

# **TOME 3 :**

# **REGLEMENT D'URBANISME**

## SOMMAIRE

TITRE I. : DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	4
Article I.1. : Objet et champ d'application territoriale du règlement .....	4
Article I.2. : Division du territoire urbain en secteurs .....	4
TITRE II : LES RÈGLES COMMUNES À TOUS LES SECTEURS .....	5
Article II.1 : Généralités .....	5
Article II.2. : Utilisation du sol .....	5
Article II.3. : Servitudes .....	6
Article II.4. : Desserte .....	6
Article II.5. : Stationnement .....	7
Article II.6. : Protection de l'environnement .....	7
Article II.7. : Occupation du domaine public .....	9
TITRE III. : RÈGLES PARTICULIÈRES A CHAQUE SECTEUR .....	10
CHAPITRE A : RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR D'HABITATION H .....	10
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	10
Article III.A.1. : Type d'occupation ou utilisation du sol interdit .....	10
Article III.A.2. : Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée sous condition .....	11
SECTION II : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL .....	11
Article III.A.3. : Accès et voirie .....	11
Article III.A.4. : Desserte en eau, assainissement et drainage .....	12
Article III.A.5. : Caractéristiques du terrain .....	12
Article III.A.6. : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies privées .....	12
Article III.A.7. : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	12
Article III.A.8. : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété .....	13
Article III.A.9. : Emprise du sol .....	13
Article III.A.10. : Hauteur des constructions .....	13
Article III.A.11. : Aspect extérieur .....	13
Article III.A.12. : Stationnement de véhicules .....	14
Article III.A.13. : Espaces libres et plantations .....	14
SECTION III. : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	14
Article III.A.14. : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	14
Article III.A.15. : Dépassement des coefficients d'occupation du sol .....	14

CHAPITRE B : RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR D'ESPACES VERTS V .....	14
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	14
Article III.B.1. : Type d'occupation ou d'utilisation du sol .....	14
Article III.B.2. : Types d'occupation ou d'utilisation du sol .....	15
SECTION II : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL.....	15
Article III.B.3. : Accès et voirie.....	15
TITRE IV : SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE.....	16
Article IV.1 : Types de servitudes d'utilité publique. ....	16
Article IV.2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.....	16
TITRE V. : MESURES D'EXÉCUTION .....	16
Article V.1 : Obligation de conformité des ouvrages publics ou privés .....	16
Article V.2 : Incidence sur les propriétaires .....	16
Article V.3 : Dérogations .....	16
Article V.4 : Sanctions .....	17
VIII. ANNEXES .....	18
ANNEXE 1 : LEXIQUE.....	18
ANNEXE 2 : ZONES DEFINIES PAR LE REGLEMENT.....	19
ANNEXE 3 : CARTE DE ZONAGE .....	22

## REGLEMENT

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent tant aux particuliers qu'aux personnes morales du droit public ou du droit privé, s'applique à l'ensemble du territoire compris à l'intérieur du périmètre d'étude du quartier Sisia, ensemble de 4 blocs compris et de l'espace de recasement, situé à Mbung, mais aussi des populations affectées lors de la restructuration du quartier Sisia à Bamenda.

### TITRE I. : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Article I.1. : Objet et champ d'application territoriale du règlement

Il établit, afin d'améliorer le cadre dans lequel s'inscrivent les activités des populations qui habitent ou qui fréquentent ce territoire, une série de mesures dont le but est de favoriser l'évolution souhaitable de cette zone.

Le présent règlement sera complété en tant que de besoin, par les réglementations des équipements et autres réseaux divers des concessionnaires respectifs.

En cas de dispositions contraires ou divergentes contenues dans plusieurs règlements, l'ordre de préséance sera le suivant :

- Règlementations des équipements et autres réseaux divers des concessionnaires ;
- Règlementations du lotissement de recasement ;
- Présent règlement du Plan de restructuration du quartier Sisia à Bamenda ;
- Le règlement du Plan d'occupation des Sols de la Commune d'arrondissement de Bamenda 3 ;
- Le règlement du Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) de la ville de Bamenda.

Le Plan de restructuration du quartier Sisia de Bamenda et son Règlement fixent :

- 1°) Le caractère spécial de chacune des parties du territoire et leurs extensions suivant les développements successifs du quartier ;
- 2°) Les différentes zones à affectation spéciale ;
- 3°) Le tracé des voies de circulation ;
- 4°) Les servitudes hygiéniques et esthétiques justifiées par les nécessités locales.

#### Article I.2. : Division du territoire urbain en secteurs

Selon le mode d'occupation du sol, le Plan de restructuration du quartier Sisia à Bamenda est découpé en secteurs dont les limites sont précisées sur un document graphique appelé Plan de Zonage joint en annexe

##### 1. Repérage et lecture du Plan de Zonage

Le Plan de Zonage est repéré par un code comprenant une lettre majuscule et un chiffre. Les lettres majuscules représentent le secteur :

- H : Zone d'habitat
- V : Zone d'espace vert

Les chiffres (0, 1, 2, 3, etc.) indiquent les différents secteurs d'une zone.

## 2. Différentes secteurs du Plan de zonage

Le Plan de zonage comporte cinq secteurs :

- Le secteur H1 : Habitat planifié de standing (îlot de parcelle de 300 m<sup>2</sup>) ;
- Le secteur H2 : Habitat planifié social (îlot de parcelle de 150 m<sup>2</sup>) ;
- Le secteur H3 : Habitat Mixte comprenant les secteurs d'éducation, de santé, de commerce, de sécurité, d'animation et autres (îlot de parcelle de 150 m<sup>2</sup>) ;
- Le secteur V1 : Espace vert public (aire de jeux) ;
- Le secteur V2 : Espace vert privatif.

## TITRE II : LES RÈGLES COMMUNES À TOUS LES SECTEURS

### Article II.1 : Généralités

Dans tous les secteurs sans exception, et plus généralement dans leurs parties les plus fréquentées, toutes les précautions doivent être prises afin que soient respectées la sécurité, la salubrité et l'hygiène publique, et que soient conservés ou améliorés les sites et plus généralement la bonne tenue et l'aspect des lieux.

### Article II.2 : Utilisation du sol

#### 1. Alignement et nivellement

Les alignements seront précisés par le Plan Architectural des immeubles et logements.

#### 2. Qualité des terrains

Il est interdit de construire sur des terrains marécageux, insalubres ou dont l'assainissement n'est pas satisfaisant, ainsi que sur ceux qui sont instables ou menacés d'érosion, d'éboulement ou de glissement.

L'administration pourra imposer que l'assainissement, la stabilité et la solidité des terrains soient, avant toute utilisation, étudiés et réalisés.

Elle pourra également exiger, s'il y a lieu, que les propriétaires ou locataires concernés se regroupent en association, afin de réaliser ces travaux en commun selon un projet d'ensemble.

#### 3. Écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### 4. Surface et forme des parcelles

Pour être constructibles, les parcelles de terrain devront être de formes et de dimensions convenables. Il faut en particulier :

- qu'il soit possible d'y inscrire un quadrilatère d'une superficie 100 m<sup>2</sup> au moins dont la plus petite côte ne peut être inférieure à 10 mètres ;
- qu'elles ne comportent pas de lignes séparatives de moins de 10 mètres de longueur à partir de l'alignement, cette ligne pouvant faire un angle inférieur à 60° avec ce dernier ;
- qu'elles aient une façade sur rue d'au moins 10 mètres.

La surface minimale des parcelles ne devrait pas être inférieure à 300 m<sup>2</sup>. Une liste des parcelles avec leur dimensionnement est reprise dans le rapport de présentation du Plan d'Aménagement Foncier et en annexe du présent document.

### Article II.3. : Servitudes

Les constructions doivent par ailleurs respecter les servitudes imposées pour des raisons techniques.

### Article II.4. : Desserte

#### 1. Généralités

L'emprise des voies de desserte est matérialisée sur le plan de zonage par une pastille à deux nombres séparés par une barre de fraction. Le nombre inférieur indique l'emprise totale de la voie et le nombre supérieur l'emprise de la chaussée.

#### 2. Desserte des immeubles

Il est interdit d'édifier une construction non directement accessible, soit d'une voie publique ou d'une voie privée carrossable, en état de viabilité et devant comporter les canalisations d'eau potable, d'assainissement ou d'autres réseaux.

Lorsque l'accès se fait par voie privée à la parcelle, le terrain utilisé à cet effet devra être inclus dans la ou les propriétés à desservir.

Ces voies d'accès ne doivent comporter ni marche ni pente de plus 10%, ni obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel contre les incendies, les ambulances et les voitures de police.

#### 3. Voie de desserte

Il y a cinq types de voirie de desserte :

- La voirie de desserte principale de 10 m avec une emprise de 12 m soit un recul de 2 m ;
- La voirie de desserte primaire de 9 m avec une emprise de 12 m soit un recul de 3 m ;
- La voirie de desserte secondaire structurante de 7 m avec une emprise de 10 m soit un recul de 3 m ;
- La voirie de desserte secondaire classique de 05 m avec une emprise de 7 m soit un recul de 2 m ;
- La voirie collectrice de 5 m avec une emprise de 7 m soit un recul de 2 m ;
- La voirie collectrice de liaison de 5 m conjointe à celle de rupture de trafic.

La voirie de desserte d'immeubles de 10 m comporte des trottoirs bilatéraux plantés (2x2m), une chaussée en 2x1 voies pour la circulation de deux files de voitures et l'assainissement sur 0,5 m x2, soit 10 mètres. Si ces voies se terminent en impasse, elles devront comporter une plateforme de retournement d'une largeur suffisante et un parking aménagé pour la rupture de charge.

La voirie de desserte collectrice de 7 m comporte des trottoirs bilatéraux larges, une chaussée en 1x2 pour la circulation de deux files de voitures, l'assainissement sur 0,5m x2, soit 7 m.

## **2. Voies piétonnières**

Les voies piétonnières seront établies de telle sorte que les moyens d'approche permettent une lutte efficace contre l'incendie. Leur emprise minimale sera de 2 m. Leur longueur depuis la desserte principale jusqu'à la construction la plus éloignée ne devra pas excéder 40 m. il sera aménagé des dessertes piétonnes en liaison avec les voies en impasse qui butent sur une forte pente.

### **Article II.5 : Stationnement**

#### **1. Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules visiteurs devra s'effectuer sur la chaussée de circulation, soit sur largeur la de la voie, soit sur les emplacements aménagés à cet effet. Il sera prévu des accès aux parkings souterrains des immeubles pour les propriétaires et les locataires.

Les espaces réservés aux stationnements seront prévus à raison de 15m<sup>2</sup> par voiture automobile et de 25m<sup>2</sup> pour le calcul des surfaces de parking (emplacement + circulation).

#### **2. Garages couverts collectifs et divers**

##### **a) Entreprises artisanales et commerciales.**

Pour ces entreprises du secteur mixte, les aires de stationnement doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel et de la clientèle.

##### **b) Garages souterrains**

Le nombre de garages doit être suffisant pour les occupants de l'immeuble, soit un minimum d'un parking par logement.

Pour les zones mixtes, il faut en outre prévoir les parkings pour le personnel et la clientèle, soit un parking pour deux chambres d'hôtel ou pour deux bureaux de travail.

### **Article II.6 : Protection de l'environnement**

#### **1. Aspect des constructions**

Les plans architecturaux pourront prévoir toutes dispositions ayant pour objet de créer des ensembles urbains, qu'il s'agisse simplement d'unité de couleur ou de matériaux, de hauteur, de volume ou de style, ou encore

d'ordonnance urbaine. Ces obligations pourront frapper des alignements de places, de voies, d'îlots ou de secteurs entiers.

## **2. Tenue des terrains et installations**

Les bâtiments, quelle qu'en soit la destination, les terrains, les clôtures et plantations visibles de la voie publique, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propriété, l'aspect et le caractère du paysage ne se trouvent pas altérés.

Il sera décidé périodiquement des opérations obligatoires de restauration et d'entretien, conformément au règlement spécifique en vigueur. Les parties des propriétés accessibles, les marges de recul traitées en trottoirs notamment, doivent être établies et entretenues comme les espaces libres publics de même nature.

## **4. Plantations**

Les constructions doivent être édifiées de manière à respecter les arbres existants dans la mesure où ceux-ci ne compromettent pas leur sécurité. Chaque immeuble ou logement doit être entouré d'au moins dix arbres. Les voies de circulation seront aussi dans leur ensemble plantées, suivant un alignement précis.

Les parcs de stationnement à l'air libre, ainsi que les voies de circulation doivent être pourvus d'arbres en nombre suffisant dans des espaces prévus à cet effet, afin d'assurer un ombrage satisfaisant et de constituer ainsi un facteur d'agrément et un frein aux vents violents qui soufflent dans la zone.

## **5. Affichage et publicité**

Les panneaux publicitaires doivent satisfaire aux règles en vigueur portant sur la réglementation générale des panneaux publicitaires en République du Cameroun.

## **6. Carrières et fouilles**

L'ouverture de toute carrière est interdite à l'intérieur du périmètre du Plan de restructuration et des lotissements de recasement. Les fouilles dans les parcelles ne sont autorisées que pour usage personnel. Après travaux, le sol devra être comblé et soigneusement nivelé.

## **7. Dépôts d'explosifs**

L'ouverture de dépôts permanents d'explosifs est interdite à l'intérieur du périmètre du Plan de restructuration et des lotissements de recasement.

## **8. Décharge publique**

Aucune décharge publique n'est autorisée à l'intérieur des limites du Plan de restructuration et des lotissements de recasement, sauf dans une zone de « placette d'ordure » prescrite à cet effet. Toute décharge publique en cours à l'intérieur du périmètre urbain devra être fermée et les mesures nécessaires à la bonne salubrité du terrain devront être prises.

## **9. Evacuation des déchets**

L'évacuation des déchets (ordures ménagères, eaux usées, etc.) devra être effectuée conformément aux dispositions et règlement en vigueur.

### **Article II.7. : Occupation du domaine public**

#### **1. 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 Communale délivrée à titre précaire et révocable, et moyennant le paiement d'une redevance d'usage.

Des règlements déterminent les normes à observer pour cette occupation et la procédure de leur délivrance.

Aucune installation ne pourra être autorisée pour des usages purement privés. Ces installations ne doivent en aucun cas apporter une gêne à la circulation des piétons pour lesquels un passage libre continu d'au moins 2 m doit être réservé sur les trottoirs.

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

#### **2. Permission de voirie**

Les échafaudages et les dépôts de matériaux sur la voie publique devront faire l'objet d'une permission de voirie. Ils ne devront en aucun cas entraver l'écoulement des eaux sur la voie et ses dépendances, ni apporter une gêne à la circulation des véhicules et des piétons. Ils seront signalés de jour et de nuit conformément aux prescriptions du code de la route.

Les chantiers seront entourés d'une palissade continue d'une hauteur minimale de 2 mètres et pourvue dans sa partie la plus apparente d'un écriteau portant le nom et le domicile de l'Entrepreneur.

Les tranchées sur la voie publique seront exécutées sous le contrôle d'un agent de l'Administration qui pourra désigner celles qui ne devront être exécutées qu'en présence de l'autorité compétente.

Les permissions concernant ces ouvrages sont de pure tolérance et peuvent être modifiées ou révoquées lorsque l'Administration Communale le juge d'intérêt public. Dans ce cas le permissionnaire ne peut prétendre à aucune indemnité.

#### **3. Aménagement du domaine public**

Les propriétaires riverains peuvent, avec l'autorisation de l'Administration Communale, procéder à l'aménagement du terrain dépendant du domaine public, au droit de leur propriété. La nature des aménagements et la nature des matériaux employés seront précisées par l'arrêté autorisant ces travaux.

L'Administration communale sera en droit d'exécuter elle-même les travaux intéressant la partie du domaine privé frappé d'alignement sans qu'il soit nécessaire que l'incorporation au domaine public ait été prononcée.

### TITRE III. : RÈGLES PARTICULIÈRES A CHAQUE SECTEUR

#### CHAPITRE A : RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR D'HABITATION H

##### 1. Caractère et vocation du secteur

La zone d'habitation H est constituée par les parties du territoire où le groupement des habitations destinées à abriter les activités qui sont le complément naturel de l'habitation, ou celui-ci doit être maintenu, développé ou créé. Ce secteur englobe la majeure partie du site urbanisable bénéficiant de plusieurs opérations d'aménagement, notamment :

- Le secteur H1 d'habitat planifié de standing comprenant les parcelles de 300 m<sup>2</sup> ;
- Le secteur H2 d'habitat planifié social comprenant les parcelles de 150 m<sup>2</sup> et
- Le secteur H3 d'habitat planifié mixte comprenant les secteurs d'éducation, de santé, de commerce, de sécurité, d'animation et autres (parcelle de 150 m<sup>2</sup>).
- Le secteur H4 d'habitat collectif ?????????

L'habitat planifié de standing comporte des constructions destinée à l'habitation, soit environ 25 % des constructions. Ce secteur occupe une bonne partie de la zone d'étude quelle ceinture de manière orthogonale sous forme de boucle. Nous avons 11 lots de 300 m<sup>2</sup> sur le site.

L'habitat planifié social comporte des constructions destinées à l'habitat social, soit environ 50 % des constructions. Ce secteur occupe le site de part et d'autres de manière équilibrée et représente 15 lots de 150 m<sup>2</sup> sur le site d'étude.

A ce dernier s'additionne l'habitat planifié mixte représentant 25 % des constructions. Il comporte des constructions comprenant les secteurs d'éducation, de santé, de commerce, de sécurité, d'animation et autres. L'aménagement de ce secteur H3 est localisé lui aussi de part et d'autres sur le site et sur une totalité de 8 lots Dispas.

L'habitat collectif comprend les constructions destinées à l'aménagement des immeubles tours en R+4. Ce secteur occupe le site de part et d'autres de manière équilibrée et représente 3 lots de 1000 m<sup>2</sup>.

#### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdits dans tous les secteurs H :

1. Les établissements dits dangereux, insalubres ou incommodes figurant sur la liste annexée au décret n° 76/372 du 2/9/1976 portant réglementation de ces établissements ;
2. Les constructions nouvelles à usage d'activité artisanale dont l'ensemble occuperait une superficie au sol de plus de 200 m<sup>2</sup> ;

3. Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires aux travaux de construction ;
4. L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
5. Les dépôts d'hydrocarbures ;
6. Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles, solides ou liquides.

### **Article III.A.2. : Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée sous condition**

Peuvent être autorisés dans tous les secteurs H :

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
2. L'agrandissement des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'il respecte les dispositions du présent règlement ;
3. Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures lorsqu'ils constituent l'annexe fonctionnelle d'un garage pour automobiles ou d'une station-service. Des dispositions particulières doivent alors être prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation ;
4. Les établissements culturels, et sociaux, les aires de jeux et services liés à l'habitation ;
5. Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et leurs annexes, notamment en ce qui concerne le secteur M ;
6. Les établissements ouverts au public, après autorisation préalable et à condition qu'ils n'apportent aucune sujétion en matière de sécurité pour les accès et aucune gêne pour le voisinage.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article III.A.3. : Accès et voirie**

#### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les caractéristiques de ces accès doivent satisfaire aux règles minimales de la protection civile et de défense contre l'incendie.

#### **2. Voirie**

Pour tous les secteurs H, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon que les véhicules puissent tourner, suivant un rayon d'au moins 11 mètres. La longueur des voies en impasse ne doit pas dépasser 50 mètres, y compris le rond-point terminal.

#### **3. Parking**

Des parkings seront aménagés le long des points de ruptures de pentes et sur des terminaisons de voies en impasses. La liaison entre ces parkings et les habitations se fera par des passages piétons.

### Article III.A.4. : Desserte en eau, assainissement et drainage

#### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2. Assainissement

L'assainissement individuel se fera par fosse septique. Toutefois, il est prévu la collecte et le traitement des eaux usées par des stations d'épuration à filtre plantée. Dans le cas correspondant, chaque immeuble sera connecté à ce système, cela impliquera la contribution des propriétaires et locataires pour la mise en place et le fonctionnement. Il en est de même des ordures ménagères si elles sont collectées, triées et traitées.

#### 3. Drainage

Les aménagements de tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public de drainage.

### Article III.A.5. : Caractéristiques du terrain

En général, l'unité foncière, pour être constructible, doit avoir une longueur sur rue au moins égale à 10 mètres et une profondeur au moins égale à 20 mètres.

### Article III.A.6. : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies privées

1. Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de la limite d'emprise :

- 6 m des voies secondaires ;
- 6 m des voies tertiaires.

Les clôtures pourront toutefois être tolérées sur la limite de l'emprise de la voie publique.

2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitation mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles (voirie tertiaire) :

a) dans les ensembles d'habitation à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération ;

b) dans le cas de construction en bande, la longueur maximale des constructions jointives étant limitée à 50 m ;

c) lorsque deux propriétaires voisins sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions équivalentes.

Toutefois, pour les constructions existant à la date de publication du présent règlement, si des aménagements ou des travaux d'amélioration de l'habitat ne pouvaient s'exécuter dans le volume existant, la distance ci-dessus définie pourrait être réduite sous réserve de l'accord des propriétaires de parcelles voisines concernées.

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

La construction est autorisée en limites séparatives. Toutefois, le recul par rapport à ces limites sera au moins égale à 4 mètres.

### **Article III.A.8. : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieur à 4 mètres. Dans la mesure où ils contribuent à une amélioration de la composition du plan masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitation.

### **Article III.A.9. : Emprise du sol**

#### **1. Secteur H1**

L'emprise globale au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

#### **2. Secteur H2 et H3**

L'emprise globale au sol des constructions ne pourra excéder 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

### **Article III.A.10. : Hauteur des constructions**

#### **1. Secteur H1 et H3**

Les immeubles collectifs auront une hauteur maximale de constructions de 30 mètres sous sablière sous réserve de respecter les dispositions des articles III.A.5. et III.A.7. La hauteur maximale respectera un COS de 2. Des dépassements de hauteur pourront être admis pour les éléments de construction de très faibles emprises telles que cheminée, etc....

#### **2. Secteurs H2**

Les immeubles collectifs à construire auront une hauteur 20 mètres maximum sous sablière, sous réserve de respecter les dispositions des articles III.A.7 et III.A.8.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour les éléments de construction de très faibles emprises telles que cheminée, etc.

### **Article III.A.11. : Aspect extérieur**

#### **1. Façades**

Toutes les façades des constructions et les ravalements de constructions existantes doivent être traités dans des matériaux analogues limités à 2.

#### **2. Toiture-terrasse**

Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures doivent être perpendiculaires ou parallèles à l'axe des voies.

#### **3. Clôtures**

Les clôtures seront constituées de haies vives, de grilles ou de maçonnerie de même nature que le bâtiment. Elles ne dépasseront pas 2 mètres de hauteur.

### **Article III.A.12. : Stationnement de véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions. Il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions sauf celles d'habitation.

### **Article III.A.13. : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction et qui ne sont pas des aires de stationnement, en particulier les espaces compris entre la clôture et les bâtiments devront être aménagés en jardin, gazonnés et plantés.

## **SECTION III. : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article III.A.14. : Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **1. Secteurs H1 et H3**

Le C.O.S. applicable est fixé à 2,4 pour le secteur H1 et 2 pour le secteur H3.

#### **2. Secteurs H2**

Le C.O.S. applicable est fixé à 1.0.

Le C.E.S est voisin de 1 pour le secteur H3 et 0,60 pour le secteur H1.

### **Article III.A.15. : Dépassement des coefficients d'occupation du sol**

Le dépassement des coefficients d'occupation du sol est autorisé pour les constructions à usage de bureaux, services ou hôtels et à la condition que ce dépassement se fasse dans le respect des règles prévues aux articles III.A.3 et III.A.13.

## **CHAPITRE B : RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR D'ESPACES VERTS V**

### **Caractère et vocation de la zone du secteur vert :**

Sont classés en zone V :

1. Le secteur d'espaces verts publics aménagés et protégés V1, notamment l'espace du grand rondpoint, les espaces piétons bilatéraux le long des voies tertiaires collectrices, les voies piétonnes bilatérales le long des voies tertiaires, les zones de servitude d'urbanisme traitées en espace verts.
3. Le secteur d'espace vert privatif V2 situé pour la plupart dans les arrières courts d'immeubles ou dans les espaces de recul sur voirie de desserte.

## **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits :

1. les constructions de toute nature ;

2. Les lotissements de toute nature ;
3. Les établissements industriels et dépôts classés ou non ;
4. Les abris fixes ou mobiles ;
5. Les dépôts de ferrailles ;
6. Les défrichements et abattages d'arbres à l'exception de ceux nécessaires à la rénovation des plantations ;
7. pour le secteur V1 : la mise en service d'un matériel électrique susceptible de perturber les réceptions du centre radiophonique.

### Article III.B.2. : Types d'occupation ou d'utilisation du sol

#### 1. Peuvent être autorisés dans la zone V,

- L'aménagement des pistes de promenades et aires de repos et de détente ;
- Les aires permanentes de stationnement à condition qu'elles se situent à l'entrée de chaque zone et soient aménagés d'un seul tenant.

#### 2. Peuvent être autorisées dans les secteurs V1 et V2,

L'ouverture et l'exploitation des carrières après accord des autorités compétentes et fourniture d'un plan et d'un programme de remise en état des lieux approuvés par ces autorités.

#### 3. Peuvent être autorisés dans les secteurs V1 et V2

Les aires de jeu ou les cimetières dans les proportions et emplacements prévus dans le Plan d'Occupation des Sols à cet effet.

#### 4. Peuvent être autorisées dans le secteur V2

- Les plantations arbustives et florales ;
- Les activités piscicoles.

#### 5. Peut être autorisé dans le secteur V1

Tout équipement nécessaire à la réception ou à la transmission radioélectrique.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### Article III.B.3. : Accès et voirie

Les aires de stationnement autorisées sous conditions à l'article II.5 doivent avoir accès sur une voie publique ou privée. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, et des services de ramassage des ordures.

## TITRE IV : SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

### Article IV.1 : Types de servitudes d'utilité publique.

Les servitudes d'utilité publique sont les emprises à réserver pour :

**a. Les couloirs de haute et moyenne tension électrique :**

Les emprises à réserver sont les suivantes :

- pour la moyenne tension : 15 mètres.
- Pour la haute tension : 25 mètres

**b. Les couloirs d'adduction d'eau primaire.**

Emprise à réserver : 15 mètres.

**c. Les emprises des voies publiques**

Ces emprises à créer ou à réserver sont indiquées sur les profils en travers types du Rapport de présentation.

### Article IV.2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.

Toute construction ou occupation est interdite sauf pour les servitudes de construction des réseaux CAMWATER, ENEO, fournisseur de réseau de communication mobile et assainissement qui peuvent être autorisés si les conditions de fonctionnement de l'équipement qui fait l'objet de la servitude sont respectées. Une demande expresse doit à cet effet être adressée au maître d'ouvrage pour avis et autorisation.

## TITRE V. : MESURES D'EXÉCUTION

### Article V.1 : Obligation de conformité des ouvrages publics ou privés

Tout ouvrage public ou privé à entreprendre dans le périmètre auquel s'applique le Plan de restructuration et des lotissements de recasement ne peut être réalisé que s'il est compatible.

### Article V.2 : Incidence sur les propriétaires

Les servitudes établies en application du Plan de restructuration et des lotissements de recasement ne pourront donner droit à aucune indemnité pour tout acquéreur. Toutefois, une indemnité pourra être accordée s'il résulte de ces servitudes une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un dommage matériel direct et certain.

Les servitudes imposées par le présent Plan de restructuration et des lotissements de recasement ne pourront être levées que par modifications régulièrement apportées au plan approuvé.

### Article V.3 : Dérogations

Des dérogations pourront être accordées à titre rigoureusement exceptionnel aux règles et dispositions du présent règlement et pour des motifs d'intérêt public ou général exclusivement. Ces dérogations sont accordées par arrêté municipal. L'arrêté peut imposer au bénéficiaire le versement d'une redevance à la collectivité locale

ou à la société concessionnaire de l'aménagement du terrain s'il y a lieu. Cette redevance est calculée par différence entre la valeur du terrain fictif nécessaire à la réalisation du projet sans dérogation et la valeur du terrain réel.

#### **Article V.4 : Sanctions**

Les infractions aux règles, principes et dispositions du présent règlement sont passibles des sanctions prévues par la réglementation en vigueur. La démolition aux frais des contrevenants sera poursuivie toutes les fois qu'un bâtiment exécuté en contradiction avec le présent règlement risquera de compromettre la bonne réalisation d'une des opérations d'urbanisme prévues au Plan de restructuration et des lotissements de recasement. Il pourra en être de même lorsqu'un bâtiment aura été édifié sans autorisation dans la zone réservée. Dans une zone différente de celle correspondant à l'utilisation du bâtiment, ou sur un terrain frappé d'une servitude

## VIII. ANNEXES

### ANNEXE 1 : LEXIQUE

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

**BÂTIMENT PUBLIC** : Bâtiment édifié ou acquis par une personne publique et destiné à recevoir du public. Ex. : équipements soit, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs, etc.

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)** : Indice conventionnel déterminant le nombre de mètres carrés de plan 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, en exprime la surface totale de plancher constructible sur ce terrain.

Ex. : pour un terrain de 1.000 m<sup>2</sup>, avec un COS de 0,25, on peut construire  $1.000 \times 0,25 = 250$  m<sup>2</sup> de surface développée hors- œuvre et 750 m<sup>2</sup> de surface aménageable.

NB : ne sont pas comptées les surfaces non utilisables pour le travail et l'habitation (garage, balcon, terrasse, sous-sol).

**EMPRISE AU SOL (CES)** : Surface projetée au sol des bâtiments.

Elle est exprimée en pourcentage déterminant la surface bâtie au sol par rapport à la surface du terrain.

**EMPRISE PUBLIQUE** : Surface limitée par les limites du domaine publique.

**HAUTEUR TOTALE** : La hauteur totale déterminante d'une construction est mesurée à partir du sol naturel jusqu' au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur à l'égout du toit est mesurée à partir du terrain naturel jusqu' à l'égout du toit, la mesure étant effectuée au milieu de la grande façade située coté aval.

**LIMITE SEPARATIVE** : Limite qui sépare l'unité foncière des propriétés privées ou publiques voisines.

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

**ORDRE CONTINU** : Il y a ordre continu lorsque les constructions sont mitoyennes.

**RETRAIT** : Distance entre la construction et la limite de l'emprise publique ou de la limite séparative.

**SERVITUDE ADMINISTRATIVE** : Contrainte d'urbanisme ou d'architecture imposée par le règlement pour l'implantation d'une construction.

**SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE** : Contrainte imposée par une emprise du domaine public (exemple : couloir haute tension) ;

**SURFACE HORS OEUVRE** : Total des surfaces de plancher utile à l'exclusion des surfaces destinées à la construction des murs et structures du bâtiment.

**UNITE FONCIERE** : Parcelle, terrain, lot clairement délimité.

**HAUTEUR DE BATIMENT** : La hauteur d'un bâtiment est la distance maximale qui sépare, sur une verticale, le point du bâtiment le plus éloigné du sol naturel ou du sol aménagé, si ce dernier est plus bas que le sol naturel.

**DISTANCE A LA LIMITE** : La distance à la limite est la distance la plus courte entre chaque point de la façade et la limite de propriété, mesurée perpendiculairement à la limite. Cette distance doit être respectée sur toute la longueur de la façade. Sont pris en considération pour le calcul de la distance : Les balcons et autres constructions similaires dont le surplomb excède 1.50 m.

**ORDRE CONTIGU** : L'ordre contigu est caractérisé par l'autorisation d'élever les façades mitoyennes en limites de propriété.

**ORDRE DISPERSÉ** : L'ordre dispersé est caractérisé par la nécessité d'observer des distances entre bâtiments situés sur la même parcelle.

**BATIMENTS ANNEXES** : Sont considérés comme bâtiments annexes les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3.5 m, et qui ne sont pas destinés à l'habitation.

**COMMERCE LIE A L'HABITAT** : Sont considérées comme commerces liés à l'habitat, les commerces courants d'utilisation fréquente (boulangerie, épicerie, pharmacie, ...).

**ARTISANAT COMPATIBLE AVEC L'HABITAT** : Est considéré comme artisanat compatible avec l'habitat toute activité qui ne provoque aucune gêne pour Les habitats (bruit, pollution, entreposage de matériel, circulation excessive, ...).

**PLAN MASSE** : Le plan masse est un document graphique qui indique l'implantation d'une ou plusieurs constructions par rapport aux limites de l'unité foncière ainsi que les aménagements éventuels du reste de la parcelle.

**PLAN DE SECTEUR (PS)** : Le PS est un document d'urbanisme qui précise, sur certaines parties de l'agglomération urbaine, les indications et servitudes portées dans le PDU. Le présent Plan de restructuration du quartier Sisia de Bamenda.

## **ANNEXE 2 : ZONES DEFINIES PAR LE REGLEMENT**

**Tableau: les zones définies du Plan de restructuration de Sisia et du site de recasement de Mbung**

ZONES	NUM	CODE zone U	CODE zone AU	SECTEUR	DESCRIPTION
Administration (A)	1	A1	A2p	Pôle Administratif	Bureaux et logements
Résidentiel (H)	3	H1	H1p	Faible densité	Emprise du sol: <0,4 COS entre 0,25 et 0,8 et Hmax= 2 niveaux, Taille minimale parcelle: 150m <sup>2</sup> Nombre maximum d'unités construites à l'hectare:30
	5	H2	H2p	Moyenne densité	Emprise du sol: 0,4 et 0,7 COS entre 0,7 et 2,4 et 2< H<5niveaux, Taille minimale parcelle: 1000m <sup>2</sup> Nombre maximum d'unités construites à l'hectare:10
	6	H3	H3p	Habitat mixte	Emprise du sol: 0,4 et 0,7 COS entre 0,7 et 2,4 et 2< H<5niveaux, Taille minimale parcelle: 1000m <sup>2</sup> Nombre maximum d'unités construites à l'hectare:10
Commercial (C)	10	C1	C1p	Marchés	Activités commerciales prépondérante
	11	I1	I1p	Entrepôt/magasin de commerce	Industrie lourde générant des déchets liquides ou gazeux polluants Zone de manutention et d'entrepôts entraînant une circulation lourde Emprise du sol: <0,5 COS entre 0,25 et 0,5 et H<2niveaux, Taille minimale parcelle: 5000m <sup>2</sup> Nombre maximum d'unités construites à l'hectare: 2

	13	I3	I3p	Parc d'activités	Industrie légère n'entraînant de rejets liquides ou gazeux polluants; grande distribution Emprise du sol: < 0,7 COS entre 0,25 et 0,5 et < H<3niveaux, Taille minimale parcelle: 2000m <sup>2</sup> Nombre maximum d'unités construites à l'hectare:5
<b>Equipements (E)</b>	14	E1	E1p	Santé	Hôpitaux, centres de santé et autres équipements connexes
	15	E2	E2p	Science /Education	Activités d'éducation, de formation et de recherche
	17	E4	E4p	Culturels	Théâtre, culte
	18	E5	E5p	Sports/ Loisirs	Activités sportives et connexes (palais des sports, stades, gymnases)
	19	E6	E6p	Services publics	Equipements d'électricité, eau potable, radio et télécommunications
<b>Espaces publics (P)</b>	22	P1	P1P	Parc urbain	Espace vert aménagé pour la détente
<b>Zones à vocation agricole</b>	24	N2	N2p	Zone à vocation agricole	Espaces réservés à la pratique exclusive de l'agriculture en petites exploitations ou en plantations industrielles
<b>Zones vertes</b>	25	N3	N3p	Zones hydromorphes	Zones humides à écologie sensible (marécages, mangroves)
	26	N4	N4p	Plan d'eau	Etangs, lacs
	27	N5	N5p	Parc écologique	Forêts protégées (parc naturel, réserve de faune, forêt classée)
<b>Zone à risque</b>	28	N7	N7P	Zones à risques	Espace délimité présentant un risque naturel, site dangereux

### ANNEXE 3 : CARTE DE ZONAGE