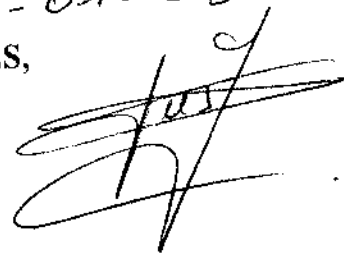


Visa CF N°0034
31-01-08
LE PRESIDENT DU FASO,
PRESIDENT DU CONSEIL DES MINISTRES,



- VU la Constitution ;
- VU le décret n°2007-349/PRES du 04 juin 2007 portant nomination du Premier Ministre;
- VU le décret n°2007-381/PRES/PM du 10 juin 2007 portant composition des membres du gouvernement du Burkina Faso ;
- VU le décret n°2007-242/PRES/PM SGG-CM du 13 juillet 2007 portant attributions des membres du gouvernement ;
- VU le décret n°2006-413/PRES/PM/MHU du 11 septembre 2006 portant organisation du Ministère de l'habitat et de l'urbanisme ;
- Sur rapport du Ministre de l'habitat et de l'urbanisme ;
- Le Conseil des Ministres entendu en sa séance du 14 décembre 2007 ;

DECRETE

ARTICLE 1 : Est adopté le cahier des charges applicables à la Zone d'activités commerciales et administratives (ZACA) dont le texte est joint en annexe.

ARTICLE 2 :

Le Ministre de l'habitat et de l'urbanisme et le Ministre de l'économie et des finances sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel du Faso.

Ouagadougou, le 6 février 2008



Blaise COMPAORE

Le Premier Ministre



Tertius ZONGO

Le Ministre de l'économie et des finances



Jean-Baptiste Marie Pascal COMPAORE

Le Ministre de l'habitat et de l'urbanisme



Vincent T. DABILGOU

Burkina Faso
Unité - Progrès - Justice

MINISTRE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

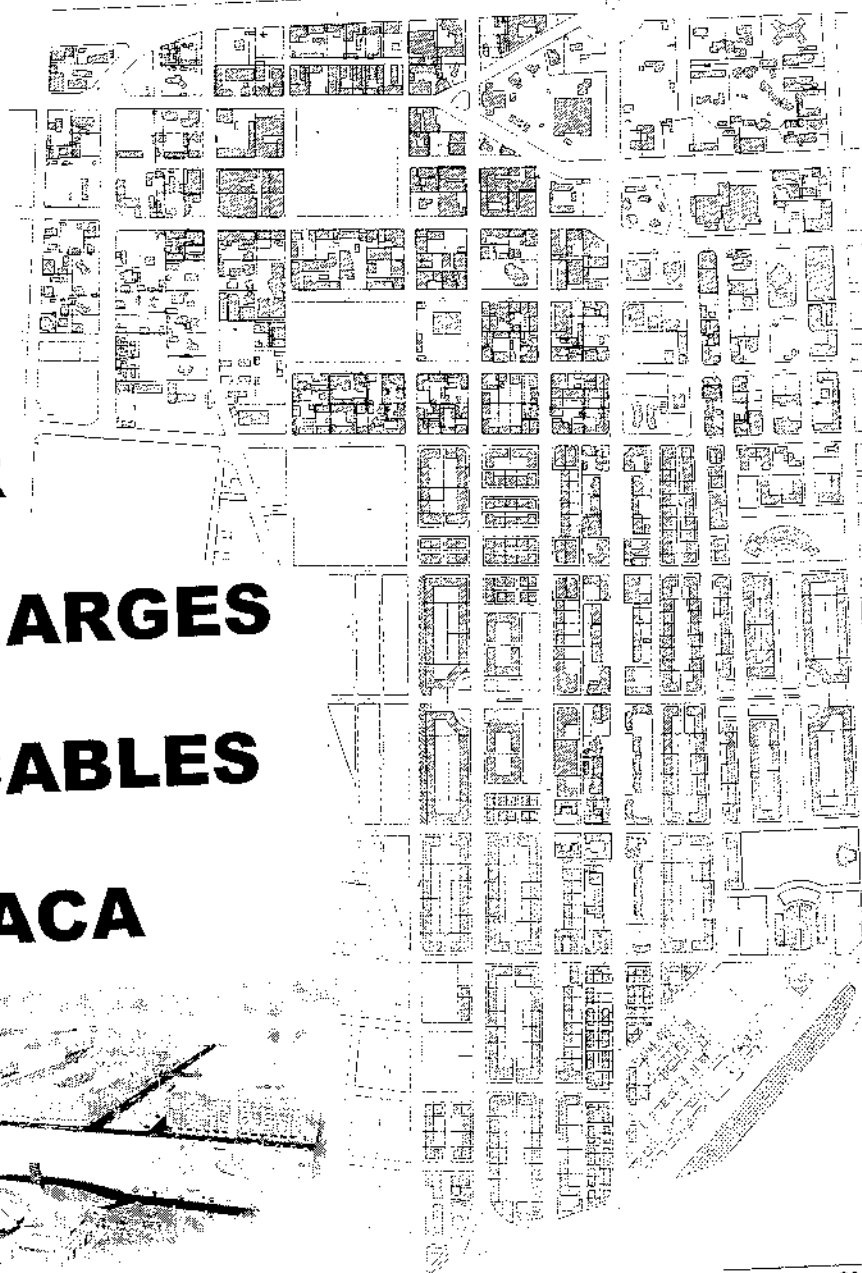
SECRETARIAT GENERAL

DIRECTION GENERALE DU PROJET ZACA



Projet d'Aménagement
de la Zone d'Activités Commerciales et Administratives (ZACA)

CAHIER DES CHARGES APPLICABLES A LA ZACA



Novembre 2007

MINISTERE DE L'HABITAT
ET DE L'URBANISME

BURKINA FASO
Unité – Progrès - Justice

SECRETARIAT GENERAL

DIRECTION GENERALE
DU PROJET ZACA

**Cahier des charges applicables à la Zone
d'Activités Commerciales et Administratives
(ZACA)**

Novembre 2007

Sommaire

Préambule.....	3
Titre I : Dispositions générales	4
Titre II : Dispositions applicables à la zone d'extension (ZACA II).....	6
Chapitre I : Obligations à la charge de l'aménageur.....	6
Chapitre II : Obligations à la charge du promoteur	8
Chapitre III : Servitudes d'urbanisme.....	10
Chapitre IV : Servitudes d'architecture.....	13
Titre III: Dispositions applicables à l'ancienne zone (ZACA I).....	15
Chapitre I : La restauration immobilière dans la partie nord	15
Chapitre II : La restauration concertée dans la partie sud	19
Titre IV : Dispositions diverses	24

Préambule

La ville de Ouagadougou connaît une croissance spatiale soutenue dans un contexte urbain caractérisé par la prédominance d'un centre historique vieillissant confiné dans un espace restreint alors qu'il concentre l'essentiel des fonctions commerciales et administratives.

La pression spatiale de l'activité économique s'opère dans une trame urbaine inadéquate engendrant de multiples dysfonctionnements du centre ville.

La genèse des opérations montre que le projet ZACA constitue une étape d'un processus et non une action ponctuelle d'urbanisme. La rénovation du centre ville a évolué :

- du marché central à la zone commerciale entre 1925 et 1985;
- de la zone commerciale au projet ZACA en 1990;
- de la première à la deuxième phase de la ZACA, à travers le décret 2000 522/PRES/PM/MIHU, adopté par le Conseil des Ministres du 02 Novembre 2000.

La présente phase constitue une étape du processus de revalorisation du centre ville par l'aménagement de ladite zone qui fait environ 200 ha.

Le projet ZACA, inscrit comme une priorité nationale de développement de la capitale, vise les objectifs ci-après :

- 1- réaménager la trame viaire ;
- 2- « soigner » l'image de la ville ;
- 3- présenter des opportunités intéressantes pour le développement des activités ;
- 4- promouvoir pour cette zone un aménagement durable ;
- 5- proposer une réglementation cohérente et réaliste.

Titre I : Dispositions générales

ARTICLE 1 : Objet du cahier des charges

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles d'aménagement ainsi que les règles particulières de construction dans la Zone d'Activités Commerciales et Administratives de la ville de Ouagadougou.

ARTICLE 2 : Définitions

- La Zone d'Activités Commerciales et Administratives (**ZACA**) désigne la zone d'aménagement créée par le décret 2000-522/PM/MIHU du 03 novembre 2000 : elle est composée de l'ancienne ZACA (ZACA1 d'environ 115 ha) et de la zone d'extension (ZACA2 d'environ 85 ha),
- Le « **promoteur** » désigne le titulaire d'un droit de jouissance ou d'un droit de propriété sur une parcelle de la ZACA,
- L'« **aménageur** » désigne l'Etat, représenté par la Direction Générale du projet ZACA chargé de la mise en œuvre du programme d'aménagement de la zone d'activités commerciales et administratives de la ville de Ouagadougou,
- Le « **locataire** » désigne l'occupant des immeubles érigés dans la ZACA pour des activités diverses.

ARTICLE 3 : Champ d'application

Le présent cahier des charges s'applique dans les limites de la zone définie par le décret 2003-678/PRES/PM/MITH/MATD/MFB/MEDEV 31 décembre 2003 portant approbation du plan d'aménagement de la Zone d'Activités Commerciales et Administratives de Ouagadougou. Les limites de la ZACA sont définies comme suit :

- au Nord par l'avenue de la Nation et l'avenue de l'indépendance (ex boulevard de l'indépendance) entre les points de coordonnées suivants :

12°22'96"N/1°31'43,4" W et

12°22'19,3"N/1°30'58,6" W ;

- à l'Est par l'avenue président Sangoulé Lamizana (ex avenue de la Résistance du 17 mai et de l'avenue de l'aéroport) entre les points de coordonnées suivants :

12°21'28,8"N/1°30'47,2" W et

12°21'13,4"N/1°30'58,3" W ;

- au Sud par l'avenue de président Sangoulé Lamizana et l'avenue de la Révolution d'une part et l'avenue de la Cathédrale (ex avenue Houari Boumedienne) d'autre part entre :

d'une part les points de coordonnées suivants :

12°21'28,8"N/1°30'47,2" W,

12°21'13,4"N/1°30'58,3" W

et d'autre part les points de coordonnées suivants :

12°21'51,5"N/1°31'18,2" W et

12°21'48,8"N/1°31'40,7" W

- à l'Ouest par l'avenue de la Grande Mosquée d'une part et l'avenue Bassawarga d'autre part entre :

d'une part les points de coordonnées suivants :

12°21'6,5"N/1°31'9,7" W et

12°21'51,5"N/1°31'18,2" W

et d'autre part les points de coordonnées suivants :

12°21'48,8"N/1°31'40,7" W et

12°22'48,8"N/1°31'43,4" W

ARTICLE 4 : Règlement spécifique

L'ensemble de la zone est soumis à la législation en vigueur en matière d'environnement, de santé, d'hygiène, de sécurité publique et d'occupation des espaces publics.

Il est interdit à tout promoteur de déposer sur les espaces publics des matériaux de construction, des déchets solides, liquides ou autres pendant l'exécution des travaux de construction.

Titre II : Dispositions applicables à la zone d'extension (ZACA II)

Chapitre I : Obligations à la charge de l'aménageur

ARTICLE 5 : Exécution des travaux

L'aménageur est chargé de faire réaliser dans la zone, toutes les études et les travaux relatifs à :

- la restructuration foncière ;
- l'aménagement des voiries et réseaux divers notamment l'assainissement, l'alimentation en eau, l'électricité, les télécommunications ;
- l'aménagement des espaces publics extérieurs ;
- la réalisation des équipements publics.

L'aménageur est chargé de la mise en état des sols destinés à des constructions privées.

La mise en état des sols consiste en :

- la démolition d'immeubles existants ;
- l'évacuation des gravats provenant des travaux de démolition à la décharge publique ;
- la récupération des réseaux abandonnés ;

- l'implantation et le bornage des parcelles conformément au plan de lotissement.
- L'aménageur a l'obligation de veiller à la réalisation effective des équipements publics.

ARTICLE 6 : Viabilité des espaces publics

La viabilité des nouvelles voies, les voies réfectionnées, les espaces publics seront affectés à l'utilisation publique dès leur mise en état de viabilité.

ARTICLE 7 : Entretien des espaces publics

L'entretien des espaces publics est assuré par l'aménageur jusqu'à mise à disposition de la municipalité de Ouagadougou qui interviendra cinq (5) ans après la mise en exploitation de la zone.

ARTICLE 8 : Sécurité incendie

L'aménageur doit veiller à la mise en place d'un réseau de sécurité incendie notamment les bouches d'incendie, le système d'alarme et d'alerte qui couvre l'ensemble de la zone conformément aux dispositions du décret 97-316/PRES/PM/MATS/MIHU du 29 juillet 1997 portant règles générales de sécurité contre l'incendie et la panique dans les établissements recevant du public.

ARTICLE 9 : Assurance contre l'incendie

L'aménageur s'assurera que tous les promoteurs qui ont construit ont contracté une police d'assurance contre l'incendie correspondant à la valeur réelle de leurs investissements avant toute occupation d'immeuble.

ARTICLE 10 : Respect des dispositions du cahier des charges

L'aménageur veillera au respect de toutes les dispositions du présent cahier des charges.

Chapitre II : Obligations à la charge du promoteur

ARTICLE 11 : Engagement

Le promoteur s'engage à respecter les obligations prévues par le présent cahier des charges.

ARTICLE 12 : Modification

Le promoteur s'engage à ne jamais modifier sa parcelle telle qu'elle est définie au plan définitif de lotissement.

ARTICLE 13 : Remembrement

Au cas où plusieurs parcelles contiguës reviennent à un même promoteur, celui-ci est autorisé à les remembrer et à en constituer une nouvelle parcelle dont la mise en valeur se fera suivant les clauses du présent cahier des charges.

ARTICLE 14 : Permis de construire

Aucune construction ne peut être édifiée par un promoteur sans l'obtention préalable d'un permis de construire conformément aux dispositions de la loi n°017- 2006/AN du 18 mai 2006 portant code de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso, et à celle du présent cahier des charges.

ARTICLE 15 : Respect de la destination des parcelles

Le promoteur est tenu de :

- respecter la destination de la parcelle conformément au zonage du présent cahier des charges.

- de ne pas modifier la destination des bâtiments qui auront été édifiés en conformité avec le permis de construire préalable, sans l'autorisation de l'aménageur après achèvement des travaux.

ARTICLE 16 : Délais de mise en valeur des terrains

Le délai de mise en valeur des terrains aménagés de la ZACA est de cinq (5) ans à compter de la date de notification de l'ordre de démarrer les travaux. Tout attributaire de terrain peut bénéficier à titre exceptionnel d'une prorogation de délai de mise en valeur sur sa demande déposée six (6) mois avant l'expiration du délai initial auprès du Ministère de tutelle technique du projet. Cette prorogation ne peut toutefois excéder douze (12) mois.

La demande de prorogation doit être accompagnée d'un procès verbal d'évaluation des travaux déjà réalisés sur le terrain.

ARTICLE 17 : Assurance contre l'incendie

Le promoteur devra faire assurer contre l'incendie toute édification pour sa valeur réelle.

ARTICLE 18 : Impôts et taxes

Le promoteur s'acquittera des impôts et taxes de toute nature afférents à la parcelle à dater du jour de la cession conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE 19 : Aménagement à l'intérieur des parcelles

Le promoteur a la charge de l'aménagement paysager des superficies non bâties dans la parcelle. Toute édification dans cet espace est proscrite.

Les promoteurs qui partagent la jouissance d'un « cœur d'îlot » ont l'obligation de mettre en commun leurs moyens pour l'aménagement et la gestion de cet espace conformément au plan d'aménagement élaboré à cet effet par l'aménageur en concertation avec les promoteurs.

ARTICLE 20 : Accessibilité des handicapés

Conformément aux dispositions de la loi n°017- 2006/AN du 18 mai 2006 portant code de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso, les aménagements nécessaires à l'accessibilité des handicapés doivent être pris en considération lors des constructions.

ARTICLE 21 : Prévention contre l'incendie

Le promoteur est tenu d'équiper tous les bâtiments relevant de sa responsabilité, d'un matériel de lutte contre l'incendie en état de fonctionnement.

Les caractéristiques et les emplacements de ces équipements seront conformes aux normes en vigueur.

Chapitre III : Servitudes d'urbanisme

ARTICLE 22 : Destination des parcelles

Les parcelles objet du présent chapitre ont des destinations indiquées dans le règlement d'urbanisme et d'architecture (fiches à la parcelle).

ARTICLE 23 : Densité des constructions

Les édifications dans la zone d'extension ont des implantations et des marges de hauteurs conformes au plan de masse et édictées dans le règlement d'urbanisme et d'architecture (fiches à la parcelle).

ARTICLE 24 : Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions sont fixées pour chaque parcelle selon sa destination et sa situation.

ARTICLE 25 : Ordonnancement des constructions en façade sur rue

L'ordonnancement général des constructions dans la zone d'extension doit aboutir à présenter un front de façades continu le long de chaque îlot.

ARTICLE 26 : Clôtures

Dans la zone d'extension, la construction de clôtures donnant sur les voies et espaces publics est formellement interdite.

ARTICLE 27 : Galeries

Il est prévu dans la zone d'extension, la réalisation obligatoire de galeries accessibles au public mesurant deux (02) mètres de largeur au minimum.

ARTICLE 28 : Ecoulement des eaux de pluies

L'aménagement des parcelles sera exécuté de sorte à évacuer aisément les eaux pluviales vers les caniveaux sur rues.

ARTICLE 29 : Branchement au réseau d'assainissement collectif

Il est interdit de laisser s'écouler des eaux usées sur les espaces publics.

Le promoteur assurera le raccordement de sa parcelle au réseau d'assainissement collectif conformément au cahier des charges de l'ONEA. Le regard de branchement est à la charge du promoteur.

ARTICLE 30 : Branchement au réseau d'électricité et éclairage public

Le promoteur devra procéder au branchement au réseau général d'alimentation de courant électrique.

Les passages couverts et les galeries des immeubles seront obligatoirement éclairés aux frais des promoteurs en respectant toutefois les prescriptions données par l'aménageur dans un but d'harmonisation technique, esthétique et de sécurisation des circulations piétonnes.

ARTICLE 31 : Branchement au réseau d'alimentation en eau

Le promoteur devra procéder au branchement au réseau général d'alimentation en eau.

Les forages sont interdits dans la zone, sauf autorisation spéciale des autorités compétentes.

ARTICLE 32 : Branchement au réseau de télécommunication

Le promoteur devra procéder au branchement au réseau général de télécommunications.

ARTICLE 33 : Stationnement

Des reculs sur rue et à l'arrière-cour sont définis pour chaque parcelle dans le règlement d'urbanisme afin d'accueillir le stationnement.

Des parkings sous-sol sont imposés aux promoteurs des parcelles situées dans les îlots ci-dessous indiqués :

- Section 005 (AH) îlots 11 et 14 et section 019 (AW) îlot 19 de la zone tertiaire ;
- Section 019 (AW) îlots 4 et 9 et section 006 (AI) îlot 29 de la zone commerciale.

Chapitre IV : Servitudes d'architecture

ARTICLE 34 : Champ d'application

Les présentes dispositions architecturales s'appliquent à toutes les nouvelles constructions dans la zone d'extension.

ARTICLE 35 : Terrassement général des parcelles

Avant le démarrage des travaux de construction, le promoteur devra effectuer un terrassement général de sorte à respecter la côte imposée à la parcelle.

ARTICLE 36 : Matériaux

Les matériaux autorisés sont ceux qui correspondent aux normes en vigueur pour les constructions définitives. Ils seront acceptés par l'aménageur.

ARTICLE 37 : Revêtements de façade

Les maçonneries des façades seront recouvertes d'un enduit lissé ou de revêtement scellé ou fixé. Les couleurs claires seront privilégiées. Dans tous les cas, l'acceptation des couleurs par l'aménageur dépendra de la bonne intégration à l'environnement existant.

ARTICLE 38 : Ouvertures

Les menuiseries des ouvertures en façade seront toutes en aluminium ou matériaux similaires. Les couleurs des menuiseries et des vitrages devront être en harmonie avec les couleurs d'ensemble de la façade.

Les éléments de protection contre le soleil et les autres intempéries doivent être intégrés au traitement de la façade dès le stade de la conception architecturale.

ARTICLE 39 : Saillies sur façades

Les saillies sur façades sont autorisées et ne devront en aucun cas dépasser le tiers de la surface de la façade.

La saillie par rapport à l'alignement de la façade ne doit pas dépasser 1,20 m.

ARTICLE 40 : Corniches et acrotères

Des corniches en bas-relief pourront être apposées sur les façades pour en faciliter la lecture horizontale et décorative soulignant l'effet de continuité des façades d'îlots composées de plusieurs immeubles mitoyens.

Les façades pourront être couronnées d'acrotères de 1,00 m de hauteur au maximum par rapport au plancher brut du dernier niveau contribuant à l'harmonie visuelle des îlots dans leur ensemble.

ARTICLE 41 : Vitrines et enseignes

Les boutiques en RDC peuvent ouvrir des vitrines sur rue permettant une visibilité de leurs produits.

Les enseignes seront installées en devanture de ces boutiques conformément aux dispositions de la loi n°25 – 2001/AN du 25 octobre 2001 portant code de la publicité.

Titre III: Dispositions applicables à l'ancienne zone (ZACA I)

ARTICLE 42 : Situation

L'ancienne zone est constituée :

- d'une part du périmètre circonscrit au Nord par, l'Avenue de la Nation et l'Avenue de l'indépendance, au sud l'Avenue de la cathédrale, à l'Est l'Avenue président Sangoulé Lamizana, à l'Ouest l'Avenue BASSAWARGA ;
- Et d'autre part des immeubles qui longent l'avenue Kwamé N'Krumah de l'intersection de l'Avenue de la cathédrale au croisement de l'avenue président Sangoulé Lamizana y compris la zone des cités (AN 4, SOCOGIB, SONAR).

ARTICLE 43 : Opérations d'urbanisme

La zone de restauration immobilière telle que délimitée par le présent cahier des charges fait l'objet de deux types d'aménagements :

- une opération de restauration immobilière dans la partie nord correspondant aux limites de l'ancienne ZACA telle que définie par le cahier des charges de 1985,
- une opération de restauration concertée dans la partie sud constituée des trois cités (AN 4, SOCOGIB, SONAR).

Chapitre I : La restauration immobilière dans la partie nord

ARTICLE 44 : Obligations à la charge de l'aménageur

L'aménageur est chargé de faire réaliser dans la zone toutes les études et travaux relatifs à :

- la réhabilitation de la voirie,
- la réhabilitation des réseaux divers notamment le drainage des eaux de pluie, l'évacuation des eaux usées, l'alimentation en eau potable, l'électricité, et les télécommunications

- l'aménagement des espaces publics extérieurs,
- la réalisation des équipements publics.

Les voies réfectionnées et les espaces publics seront affectés à la circulation dès leur remise en état de viabilité.

L'entretien des espaces publics, sera assuré par l'aménageur jusqu'à ce qu'ils soient mis à la disposition de la municipalité.

ARTICLE 45 : Restauration immobilière

L'opération de restauration immobilière va consister à sauvegarder et à mettre en valeur des immeubles défectueux sis dans la zone.

Les parcelles abritant lesdits immeubles sont indiquées dans le plan de zonage annexé au présent cahier des charges.

ARTICLE 46 : Obligations à la charge des promoteurs

Le promoteur déjà installé s'engage à exécuter les obligations prévues par le présent cahier des charges.

ARTICLE 47 : Notification

A compter de la date d'approbation du présent cahier des charges, les propriétaires des immeubles à restaurer recevront chacun une notification précisant la nature des travaux à réaliser sur le cadre bâti.

ARTICLE 48: Travaux de restauration

En fonction de l'état du bâtiment, l'opération de restauration immobilière peut comporter des travaux de ravalement de façade, de réfection, d'amélioration, de démolitions partielles, ou de constructions additionnelles pour se conformer au présent cahier des charges.

A compter de la date de notification, les propriétaires des immeubles identifiés pour être restaurés disposent d'un délai de six (6) mois pour soumettre à l'aménageur leur projet de restauration.

Pour compter de la date d'approbation par l'aménageur, les propriétaires disposent d'un délai d'un (01) an pour réaliser les travaux projetés.

ARTICLE 49 : Destination

La zone de restauration immobilière est subdivisée en quatre sous-zones selon la dominance d'activités et la hauteur des immeubles.

Le tableau ci-après indique les règles applicables à chaque sous-zone.

Tableau indicatif des activités dans la zone de restauration immobilière

Sous- zone et fonctions	Activités dominantes autorisées	Activités dominantes non autorisées	Hauteurs
Sous-zone A dominante administrative	<ul style="list-style-type: none"> - tertiaire - Commerce en rez-de-chaussée - Logements sur autorisation spéciale - Tertiaire administratif et commercial : banques, assurances, sièges d'organismes, représentations commerciales, bureaux - Commerce avec vitrines ou baies vitrées 	<ul style="list-style-type: none"> - Commerce de gros - Activités artisanales 	<p>Hauteur minimum des bâtiments :</p> <p>R + 1</p> <p>(rez-de-chaussée + 1 étage)</p>
Sous-zone B Mixte (commerciale et administrative)	<ul style="list-style-type: none"> - Commerce + tertiaires en rez-de-chaussée - Commerce + tertiaires + logements aux niveaux supérieurs 	<ul style="list-style-type: none"> - Logements au rez-de-chaussée. 	<p>Hauteur minimum des bâtiments :</p> <p>R + 1 ;</p>
Sous-zone C dominante Commerciale	<ul style="list-style-type: none"> - Commerce exclusif en rez-de-chaussée - Commerce + activités tertiaires aux niveaux supérieurs 	<ul style="list-style-type: none"> - Logements - les activités à tendance salissante et de nuisance (auditive, olfactive telles que garages, boucheries, ateliers de soudure et tôlerie, menuiseries, poissonneries ... 	<p>Hauteur minimum des bâtiments :</p> <p>R + 2</p>
Sous-zone D Dominante verte mais à muter en mixte (commerce et services)	<ul style="list-style-type: none"> - Commerce, services et administration - Logement, les activités tertiaires socio-éducatives (maternelles, jardins d'enfants, centres sociaux). 	<ul style="list-style-type: none"> - Commerce de gros 	<p>Hauteur minimum des bâtiments :</p> <p>R+ 1</p>

Chapitre II : La restauration concertée dans la partie sud

ARTICLE 50 : Situation

La zone de restauration concertée est constituée par le périmètre occupé par l'ensemble des cités (cité AN4, cité SOCOGIB, cité SONAR) dans la partie sud de l'ancien périmètre de la ZACA.

ARTICLE 51 : Opération de restauration concertée dans la partie sud

L'opération de restauration concertée dans la partie sud vise d'une part, à mettre en cohérence la densité et l'architecture de la zone concernée avec le traitement des immeubles bâtis le long de l'Avenue Kwamé N'Krumah, et d'autre part, à l'insérer dans l'urbanisation future du site de l'aéroport.

ARTICLE 52 : Durée de l'opération

L'opération de restauration est prévue pour durer six (6) ans à compter de la date d'approbation du présent cahier des charges.

ARTICLE 53 : Obligations à la charge des promoteurs

A compter de la date d'approbation du présent cahier des charges, les promoteurs actuels des parcelles situées dans le périmètre indiqué disposent d'un délai de six (6) ans pour restaurer leur cadre bâti.

Les opérations de construction doivent se faire dans le respect des servitudes ci-dessous définies.

Les propriétaires qui n'auraient pas les moyens de restaurer leur immeubles à l'échéance du délai ci-dessus prévu, peuvent céder leurs droits de propriété sous forme d'un bail conformément aux dispositions légales en vigueur et à celles du présent cahier des charges.

Au terme de l'échéance indiquée à l'alinéa premier du présent article, les propriétaires qui n'auront pas respecté ces dispositions, seront expropriés pour cause d'utilité publique conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE 54 : Destination

La zone de restauration concertée telle que délimitée doit subir une mutation progressive pour devenir une zone mixte à vocation commerciale et administrative.

Ne seront autorisés à terme que : les immeubles de bureaux, les sièges sociaux, les services commerciaux, les hôtels, les galeries commerciales en rez-de-chaussée, le logement à partir de R+2.

Ne seront plus autorisés à terme : le logement en rez-de-chaussée, toute activité commerciale d'entreposage et de vente en gros, les activités provoquant des nuisances (auditive, olfactive, etc.).

ARTICLE 55 : Hauteur des constructions

Les hauteurs des nouvelles constructions sont fixées à un minimum de R+2 et un maximum de R+7 pour celles implantées dans des parcelles bordant les avenues Kwamé N'Krumah et du Mogho et l'Avenue président Sangoulé Lamizana.

Les hauteurs des autres constructions sont de R+2 minimum.

ARTICLE 56 : Clôtures

Dans la zone de restauration concertée, la construction de nouvelles clôtures donnant sur les voies est formellement interdite.

ARTICLE 57 : Branchement au réseau d'assainissement collectif

L'écoulement des eaux usées sur les espaces publics est strictement interdit.

Le promoteur assurera le raccordement de sa parcelle au réseau d'assainissement, conformément aux dispositions du cahier des charges de l'ONEA. Le regard de branchement est à la charge du promoteur.

ARTICLE 58 : Branchement au réseau d'électricité et d'éclairage public

La zone de restauration concertée est déjà raccordée au réseau d'électricité et d'éclairage public.

Le promoteur disposant d'une parcelle non encore alimentée, devra procéder au branchement au réseau général d'alimentation de courant électrique.

Les passages couverts des immeubles seront obligatoirement éclairés aux frais des promoteurs en respectant toutefois les prescriptions données par l'aménageur dans un but d'harmonisation technique, esthétique et de sécurisation des circulations piétonnes.

ARTICLE 59 : Branchement au réseau d'alimentation en eau

Le réseau d'alimentation en eau est déjà fonctionnel dans la zone de restauration. Le promoteur disposant d'une parcelle non raccordée est tenu de se brancher au réseau d'alimentation en eau.

Les forages sont interdits dans la zone, sauf autorisation spéciale des autorités compétentes.

ARTICLE 60 : Branchement au réseau de télécommunication

Le promoteur devra procéder au branchement au réseau général de télécommunications.

ARTICLE 61 : Ordonnancement des constructions en façade sur rue

L'ordonnancement général des constructions dans la zone de restauration concertée doit aboutir à présenter un front de façades continu le long de chaque îlot.

Les servitudes de recul sont fixées à cinq (05) mètres par rapport à l'emprise de la voirie.

ARTICLE 62 : Revêtements de façade

Les maçonneries des façades seront recouvertes d'un enduit lissé, du type « marmorex » ou de revêtement scellé ou fixé. Les couleurs claires seront privilégiées. Dans tous les cas, l'acceptation des couleurs par l'aménageur dépendra de la bonne intégration à l'environnement existant.

ARTICLE 63 : Ouvertures

Les menuiseries des ouvertures seront toutes en aluminium ou matériaux similaires. Les peintures sur les menuiseries devront être en harmonie avec les couleurs d'ensemble de la façade, de même les couleurs des vitrages devront être en harmonie avec les couleurs d'ensemble de la façade.

Le mode de protection contre les intempéries doit être intégré au traitement de la façade dès le stade de la conception architecturale.

ARTICLE 64 : Galeries couvertes

Certains îlots, riverains des voies de circulation, doivent être aménagés avec des galeries couvertes de deux (02) mètres d'emprise au minimum sur toute la façade en rez-de-chaussée. La hauteur sous-plafond de ces galeries couvertes est de 4,20 mètres. Le revêtement du sol sera anti-dérapant et d'un entretien facile.

ARTICLE 65 : Saillies sur façades

Les saillies sur façades sont autorisées et ne devront en aucun cas dépasser le tiers de la surface de la façade. La saillie par rapport à l'alignement de la façade ne doit pas dépasser 1,20 m.

ARTICLE 66 : Corniches et acrotères

Des corniches en bas-relief pourront être apposées sur les façades pour en faciliter une lecture horizontale et décorative soulignant l'effet de continuité des façades d'îlots composées de plusieurs immeubles mitoyens.

Les façades pourront être couronnées d'acrotères de 1,00m de hauteur par rapport au plancher brut du dernier niveau contribuant à l'harmonie visuelle des îlots dans leur ensemble.

ARTICLE 67 : Vitrines et enseignes

Les aménagements en RDC peuvent ouvrir des vitrines permettant une visibilité de leurs produits.

Les enseignes seront installées en devanture de ces boutiques conformément aux dispositions de la loi n°25 – 2001/AN du 25 octobre 2001 portant code de publicité et en concertation avec les services techniques municipaux.

Titre IV : Dispositions diverses

ARTICLE 68 : Effets du cahier des charges

Le projet ZACA étant déclaré d'utilité publique, le présent cahier des charges de la ZACA une fois approuvés est opposable aux tiers.

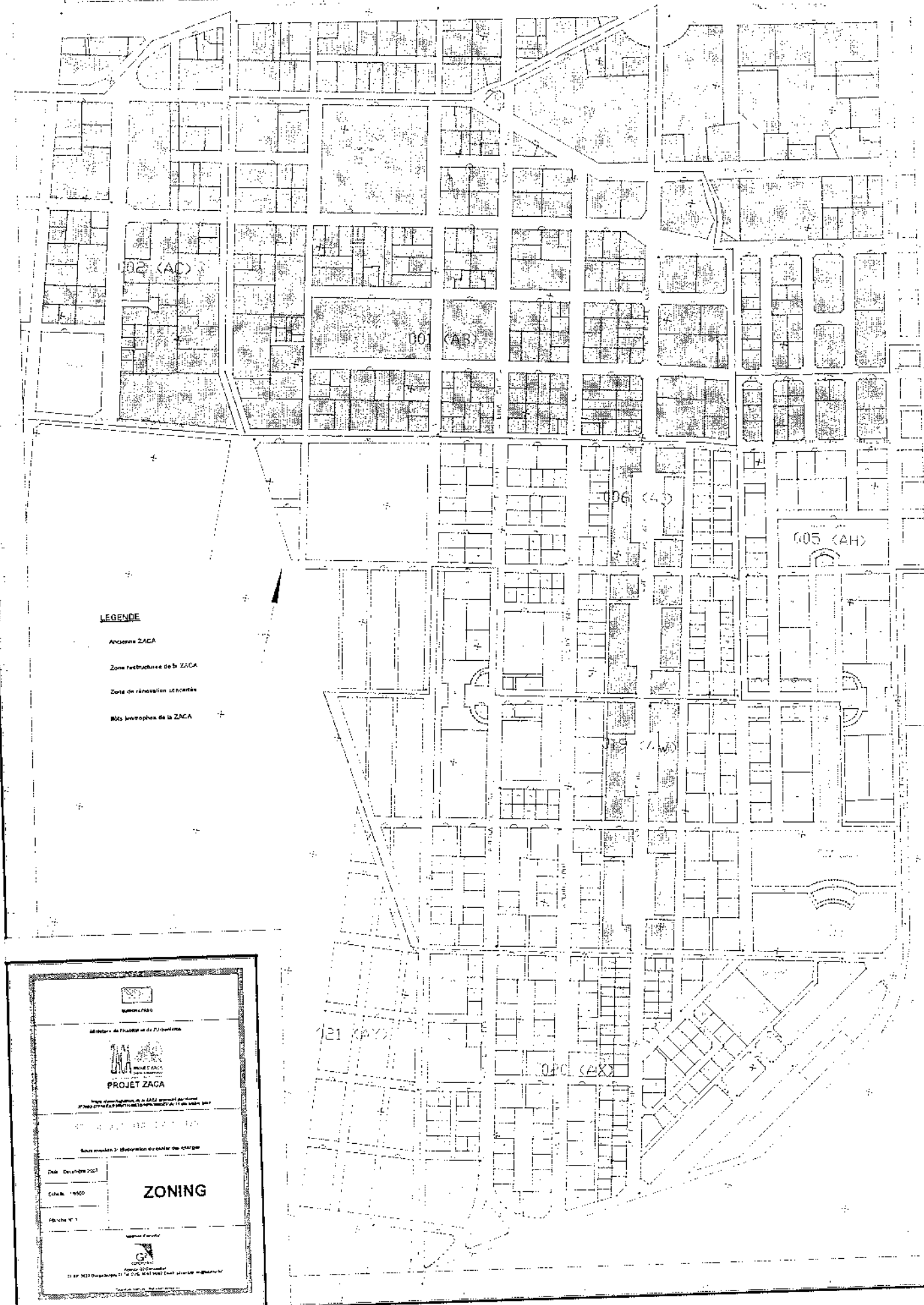
ARTICLE 69 : Contrôles

L'aménageur mettra en place des dispositifs nécessaires pour le contrôle du respect du présent cahier des charges.

ARTICLE 70 : Infractions et sanctions

Les infractions au présent cahier des charges sont constatées et poursuivies conformément aux textes en vigueur.

**ANNEXE :
PLAN DE ZONING**



LEGENDE

Ancienne ZACA

Zone restructurée de la ZACA

Zone de rénovation urbaine

Bois limitrophes de la ZACA

<p>PROJET ZACA</p>	
<p>Plan d'urbanisme de la ZACA (projet de loi)</p>	
<p>1/2000</p>	
<p>Sous-section 2: Déclaration de projet de loi</p>	
<p>Date: Décembre 2007</p>	<p>ZONING</p>
<p>Echelle: 1/500</p>	
<p>40/100 N° 1</p>	
<p>21 av. N° 100 (projet de loi) (voir plan de zonage)</p>	