

TOME 4 :
CAHIER DES CHARGES DE
L'OPERATION
DE
RESTRUCTURATION DE SISIA
(Lotissement de Mbung)

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
Article 1 : Objet du cahier des charges.....	3
CHAPITRE 1 : DU PLAN D'AMENAGEMENT ET DES PARCELLES	3
Article 2 : Origine et situation de la propriété	3
Article 3 : Situation de l'opération d'aménagement du lotissement	4
CHAPITRE II : DES CONDITIONS GENERALES	5
Article 4 : Voirie et réseaux divers.....	5
Article 5 : Utilisation des unités d'habitation/lots/ilots/parcelles/logements	5
Article 6 : Attribution des lots/parcelles.....	5
CHAPITRE III : DE LA CONSTRUCTION.....	6
Article 7 : Type de construction	6
Article 8 : Implantation	6
Article 9 : Hauteur des constructions	6
Article 10 : Modifications des constructions	6
CHAPITRE IV: DES DISPOSITIONS DIVERSES ET DE LA BONNE TENUE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT.....	7
Article 11 : Parcelles	7
Article 12 : Stationnement sur la voie publique.....	7
Article 13 : Entretien des parcelles	7
Article 14 : Ordures ménagères.....	7
Article 15 : Eaux pluviales.....	7
Article 16 : Eaux usées	7
Article 17 : Drainage.....	7
CHAPITRE V : CONDITIONS GENERALES.....	8
Article 18 : Espaces verts	8
Article 19 : Parcellaire.....	8
Article 20 : Association des colocataires et copropriétaires.....	8
CHAPITRE VI : CONTROLE DE L'APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES	8
Article 21 : Droits des occupants	8
Article 22 : Droits de l'Etat.....	8
ANNEXE I : TABLEAU DES SUPERFICIES DES ÎLOTS ET DES PARCELLES DU SITE RECASEMENT DE MBUNG	9
ANNEXE II : TABLEAU DES VOIES DU SITE DE RECASEMENT DE MBUNG.....	11

INTRODUCTION

Le Cahier des Charges a pour objet de fixer les droits et les obligations réciproques des lotissements, plans d'aménagement et attributaires des parcelles et des logements. Il complète le Règlement d'Urbanisme appliqué au plan d'ensemble de la zone et s'annexe aux arrêtés de concessions provisoires ou définitives et autres protocoles d'accords passés entre les différentes parties concernées. De ce fait, le Cahier des Charges est opposable à tout attribuaire de parcelle ou de logement. Son application nécessite des moyens administratifs conséquents et permet un contrôle efficace des formes d'urbanisation.

Article 1 : Objet du cahier des charges

Le présent cahier des charges est conforme aux lois et textes d'application des lois en matière de réglementation d'urbanisme au Cameroun. Il est un document de droit privé dont le rôle est de régir les rapports entre le lotisseur et les lotis et entre les co-lotis ou copropriétaires. En d'autres termes, il fixe les droits et obligations réciproques des lotisseurs, des attributaires et des occupants des parcelles aménagées.

CHAPITRE 1 : DU PLAN D'AMENAGEMENT ET DES PARCELLES

Article 2 : Origine et situation de la propriété

Le site de recasement concerné par l'opération d'aménagement de Sisia est celui du quartier Mbung.

Le site de mbung, qui fait figure de site de recasement des populations affectées, est un domaine privé de la Communauté Urbaine de Bamenda. Il est situé dans l'Arrondissement de Bamenda III. Ce site est situé au Nord de la ville à la sortie vers Bambili. Il est délimité :

- au Nord, par un espace vert non aménagé localisé après l'école publique ;
- à l'Ouest, par des plantations villageoises et des espaces verts de forêt secondaire ;
- au Sud, par des espaces de forêt et le cours d'eau qui limite le site ;
- à l'Est, par quelques habitations anarchiques et des plantations villageoises.

C'est une zone périurbaine dont le principal atout est la proximité avec la nationale N°4, l'ENS de Bambili, la Commune d'arrondissement de Bamenda 3 et le centre-ville. Ce site couvre une superficie approximative de 27 Ha. La voie d'accès au site de recasement de Mbung est une voie carrossable en latérite d'emprise variante de 7m et quitte de la voie primaire de liaison du centre-ville de Bamenda pour rallier Bambili. Une analyse de la possibilité de cohabiter a été faite dans le quartier Sisia pendant l'enquête ménage et des avis obtenus, 64% des chefs de ménage seraient favorables pour vivre en copropriété. Ainsi, pour les immeubles tours R+4 devant accueillir les ménages en copropriété, sur les 300 logements prévus, 250 ont été affectés aux différents ménages identifiés et qualifiés.

Article 3 : Situation de l'opération d'aménagement du lotissement

Le découpage parcellaire tel qu'effectué par l'équipe du consultant présente les caractéristiques ci-après :

- le site de recasement de Mbung a une superficie approximative de 27ha ;
- le site de Mbung a été subdivisé en 08 différents secteurs d'intervention ;
- les 08 secteurs comprennent en tous 38 lots distincts ;
- des 38 lots, nous avons découpés un total de 640 parcelles de terrain ;
- des 640 parcelles de terrain, nous avons 10 parcelles de terrain affectées aux équipements ;
- les 630 parcelles de terrain restantes, nous avons proposés les découpages ci-après :
 - 400 parcelles de terrain de 150m²
 - 200 parcelles de terrain de 300 m²
 - 30 parcelles de terrain de 1000 m²

Les parcelles de 1000 m² feront l'objet de la copropriété, grâce à la construction des logements collectifs sous forme d'immeuble de cinq niveaux chacun. Ces 30 immeubles tours seront construits selon le plan architectural élaboré et proposé par le BET et structurés spatialement comme suit :

- Sur les 1000 m² prévu pour la parcelle, un COS de 60% à 70% sera appliqué pour le bloc de logement, soit une surface moyenne de 600 à 700 m² pour la construction et 400 à 300 m² pour les pistes piétonnes, le parking, le mobilier urbain, les espaces verts etc. et autres aménagements connexes ;
- Il est possible au niveau des immeubles tours du secteur S1, au Nord-ouest du site, soit 11 immeubles tours sur 30, de construire des parkings souterrains, car la topographie s'y prête et cela serait un plus pour l'aménagement. Ces parkings souterrains seront construit de sorte que l'entrée soit à la face avant de l'immeuble et la sortie à l'arrière dudit immeuble ;
- Afin d'augmenter la capacité d'accueil des immeubles tours, certains comprendront, soient 11 au total, 04 logements par niveau, pour les niveaux 1, 2 et 3, pour les niveaux 4 et 5 on pourra réduire le nombre de logement afin d'augmenter le standing ;
- Une mixité sociale et fonctionnelle sera établie au sein des immeubles afin d'avoir des locaux pour le commerce et d'autres types d'activités (boutiques rues). L'objectif est de rester dans la logique de durabilité ;

- Les immeubles tours seront aménagés avec des cages d'escaliers et de piste de roulement pour les personnes à mobilités réduites (PMR). Pour ce type de personnes, les pistes de roulement ne dépasseront pas le niveau 2.

Il est à préciser que le quartier abritant le site de recasement est divisé par des voies secondaires d'envergure qui forment les unités d'habitation, de ces dernières découlent les lots divisés par les voies secondaires mineures et enfin les îlots qui eux, sont séparés par des voies tertiaires de liaison au site. L'objectif est de rallier chaque îlot à une voie de desserte secondaire et chaque parcelle de logement à une voie de desserte tertiaire au moins.

CHAPITRE II : DES CONDITIONS GENERALES

Article 4 : Voirie et réseaux divers

Tout acquéreur admet avoir pris connaissance du présent cahier des charges, du plan de situation de l'opération et du plan de son lot, qu'il accepte tels quels.

Il admet connaître le tracé des voies et réseaux desservant le lotissement et s'engage à n'élever aucune réclamation au sujet de leurs positions, de leurs profils et de la viabilité.

Chaque attributaire sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations causées à la viabilité ou à ses accessoires par lui-même, ses entrepreneurs, domestiques, ouvriers, etc.

Il devra faire remettre en bon état immédiatement et à ses frais les parties détériorées.

Faute de réfection ou de réparation des dégâts dans un délai d'un mois après leur constatation, le lotisseur aura le droit de faire procéder aux réparations nécessaires aux frais du détenteur responsable.

Les attributaires ne devront faire sur les voies, aucun dépôt de matériaux, décharges ou ordures ménagères, pouvant être nuisible à tout comme.

Article 5 : Utilisation des unités d'habitation/lots/îlots/parcelles/logements

Tout acquéreur reconnaît avoir vu et visité le lot/parcelle/logement dont il est attributaire et prend en l'état où il se trouve, sous réserve de souffrir de servitudes passives de toute nature, ou de profiter des servitudes actives à ses risques et périls. Il s'engage à s'acquitter des impôts, sans recours ni contre le lotisseur, ni contre l'Etat, pour quelques motifs que-ce soit.

Chaque propriétaire bénéficiera d'un lot en adéquation avec son lot d'origine et le niveau d'impact qu'il aura subi (destruction partielle à plus de 50% et destruction totale). Sera aussi pris en compte la qualité du logement initial, son aménagement et ses biens connexes (cours, plantation, jardinière, puits etc.).

Certaines spécificités techniques seront revues lors de la phase d'implémentation.

Article 6 : Attribution des lots/parcelles

L'attribution des lots/parcelles se fera par le lotisseur, en fonction des demandes pour les lots de

péréquation destinés à la vente et par dédommagement pour les propriétaires impacté durant les travaux de restructuration de Sisia et suivant l'inventaire établi.

CHAPITRE III : DE LA CONSTRUCTION

Article 7 : Type de construction

Les constructions seront effectuées suivant une architecture soignée d'intégration au site, en particulier au relief du terrain. Elles devraient présenter une unité d'aspect et de matériaux.

Les couleurs extérieures des constructions et des clôtures devraient se rapprocher le plus possible du paysage dans le souci d'intégration au site.

Les immeubles tours comprendront des espaces parkings au rez de chaussée couplés à des espaces de commerces afin de faciliter la mixité fonctionnelle. Il sera aussi aménagé des pistes de roulement pour personnes à mobilité réduite (PMR).

Article 8 : Implantation

Il sera implanté plusieurs blocs d'immeubles par parcelle. Toutes les constructions devront observer un recul d'au moins 5 m par rapport à la limite de propriété le long des voies de circulation automobile. Dans chaque parcelle, les constructions seront organisées pour créer de l'animation intérieure et extérieure.

Article 9 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions sera maximum de 20 m dans le secteur social et de 25 m dans le reste du site. Les constructions collectives comprendront des logements en R+4 et R+5 au maximum. Ces immeubles tours seront aménagés de sorte qu'ils intègrent l'espace parking, l'espace de divertissement et l'espace de commerce sur rues et ce au niveau du plain-pied.

Article 10 : Modifications des constructions

Aucune transformation, surélévation, extension des constructions ne sera réalisée, une fois l'aménagement terminé.

NB : si toutefois, un acquéreur veut apporter des modifications quelconques à sa construction, il devra respecter la réglementation en vigueur et avoir l'accord et l'autorisation des services compétents.

CHAPITRE IV: DES DISPOSITIONS DIVERSES ET DE LA BONNE TENUE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT

Article II : Parcelles

Toutes les parcelles devront rester en parfait état de propreté et les jardins convenablement entretenus.

Article 12 : Stationnement sur la voie publique

Les zones interdites au stationnement des véhicules sur la voie publique seront limitées conformément au code de la route. Il est formellement interdit de laisser sur la voie publique tout véhicule ou tout matériel ayant le caractère d'épave. Il sera aménagé des placettes d'arrêt minute pour les véhicules de transit sur le site (taxi, moto et véhicules utilitaires etc.).

Article 13 : Entretien des parcelles

Tous les copropriétaires ou colocataires de parcelles devront tenir en état de parfaite propreté, la portion de terrain comprise entre la limite desdites parcelles et la voie passant devant, quelque soit l'utilisation de celle-ci.

Article 14 : Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères auprès des ménages sera assurée soit par HYSACAM si ce dernier existe, soit par un acteur présenté aux acquéreurs à l'avance. Des placettes de dépôt des bacs à ordures seront aménagées, de même que celles de ramassage des ordures.

Article 15 : Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales devra être assurée rapidement et sans stagnation. Ces eaux doivent être dirigées de manière gravitaire vers les bas-fonds marécageux au Sud du site. Elles transiteront dans les fossés bétonnés présentant des pentes convenablement réglées.

Article 16 : Eaux usées

Toutes les constructions à caractère sanitaire (regards, canalisations diverses, etc.) destinées à l'assainissement d'une parcelle seront édifiées à l'intérieur de celle-ci. Aucun rejet d'aucune sorte (eaux usées, déchets) ne doit se faire dans la parcelle voisine. Une canalisation de collecte pourra alors être installée dans chaque parcelle pour les besoins de traitement collectif.

Article 17 : Drainage

Les cours d'eau qui drainent les fonds de vallée et les zones de dépression seront utilisés comme exutoires naturels pour le réseau primaire de drainage.

Toutefois, il faudra accroître l'efficacité du système de drainage pluvial par l'aménagement et l'entretien du réseau secondaire et tertiaire implanté le long des voies sous forme de caniveaux.

CHAPITRE V : CONDITIONS GENERALES

Article 18 : Espaces verts

L'ensemble des espaces verts publics devra être marqués par des plantations et des fleurs. Ils seront entretenus par la Communauté Urbaine de Bamenda. Quant aux espaces verts individuels et privés, leur entretien sera à la charge des occupants des logements du lotissement.

Article 19 : Parcellaire

L'ensemble des copropriétaires d'un immeuble collectif attributaire d'une parcelle en accepte la forme et la contenance et comme tel, se doit de l'entretenir. Chacun des copropriétaires devra verser une redevance mensuelle en vue de l'entretien de l'immeuble.

Article 20 : Association des colocataires et copropriétaires

Les voies, places, canalisations et ouvrages de toute nature qui ne seraient pas pris en charge par l'Etat, la municipalité ou leur concessionnaire, seront gérés et entretenus à frais commun par l'ensemble des attributaires qui pourront se constituer en syndicat de locataires ou de propriétaires. De ce fait, un règlement de copropriétaire sera créé et appliqué aux locataires.

CHAPITRE VI : CONTROLE DE L'APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES

Article 21 : Droits des occupants

L'ensemble des copropriétaires d'un immeuble collectif attributaire d'une parcelle située dans la zone d'application du présent cahier des charges, tels que défini dans le chapitre 1 ci-dessus, peut en poursuivre l'application devant les tribunaux compétents, dans la circonscription territoriale dont relève le Plan de Lotissement.

Article 22 : Droits de l'Etat

Les administrations compétentes sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de veiller à l'application du présent texte, en vue de garantir les droits de l'Etat.

**ANNEXE I : TABLEAU DES SUPERFICIES DES ÎLOTS ET DES PARCELLES DU SITE
RECASEMENT DE MBUNG**

Noms du secteur (S)	Lots	Surface m ²
S1 (localisé au Nord-ouest de la carte)	38 Parcelles of 150m ²	5700 m ²
	26 Parcelles of 150m ²	3900 m ²
	11 Parcelles of 1000m ²	11000 m ²
	Ecole maternelle	750 m ²
Sous-total du secteur 1		21 350 m²
S2 (localisé à l'Ouest de la carte)	24 Parcelles of 150m ²	3600 m ²
	22 Parcelles of 150m ²	3300 m ²
	31 Parcelles of 150m ²	4650 m ²
	31 Parcelles of 150m ²	4650 m ²
	21 Parcelles of 300m ²	6300 m ²
	21 Parcelles of 300m ²	6300 m ²
	Reserve administrative	2000 m ²
	Marché de quartier	1250 m ²
Sous-total du secteur 2		32 050 m²
S3 (localisé au Sud-ouest de la carte)	18 Parcelles of 150m ²	2700 m ²
	7 Parcelles of 1000m ²	7000 m ²
	Espace vert	1000 m ²
Sous-total du secteur 3		10 700 m²
S4 (localisé au Nord de la carte)	26 Parcelles of 150m ²	3900 m ²
	15 Parcelles of 300m ²	4500 m ²
	15 Parcelles of 300m ²	4500 m ²
	11 Parcelles of 1000m ²	11000 m ²
	Ecole primaire	1000 m ²
	Espace vert	1000 m ²
Sous-total du secteur 4		25 900 m²
S5 (localisé au Sud de la carte)	10 Parcelles of 300m ²	3000 m ²
	14 Parcelles of 300m ²	4200 m ²
	18 Parcelles of 300m ²	5400 m ²
	20 Parcelles of 300m ²	6000 m ²
	14 Parcelles of 150m ²	2100 m ²
	24 Parcelles of 150m ²	3600 m ²
	22 Parcelles of 150m ²	3300 m ²
	Aire de jeu	1000 m ²
Sous-total du secteur 5		27 600 m²
S6 (localisé au Nord-est de la carte)	22 Parcelles of 300m ²	6600 m ²
	21 Parcelles of 300m ²	6300 m ²
	33 Parcelles of 150m ²	4950 m ²
	Centre de santé	500 m ²
Sous-total du secteur 6		18 350 m²
S7 (localisé à l'Est de la carte)	26 Parcelles of 150m ²	3900 m ²
	33 Parcelles of 150m ²	4950 m ²
	22 Parcelles of 300m ²	6 600 m ²
	Centre de santé	500 m ²
Sous-total du secteur 7		15 950 m²

S8 (localisé au Sud-Est de la carte)	30 Parcelles of 150m ²	4500 m ²
	Espace vert	1000 m ²
Sous-total du secteur 8		5500 m²
Grand total		167 400 m²

ANNEXE II : TABLEAU DES VOIES DU SITE DE RECASEMENT DE MBUNG

N°	Voies à aménager	Longueurs	Emprise de voie	Caractéristiques du parcours	Actions à mener
1	Ouverture de la voie d'accès au site de Mbung	2 km	12 m	Voie en terre accessible et assez large, faible pente et présence de quelques dénivelés	Aménagement, calibrage et bitumage
2	Voies secondaires	2.1km	10 m	Présence des dépressions à franchir et des talwegs à vaincre, beaucoup de déblais/remblais, des ouvrages de traversée	Aménagement progressif avec bitumage final
3	Voies tertiaires	4.8 km	7m	Pente à vaincre par endroits	Transformation et bitumage
TOTAL		8.9km			