Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)

- **Eau potable** : Toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable lorsqu'il existe et les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes. En l'absence de réseau de distribution d'eau potable, l'accès à un point d'eau potable doit être assuré.
- **Eaux usées** : Sans objet.

- **Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- **Electricité** : Les espaces verts urbains doivent être raccordés au réseau d'alimentation en électricité. Les raccordements doivent être approuvés par l'autorité compétente ;
- **Eclairage public** : Les espaces verts doivent être suffisamment éclairés.

#### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

- **Surface des lots** : Sans objet.
- **Forme des lots** : Sans objet.

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les façades de toute construction à édifier en bordure de voie doivent être implantées à au moins 10,00 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ;
- Les façades de toute construction dans cette zone doivent-êtr implantées à au moins :
  - 200 m d'une antenne de télécommunication ;
  - 20 de l'axe de ligne de haute tension ;
- Toute matérialisation des limites de propriété en façade sur rue par des éléments entravant la circulation est interdite ;
- Tout élément de mobilier ou aménagement portant entrave à la circulation des piétons sur les trottoirs est interdit.

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

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

Sans objet.

#### **Article 9 : Article 9. Emprise au sol**

Sans objet.

#### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

- Toute construction dans cette zone doit être en rez-de-chaussée.
- Les ouvrages spécifiques tels que les châteaux d'eau ou les monuments ne sont pas soumis à cette disposition.

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Sans objet.

**Article 12 : Stationnement**

- Une aire de stationnement doit être réservée avec au minimum une place pour 100m<sup>2</sup> d'aménagement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Toute aire de stationnement devra être conçue de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

**Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Sans objet.

**Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est limité à 0,2.

## Chapitre 5 : Dispositions applicables aux stations d'épuration (NAp2)

La zone NAp2 est localisée à Mbenguè, Batombè et Metounga.

### Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

- Les constructions de toute nature ;
- Les établissements industriels et artisanaux ;
- Les dépôts et entrepôts ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et d'autres matériaux nuisibles à l'environnement ;
- L'ouverture ou l'exploitation des carrières ;
- Des affouillements et exhaussement du sol ;
- Les abattages sans autorisation d'arbres sauf si c'est pour la rénovation des plantations...
- les espaces de détente ;
- les aires de jeux ;
- le mobilier urbain (Bancs publics, poubelle) ;
- les activités piscicoles et agricoles ;
- Les activités de bureau.

### Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

- Le cantonnement requis pour l'aération du secteur urbain ;
- L'aménagement d'espaces verts ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile.

### Article 3 : Accès et voirie

- L'accès à chaque station d'épuration doit se faire par une voie primaire, secondaire ou tertiaire ;
- L'intérieur de chaque station d'épuration doit être desservi par des pistes en terre battue ou en pavés.

### Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)

- **Eau potable** : Toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable lorsqu'il existe et les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes. En l'absence de réseau de distribution d'eau potable, l'accès à un point d'eau potable doit être assuré.

- **Eaux usées** : Toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement lorsque celui-ci existe. Les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes. Chaque station d'épuration doit permettre l'épuration des eaux usées et la redistribution des eaux épurées dans les zones industrielles
- **Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- **Electricité** : Les stations d'épuration doivent être raccordées au réseau d'alimentation en électricité. Les raccordements doivent être approuvés par l'autorité compétente ;
- **Eclairage public** : Les stations d'épuration doivent être suffisamment éclairées.

#### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

- **Surface totale des sites** :
- **Surface des lots** : Sans objet
- **Forme des lots** : Sans objet

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les façades de toute construction à édifier en bordure de voie doivent être implantées à au moins 10 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ;
- Les façades de toute construction dans cette zone doivent-être implantées à au moins :
  - 200 m d'une antenne de télécommunication ;
  - 20 de l'axe de ligne de haute tension ;
- Toute matérialisation des limites de propriété en façade sur rue par des éléments entravant la circulation est interdite ;

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

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

Sans objet.

#### **Article 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Toute construction dans cette zone doit être en rez-de-chaussée.

Les ouvrages spécifiques tels que les châteaux d'eau ou les monuments ne sont pas soumis à cette disposition.

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Sans objet.

**Article 12 : Stationnement**

Sans objet.

**Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Sans objet.

**Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est limité à 0,2.

## Chapitre 6 : Dispositions applicables aux plantations d'alignement (NAp3)

La zone NAp3 est localisée le long des boulevards urbains (Ouest et Est).

### Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdite

- Les constructions de toute nature ;
- Les établissements industriels et artisanaux ;
- Les dépôts et entrepôts ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et d'autres matériaux nuisibles à l'environnement ;
- L'ouverture ou l'exploitation des carrières ;
- Des affouillements et exhaussement du sol ;
- Les abattages sans autorisation d'arbres sauf si c'est pour la rénovation des plantations...
- Les espaces de détente ;
- Les aires de jeux ;
- Le mobilier urbain (Bancs publics, poubelle) ;
- Les activités piscicoles et agricoles ;
- Les activités de bureau.

### Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

- Le cantonnement requis pour l'aération du secteur urbain ;
- La plantation d'arbres ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile.

### Article 3 : Accès et voirie

Sans objet.

### Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)

- **Eau potable** : Sans objet.
- **Eaux usées** : Sans objet
- **Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- **Electricité** : Les plantations d'alignement doivent être raccordées au réseau d'alimentation en électricité. Les raccordements doivent être approuvés par l'autorité compétente ;
- **Eclairage public** : Les plantations d'alignement doivent être suffisamment éclairées.
- **Eclairage public** : Les plantations d'alignement doivent être suffisamment éclairées.

#### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Emprise totale des sites :

- **Longueur :**
- **Largeur :** 15 de part et d'autre des cours d'eau
- **Surface des lots :** Sans objet
- **Forme des lots :** Sans objet

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les plantations d'alignements doivent être édifiées à au moins 5 m à partir de la limite extérieure de l'emprise des voies publiques ;
- Les façades de toute construction dans cette zone doivent-être implantées à au moins :
  - 200 m d'une antenne de télécommunication ;
  - 20 m de l'axe de ligne de haute tension ;

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

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

Sans objet.

#### **Article 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

#### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Toute construction dans cette zone doit être en rez-de-chaussée.

Les ouvrages spécifiques tels que les châteaux d'eau ou les monuments ne sont pas soumis à cette disposition.

#### **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Sans objet.

#### **Article 12 : Stationnement**

Sans objet.

#### **Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Sans objet.

#### **Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est limité à 0,2.

## Chapitre 7 : Dispositions applicables aux coulées vertes le long des cours d'eau (NAp4)

La zone NAp4 s'identifie à Mbenguè et Ntoumba.

### Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

- Les constructions de toute nature ;
- Les établissements industriels et artisanaux ;
- Les dépôts et entrepôts ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et d'autres matériaux nuisibles à l'environnement ;
- L'ouverture ou l'exploitation des carrières ;
- Des affouillements et exhaussement du sol ;
- Les abattages sans autorisation d'arbres sauf si c'est pour la rénovation des plantations...
- Les espaces de détente ;
- Les aires de jeux ;
- Le mobilier urbain (bancs publics, poubelle) ;
- Les activités piscicoles et agricoles ;
- Les activités de bureau.

### Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

- Le cantonnement requis pour l'aération du secteur urbain ;
- L'aménagement d'espaces verts ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile.

### Article 3 : Accès et voirie

- Sans objet.

### Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)

- **Eau potable** : Sans objet.
- **Eaux usées** : Sans objet
- **Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

- **Electricité** : Les coulées vertes doivent être raccordées au réseau d'alimentation en électricité. Les raccordements doivent être approuvés par l'autorité compétente ;
- **Eclairage public** : Les coulées vertes doivent être suffisamment éclairées.

#### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Emprise totale des sites :

- **Surface des coulées vertes** : 54 173 m<sup>2</sup>
- **Largeur** : 15 de part et d'autre des cours d'eau
- **Surface des lots** : Sans objet
- **Forme des lots** : Sans objet

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les coulées vertes doivent être édifiées à au moins 5 m à partir de la limite extérieure de l'emprise des voies publiques

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

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

Sans objet.

#### **Article 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

#### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Toute construction dans cette zone doit être en rez-de-chaussée.

Les ouvrages spécifiques tels que les châteaux d'eau ou les monuments ne sont pas soumis à cette disposition.

#### **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Sans objet.

#### **Article 12 : Stationnement**

Sans objet.

#### **Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Sans objet.

#### **Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est limité à 0,2.

## Chapitre 8 : Dispositions applicables à la bande verte ou ceinture verte (NAp5)

La zone NAp5 traverse en boucle les villages Batombè, Ntoumba, Mbenguè et Metounga.

### Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

- Les constructions de toute nature ;
- Les établissements industriels et artisanaux ;
- Les dépôts et entrepôts ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et d'autres matériaux nuisibles à l'environnement ;
- L'ouverture ou l'exploitation des carrières ;
- Des affouillements et exhaussement du sol ;
- Les abattages sans autorisation d'arbres sauf si c'est pour la rénovation des plantations...
- Les espaces de détente ;
- Les aires de jeux ;
- Le mobilier urbain (Bancs publics, poubelle) ;
- Les activités piscicoles et agricoles ;
- Les activités de bureau.

### Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

- Le cantonnement requis pour l'aération du secteur urbain ;
- L'aménagement d'espaces verts ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile.

### Article 3 : Accès et voirie

Sans objet.

### Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)

- **Eau potable** : Sans objet
- **Eaux usées** : Sans objet
- **Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- **Electricité** : La bande verte doit être raccordée au réseau d'alimentation en électricité. Les raccordements doivent être approuvés par l'autorité compétente ;

- **Eclairage public** : La bande verte doit être suffisamment éclairée.

#### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Emprise totale des sites :

- Surface bande verte : 413 646 m<sup>2</sup>
- Largeur : 125 de part et d'autre des cours d'eau
- Surface des lots : Sans objet
- Forme des lots : Sans objet

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La bande verte doit être à au moins 5 m à partir de la limite extérieure de l'emprise des voies publiques

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

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

Sans objet.

#### **Article 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

#### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Toute construction dans cette zone doit être en rez-de-chaussée.

Les ouvrages spécifiques tels que les châteaux d'eau ou les monuments ne sont pas soumis à cette disposition.

#### **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Sans objet.

#### **Article 12 : Stationnement**

Sans objet.

#### **Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Sans objet.

#### **Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est limité à 0,2.

## **TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (N-ZAD)**

La zone d'aménagement différé concerne les espaces qui n'ont pas été occupés par la planification des besoins à court terme. Cet espace est donc réservé pour des aménagements futurs. Il se retrouve dans la zone industrielle, la zone d'habitations et la zone logistique.

### **Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit**

- Les constructions de toute nature ;
- Les établissements industriels et artisanaux ;
- Les dépôts et entrepôts ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et d'autres matériaux nuisibles à l'environnement ;
- L'ouverture ou l'exploitation des carrières ;
- Des affouillements et exhaussement du sol ;
- Les abattages sans autorisation d'arbres sauf si c'est pour la rénovation des plantations...
- Les espaces de détente ;
- Les aires de jeux ;
- Le mobilier urbain (Bancs publics, poubelle) ;
- Les activités de bureau.

### **Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

- Les activités piscicoles et agricoles ;
- Le cantonnement requis pour l'aération du secteur urbain ;
- La plantation d'arbres ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile.
- Les réserves portent essentiellement sur le respect des conditions d'environnement, d'hygiène et salubrité publique, et sur la sécurité des personnes.

### **Article 3 : Accès et voirie**

La zone d'aménagement différé doit être desservie par une voie primaire, secondaire, tertiaire ; ou par une voie de promenade en terre battue ou en pavés.

### **Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)**

- **Eau potable** : La zone d'aménagement différé doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable et les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes.
- **Eaux usées** : Toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement lorsque celui-ci existe. Les raccordements doivent être approuvés par les autorités compétentes. Tout déversement d'eau usée est interdit sur la voie publique. En l'absence de réseau d'assainissement, la gestion des eaux usées doit être assurée par un dispositif d'assainissement autonome.
- **Eaux pluviales** : Sans objet
- **Electricité** : Sans objet.
- **Eclairage public** : Sans objet.

#### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Surface totale des sites :

- **Surface des lots** : Sans objet
- **Forme des lots** : Sans objet

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les façades de toute construction à édifier en bordure de voie doivent être implantées à au moins 10,00 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ;
- Les façades de toute construction dans cette zone doivent-être implantées à au moins :
  - 200 m d'une antenne de télécommunication ;
  - 20 de l'axe de ligne de haute tension ;
- Toute matérialisation des limites de propriété en façade sur rue par des éléments entravant la circulation est interdite ;
- Tout élément de mobilier ou aménagement portant entrave à la circulation des piétons sur les trottoirs est interdit.

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

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

Sans objet.

#### **Article 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

#### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Toute construction dans cette zone doit être en rez-de-chaussée.

Les ouvrages spécifiques tels que les châteaux d'eau ou les monuments ne sont pas soumis à cette disposition.

#### **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Sans objet.

#### **Article 12 : Stationnement**

Sans objet.

#### **Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Sans objet.

#### **Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est limité à 0,2.

## **TITRE VII : ZONE NON AEDIFICANDI (NAD)**

La zone non aedificandi (NAD) est l'ensemble formé par les bas-fonds inondables (NAD1), les zones de forte pente (NAD2), les plans d'eau (NAD3) et le cimetière (NC).

## Chapitre 1 : Dispositions applicables aux bas-fonds inondables (NAD1)

La zone d'étude compte neuf bas-fonds inondables situés dans la zone industrielle et dans la zone logistique.

### Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

- Les constructions de toute nature ;
- Les établissements industriels et artisanaux ;
- Les dépôts et entrepôts ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et d'autres matériaux nuisibles à l'environnement ;
- L'ouverture ou l'exploitation des carrières ;
- Des affouillements et exhaussement du sol ;
- Les abattages sans autorisation d'arbres sauf si c'est pour la rénovation des plantations...
- Les espaces de détente ;
- Les aires de jeux ;
- Le mobilier urbain (bancs publics, poubelle) ;
- Les activités piscicoles et agricoles ;
- Les activités de bureau.

### Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

- Le cantonnement requis pour l'aération du secteur urbain ;
- L'aménagement des espaces verts ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile.

### Article 3 : Accès et voirie

La zone NAD1 doit être accessible par une voie primaire, secondaire, tertiaire ; ou par une voie de promenade en terre battue ou en pavés.

### Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)

- **Eau potable** : Sans objet
- **Eaux usées** : Sans objet
- **Eaux pluviales** : Sans objet
- **Electricité** : Sans objet
- **Eclairage public** : Sans objet

#### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Surface totale des sites :

- **Surface des lots** : Sans objet
- **Forme des lots** : Sans objet

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

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

Sans objet.

#### **Article 9 : Emprise au sol**

Nulle

#### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Toute construction dans cette zone doit être en rez-de-chaussée.

Les ouvrages spécifiques tels que les châteaux d'eau ou les monuments ne sont pas soumis à cette disposition.

#### **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Sans objet.

#### **Article 12 : Stationnement**

Sans objet.

#### **Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Sans objet.

#### **Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Nul

## Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones de forte pente (NAD2)

Les zones de forte pente sont identifiées à Metounga, Mbenguè et Nkankanzock.

### Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

- Les constructions de toute nature ;
- Les établissements industriels et artisanaux ;
- Les dépôts et entrepôts ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et d'autres matériaux nuisibles à l'environnement ;
- L'ouverture ou l'exploitation des carrières ;
- Des affouillements et exhaussement du sol ;
- Les abattages sans autorisation d'arbres sauf si c'est pour la rénovation des plantations...
- Les espaces de détente ;
- Les aires de jeux ;
- Le mobilier urbain (Bancs publics, poubelle) ;
- Les activités piscicoles et agricoles ;
- Les activités de bureau.

### Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

- Le cantonnement requis pour l'aération du secteur urbain ;
- La plantation d'arbres ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile.

### Article 3 : Accès et voirie

La zone de forte pente doit être accessible par une voie primaire, secondaire, tertiaire ; ou par une voie de promenade en terre battue ou en pavés.

### Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)

- **Eau potable** : Sans objet
- **Eaux usées** : Sans objet
- **Eaux pluviales** : Sans objet
- **Electricité** : Sans objet
- **Eclairage public** : Sans objet

**Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Surface totale des sites :

- **Surface des lots** : Sans objet
- **Forme des lots** : Sans objet

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

Sans objet

**Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

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

Sans objet.

**Article 9 : Emprise au sol**

Nulle

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Sans objet.

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Sans objet.

**Article 12 : Stationnement**

Sans objet.

**Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Sans objet.

**Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Nul

### **Chapitre 3 : Dispositions applicables aux plans d'eau (NAD3)**

Les plans d'eau sont les cours d'eau et les autres étendues d'eau localisée à travers l'ensemble des six villages de la zone du PS.

#### **Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit**

- Les constructions de toute nature ;
- Les établissements industriels et artisanaux ;
- Les dépôts et entrepôts ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et d'autres matériaux nuisibles à l'environnement ;
- L'ouverture ou l'exploitation des carrières ;
- Des affouillements et exhaussement du sol ;
- Les abattages sans autorisation d'arbres sauf si c'est pour la rénovation des plantations...
- Les espaces de détente ;
- Les aires de jeux ;
- Le mobilier urbain (Bancs publics, poubelle) ;
- Les activités agricoles ;
- Les activités de bureau.

#### **Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

- Les activités piscicoles ;
- Le cantonage requis pour l'aération du secteur urbain ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile.

#### **Article 3 : Accès et voirie**

Les plans d'eau doivent être accessibles par une voie primaire, secondaire, tertiaire ; ou par une voie de promenade en terre battue ou en pavés.

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)**

- **Eau potable** : Sans objet
- **Eaux usées** : Sans objet
- **Eaux pluviales** : Sans objet
- **Electricité** : Sans objet
- **Eclairage public** : Sans objet

**Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Surface totale des sites :

- **Surface des lots** : Sans objet
- **Forme des lots** : Sans objet

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

Sans objet

**Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

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

Sans objet.

**Article 9 : Emprise au sol**

Nulle

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Sans objet.

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Sans objet.

**Article 12 : Stationnement**

Sans objet.

**Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Sans objet.

**Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Nul

## Chapitre 4 : Dispositions applicables au cimetière (NC)

### Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

- Les constructions de toute nature, sauf celles liées aux activités de cimetières ;
- Les établissements industriels et artisanaux ;
- Les dépôts et entrepôts ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et d'autres matériaux nuisibles à l'environnement ;
- L'ouverture ou l'exploitation des carrières ;
- Des affouillements et exhaussement du sol qui ne sont pas destinés aux activités de cimetières ;
- Les abattages sans autorisation d'arbres sauf si c'est pour la rénovation des plantations...
- Les espaces de détente ;
- Les aires de jeux ;
- Le mobilier urbain (Bancs publics, poubelle) ;
- Les activités piscicoles et agricoles ;
- Les activités de bureau.

### Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

- Les affouillements et exhaussement de sols destinés aux activités de cimetières ;
- Des constructions légères liées aux activités de cimetière ;
- Le cantonnement requis pour l'aération du secteur urbain ;
- L'aménagement d'espace vert ;
- Les constructions et équipements rendus nécessaires par les différents réseaux d'infrastructures ainsi que les équipements et services de protection civile.

### Article 3 : Accès et voirie

- L'accès au cimetière doit se faire par le boulevard urbain Est, l'avenue A4 ou par une route secondaire au Nord du cimetière ;
- L'intérieur du cimetière doit être desservi par des pistes revêtues de pavés.

### Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)

- **Eau potable** : Sans objet
- **Eaux usées** : Sans objet
- **Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

- **Electricité** : Le site du cimetière doit être raccordé au réseau d'alimentation en électricité. Les raccordements doivent être approuvés par l'autorité compétente.
- **Eclairage public** : Le site du cimetière doit être suffisamment éclairé.

**Article 5 : Caractéristiques des terrains**

- Surface des sites :
- Surface des lots : Sans objet
- Forme des lots : Sans objet

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

- Les façades de toute construction à édifier en bordure de voie doivent être implantées à au moins 50,00 mètres par rapport à l'emprise du boulevard urbain Est ;
- Toute matérialisation des limites de propriété en façade sur rue par des éléments entravant la circulation est interdite ;
- Tout élément de mobilier ou aménagement portant entrave à la circulation des piétons sur les trottoirs est interdit.

**Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

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

Sans objet.

**Article 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Sans objet.

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Sans objet.

**Article 12 : Stationnement**

- Une aire de stationnement doit être réservée avec au minimum une place pour 100m<sup>2</sup> d'aménagement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Toute aire de stationnement devra être conçue de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

**Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Sans objet.

**Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

**ANNEXE : TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DIFFÉRENTES ZONES**