

DECRET N° 2008/0738/PM DU 23 AVRIL 2008

Portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier.

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

- Vu la Constitution ;
Vu le décret n° 92/089 du 4 mai 1992 précisant les attributions du Premier Ministre, modifié et complété par le décret n°95/145-bis du 4 août 1995 ;
Vu le décret n° 2004/320 du 8 décembre 2004 portant organisation du Gouvernement ; modifié et complété par le décret n° 2007/268 du 7 septembre 2007 ;
Vu le décret n° 2004/321 du 8 décembre 2004 portant nomination d'un Premier Ministre,

DECRETE :

CHAPITRE I
DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}.- Le présent décret fixe les procédures et modalités d'exécution des opérations d'aménagement foncier et celles de création et de fonctionnement des organismes d'études et d'exécution des opérations d'aménagement foncier.

Article 2.- Sont considérés comme opérations d'aménagement foncier :

1. la restructuration et la rénovation urbaines ;
2. les lotissements ;
3. les opérations d'aménagement concerté.

CHAPITRE II
DE LA RESTRUCTURATION ET DE LA
RENOVATION URBAINES

SECTION I
DEL'INITIATIVE DES OPERATIONS
DE RESTRUCTURATION ET DE RENOVATION URBAINES

Article 3.- (1) La restructuration urbaine est un ensemble d'actions d'aménagement sur des espaces bâtis de manière anarchique, dégradés ou réalisés en secteur ancien,

destinées à l'intégration d'équipements déterminés ou à l'amélioration du tissu urbain des agglomérations.

(2) La rénovation urbaine est un ensemble de mesures et d'opérations d'aménagement qui consiste en la démolition totale ou partielle d'un secteur urbain insalubre, défectueux ou inadapté, en vue d'y implanter des constructions nouvelles.

Article 4.- L'Etat ou la commune arrête provisoirement qu'un site dont ils fixent le périmètre doit être restructuré ou rénové sur proposition :

1. du Ministère chargé de l'urbanisme ;
2. d'une commune ou ;
3. d'un Groupement d'initiative foncière urbaine.

Article 5.- Un projet de restructuration ou de rénovation urbaine ne peut intervenir que s'il poursuit les objectifs énumérés à l'article 54 de la loi n°2004/003 du 21 Avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun.

Article 6.- Dans le cas d'un projet de restructuration ou de rénovation urbaine émanant de l'Etat, un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme précise :

1. les modalités d'exécution ;
2. les sources de financement ;
3. les acteurs impliqués dans l'opération et leur rôle ;
4. la destination finale de l'opération ;
5. les modalités de reconnaissance et d'indemnisation des propriétaires avec ou sans titre foncier ;
6. les modalités de création de la zone de recasement et d'attribution des parcelles dans ladite zone ;
7. les modalités de récupération des coûts.

Article 7.- La Commune ou le groupement de communes concerné dispose d'un délai de trente (30) jours pour formuler leurs observations sur l'opération projetée après information des populations intéressées.

Article 8.- (1) Dans la cas d'un projet de restructuration ou de rénovation émanant d'une commune ou d'un groupement de communes, ces derniers adressent leur proposition motivée accompagnée des observations et revendications écrites des populations au Ministre chargé de l'urbanisme qui dispose d'un délai de soixante(60) jours pour prendre un arrêté suivant les dispositions de l'article 5 du présent décret.

(2) Un texte particulier du Ministre chargé de l'urbanisme fixe les modalités de consultation des populations concernées.

Article 9.- (1) Dans le cas d'une proposition de restructuration ou de rénovation émanant d'un groupement d'initiative foncière urbaine, celui-ci l'adresse par écrit au Maire de la Commune concernée.

(2) Une telle proposition contient impérativement un programme, un chronogramme et un plan de financement de l'opération projetée.

(3) Le Maire dispose d'un délai de trente(30) jours pour examiner et transmettre cette proposition, avec avis motivé, au Ministre chargé de l'urbanisme qui prend, le cas échéant, un arrêté suivant les dispositions de l'article 6 ci-dessus.

SECTION II **DES MODALITES TECHNIQUES D'EXECUTION D'UNE OPERATION DE** **RESTRUCTURATION ET DE RENOVATION URBAINES**

Article 10.- Toute opération de restructuration ou de rénovation urbaine doit être exécutée selon les étapes suivantes :

1. une étude de faisabilité préalable détermine les conditions techniques, financières et les délais de l'opération ;
2. la déclaration d'utilité publique des travaux d'études et de réalisation des opérations de restructurations ou de rénovation urbaine projetées conformément à la réglementation en vigueur ;
3. l'élaboration d'un plan de restructuration ou de rénovation urbaine conformément aux dispositions de l'article 27 de la loi régissant l'urbanisme au Cameroun.

Article 11.- (1) Le plan de restructuration ou de rénovation urbaine doit faire ressortir :

1. le diagnostic de l'existant avec un accent particulier sur l'enquête parcellaire et socio-économique ;
2. les propositions d'aménagement ;
3. le règlement spécifique d'urbanisme de la zone de restructuration ou de rénovation et ;
4. les modalités de réalisation du projet de restructuration ou de rénovation.

(2) Les modalités de réalisation du projet concernent, dans le strict respect du plan approuvé, les mesures relatives :

1. à la régularisation foncière ;
2. au recasement des populations déplacées ;
3. à l'indemnisation pécuniaire en nature des propriétaires fonciers.

CHAPITRE III

DES LOTISSEMENTS

Article 12.- (1) Un lotissement est l'opération ayant pour résultat la division d'une propriété foncière en lots.

(2) Sous peine de nullité des actes y afférents, tout lotissement de plus de quatre (4) lots est subordonné à l'approbation de l'autorité compétente et à la réalisation d'un programme minimum d'aménagement comprenant :

1. le bornage des blocs ;
2. l'ouverture des voies et ;
3. la construction de petits ouvrages de franchissement.

Article 13.- Il existe trois (3) types de lotissements :

1. les lotissements domaniaux ;
2. les lotissements communaux
3. les lotissements privés.

SECTION I

DES LOTISSEMENTS DOMANIAUX ET COMMUNAUX

Article 14.- Les lotissements domaniaux ou de l'Etat sont créés à l'initiative du Ministre chargé des domaines ou sur proposition du Préfet territorialement compétent.

Article 15.- A la demande du Ministre chargé des domaines ou du préfet territorialement compétent, le service local du Ministère chargé de l'urbanisme élabore un projet de lotissement.

Article 16.- (1) Le projet de lotissement, établi en cinq(5) exemplaires sur la base d'un levé topographie à l'échelle de 1/500è ou de 1/1000è, comprend notamment un rapport de présentation, l'altimétrie, la planimétrie, les lots à créer, le plan de voirie, les espaces verts, les aires de stationnement, les terrains de sport et les raccordements éventuels aux voies ferrées et d'eau.

(2) L'altimétrie indique les courbes de niveau espacées d'un (1) mètre pour les terrains de grande superficie ou relativement plats.

(3) La planimétrie indique les voies et les constructions existants ainsi que toutes les dénivellations sensibles, l'emplacement des arbres de haute tige, les lignes de réseaux.

(4) Pour chaque lot à créer, le projet doit faire ressortir la numérotation, la cotation, la superficie et la configuration.

(5) Le plan de voirie indique la trace des voies à conserver ou à élargir celles qui sont projetées, avec indication de leur largeur.

Article 17.- (1) Les indications relatives au raccordement éventuel aux voies ferrées ou aux voies d'eau ne concernent que les lotissements à usage industriel.

(2) Le projet de lotissement doit s'intégrer dans son environnement.

Article 18.- Tout projet de lotissement domanial comporte en annexe :

4. un plan de situation à l'échelle 1/5000 ou de 1/10000 extrait d'un document de planification urbaine s'il en existe un, indiquant clairement la position du terrain ;
5. un plan de toutes les emprises de voies et équipements permettant leur reversement au domaine public ;
6. un programme de travaux indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et, éventuellement, les conditions de leur réalisation par tranches ;
7. un cahier de charges ;
8. un règlement d'urbanisme du lotissement ;
9. un programme d'équipements collectifs.

Article 19.- Le dossier complet du projet de lotissement domanial, dûment visé par le Maire de la Commune concernée, est transmis par le Préfet au Ministre chargé des domaines pour approbation.

Article 20.- L'approbation du lotissement domanial par le Ministre chargé des domaines intervient dans un délai de soixante (60) jours à compter de la date de transmission du dossier par le Préfet.

Article 21.- A la demande du Maire, les services techniques de la Mairie élaborent un projet de lotissement communal conformément aux dispositions des articles 16, 17 et 18 ci-dessus.

Article 22.- Le dossier complet du projet de lotissement communal est transmis par le Maire au Préfet territorialement compétent.

Article 23.- L'arrêté d'approbation du lotissement communal par le Préfet territorialement compétent intervient dans un délai de trente (30) jours à compter de la date de transmission du dossier par le Maire.

SECTION II **DES LOTISSEMENTS PRIVES**

Article 24.- Les lotissements privés sont créés à l'initiative d'une personne privée, d'une personne morale publique ou privée ou d'un groupement d'initiative foncière urbaine.

Article 25.- Un lotissement privé ne peut être créé que si le terrain, support de l'opération, a un titre foncier.

Article 26.- Lorsque la décision de créer un lotissement privé est prise par une des personnes indiquée à l'article 24 ci-dessus, un urbaniste inscrit au tableau de l'ordre dresse un projet de lotissement sur la base d'un levé topographique à l'échelle 1/500 ou 1/1000è effectué par un géomètre inscrit au tableau de l'ordre et comprenant tous les éléments énumérés aux articles 16 et 18 du présent décret.

Article 27.- (1) Tout projet de lotissement privé comporte en annexe un plan de situation à l'échelle 1/5000è ou de 1/10000è et un rapport explicatif du parti d'aménagement adopté.

(2) Le plan de situation évoqué à l'article (1) ci-dessus est extrait du document de planification urbaine, s'il en existe, et indique clairement la situation du terrain.

Article 28.- Le rapport explicatif du parti d'aménagement adopté, évoqué à l'article 27 ci-dessus, comporte notamment les renseignements relatifs :

1. à la densité d'occupation et l'estimation des capacités d'accueil ;
2. au type de construction et à l'équipement de loisir ;
3. au schéma des solutions proposées aux problèmes de l'alimentation en eau et en électricité, de traitement des eaux usées, des égouts, de l'évacuation des déchets et du réseau de lutte contre l'incendie ;
4. aux transports en commun existants ;
5. à la liste des propriétaires, des locataires et titulaires des droits réels concernés, avec délimitation de leurs parcelles ;
6. à une évaluation des effets financiers, économiques et sociaux prévisibles ;
7. à une estimation des conséquences sur l'environnement et ;
8. aux prescriptions urbanistiques.

SECTION III **DE LA PROCEDURE D'INSTRUCTION ET DE** **L'AUTORISATION DE CREER DES LOTISSEMENTS PRIVES**

Article 29.- Le dossier complet du lotissement privé établi en cinq(5) exemplaires, est déposé à la Mairie du lieu de situation du terrain contre récépissé.

Article 30.- Outre les pièces techniques énumérées aux articles 27 et 28 ci-dessus, le dossier complet de lotissement privé comporte :

1. une demande timbrée signée du propriétaire du terrain ou son mandataire ou d'une personne disposant d'un titre l'habilitant à lotir ;

2. un certificat d'urbanisme
3. l'engagement du lotisseur à achever les travaux prévus dans le projet ;
4. l'engagement du lotisseur à constituer une association syndicale des acquéreurs ;
5. un projet de statut réglementant l'association syndicale des acquéreurs ;
6. un projet de statut réglementant l'association syndicale des acquéreurs.

Article 31.- (1) Lorsque la Commune du lieu de situation est pourvue d'un document de planification urbaine approuvé, le règlement du lotissement doit être conforme au règlement dudit document de planification urbaine.

(2) En l'absence d'un document de planification urbaine, le règlement du lotissement doit s'inspirer des règles générales d'urbanisme et de construction prévues par la loi.

Article 32.- Dès le dépôt du dossier, le maire vérifie la recevabilité de la demande. Si le dossier est incomplet, le Maire invite le demandeur dans les quinze (15) jours à le compléter.

Article 33.- (1) Dans les quinze (15) jours qui suivent le dépôt de la demande ou la fourniture des pièces complémentaires, le Maire transmet le dossier complet de demande d'autorisation de lotir à une commission d'examen composée ainsi qu'il suit :

1. **Président** : le Maire ou son Représentant ;
2. **Rapporteur** : le responsable local du Ministère chargé de l'urbanisme ;
3. **Membres** :
 1. le responsable du service local du Ministère chargé du cadastre ;
 2. le responsable du service local du Ministère chargé de l'habitat ;
 3. le responsable local du Ministère chargé des domaines ;
 4. le responsable du service local du Ministère chargé de l'environnement ;
 5. le responsable du service local du Ministère chargé des forêts ;
 6. les représentants des concessionnaires des réseaux d'eau et d'électricité ;
 7. les représentations des ordres professionnels du secteur exerçant dans la localité, le cas échéant.

(2) La Commission ne peut valablement siéger qu'en présence de son Président, de son rapporteur et d'au moins deux tiers (2/3) de ses membres.

Article 34.- Le délai d'instruction court à partir de la date du dépôt de la demande de l'autorisation de lotir. Le délai normal d'instruction est de soixante (60) jours si le nombre de lots est inférieur à dix (10), dans le cas contraire il est de quatre vingt dix (90) jours maximum.

Article 35.- Après examen du dossier, la commission transmet son avis au Maire dans un rapport signé par au moins deux tiers (2/3) de ses membres.

Article 36.- (1) L'autorisation de lotir est accordée par arrêté municipal et notifiée au demandeur par lettre recommandée avec accusé de réception.

(2) En cas de refus, de prescription spéciale ou de sursis à statuer, la décision du Maire doit être motivée.

Article 37.- L'autorisation de lotir donnée doit être affichée sur le terrain et mise à la disposition du public sous peine de sanctions.

Article 38.- (1) L'autorisation est caduque si les travaux d'aménagement ne sont pas entrepris dans un délai de vingt quatre (24) mois à compter de la date de délivrance de l'autorisation de lotir. Ce délai peut être prorogé à trente six (36) mois au maximum.

(2) Le délai de prorogation peut être porté à six (6) ans pour les opérations d'aménagement réalisées par tranches.

Article 39.- (1) Les services techniques de la commune peuvent, à tout moment, visiter les lieux et procéder aux vérifications nécessaires concernant notamment le respect des emprises des voies, la réservation des emprises nécessaires à l'implantation des différents équipements publics et espaces verts prévus dans le plan de lotissement approuvé.

(2) Un procès verbal est dressé à l'issue de chaque visite.

SECTION IV **DE LA COMMERCIALISATION OU DE L'ATTRIBUTION** **DES LOTS DANS UN LOTISSEMENT**

Article 40.- Toute commercialisation ou attribution de lots dans un lotissement avant l'obtention de l'autorisation de lotir est formellement interdite.

Article 41.- (1) Avant toute cession de lot dans un lotissement, les services locaux du Ministre chargé de l'Urbanisme et les services techniques de la Mairie s'assurent, selon le cas, de l'exécution des travaux de viabilisation.

(2) Suivant les zones, le maire peut fixer par arrêté le niveau minimum d'aménagement nécessaire pour la viabilisation des lotissements.

Article 42.- (1) Quatre (4) formes de cession de lot sont possibles :

8. la promesse de vente qui doit être accompagnée du règlement de lotissement, du cahier de charges et de l'autorisation de lotir ;
9. la vente à l'état futur d'achèvement : le lotisseur peut procéder à la vente des lots s'il justifie d'une garantie d'achèvement des travaux ;
10. la vente par étapes : le lotisseur peut obtenir l'autorisation de commercialisation sur un nombre de parcelles proportionnel à l'avancement des travaux de viabilisation ;
11. la vente après travaux : avant de commercialiser, le lotisseur doit justifier du respect des règles d'urbanisme par une déclaration d'achèvement des travaux et l'obtention d'un certificat d'achèvement des travaux délivré par le maire, sur la base de la vérification des implantations des lots et la matérialisation des emprises des voies et équipements publics.

(2) Le certificat d'achèvement des travaux, l'autorisation de vente par étape, de vente à l'état futur d'achèvement des travaux ou de promesse de vente sont délivrés par le Maire, après avis du service local du Ministère chargé de l'urbanisme.

Article 43.- (1) Toute transaction immobilière dans un lotissement doit comporter outre les dossiers techniques prévus par la réglementation en vigueur, un certificat d'achèvement des travaux, ou d'une autorisation de vente par étapes ou de vente à l'état futur d'achèvement, ou de promesse de vente.

(2) La mise en valeur d'une parcelle est subordonnée à la réalisation, au niveau du bloc incluant celle-ci, du programme minimum prévu à l'article 12 ci-dessus.

SECTION V **DE LA MODIFICATION DES LOTISSEMENTS**

Article 44.- (1) Lorsque les propriétaires détenant les deux tiers (2/3) de la superficie d'un lotissement demandent une modification, l'autorité ayant approuvé et autorisé ledit lotissement peut prononcer la modification de tout ou toute partie des documents, notamment, le cahier de charges et le règlement du lotissement.

(2) Cette modification doit être compatible avec les règles d'urbanisme applicables au secteur où se situe ledit lotissement.

CHAPITRE IV

DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Article 45.- (1) Les opérations d'aménagement concerté sont celles menées par la puissance publique et les propriétaires fonciers identifiés ou, le cas échéant, par un aménageur et les populations concernées. L'aménagement concerté est donc un mode de production de terrains équipés.

(2) L'aménagement concerté peut être autorisé sur les concessions du domaine national octroyées à une personne morale constituée des populations concernées et d'un aménageur public ou privé.

Article 46.- Une opération d'aménagement concerté est créée à l'initiative :

1. de l'Etat ;
 1. d'une commune ;
 2. d'un groupement de communes ;
 3. d'un aménageur public ou privé ;
 4. d'un groupement d'initiative foncière urbain.

Article 47.- (1) Lorsqu'une commune est dotée d'un document de planification urbaine approuvé, le périmètre d'une opération d'aménagement concerté est délimité par arrêté du Préfet territorialement compétent après :

1. délibération du Conseil Municipal ;
2. avis des services locaux du Ministère chargé de l'urbanisme ;
3. consultation des populations concernées.

(2) Au cas où la commune n'est pas dotée d'un document de planification urbaine approuvé ou si l'opération d'aménagement concerté est prescrite par arrêté du Ministre chargé des domaines, le périmètre de ladite opération d'aménagement concerté est délimité par un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 48.- Le dossier de création d'une zone d'aménagement concerté comporte les éléments suivants :

4. un rapport de présentation qui indique l'objet, l'état du site et son environnement naturel ou urbain, l'objet et éventuellement l'étude d'impact ;

5. un plan de situation ;
6. un plan de délimitation du périmètre de la zone d'aménagement concerté ;
7. une convention signée entre les populations et l'aménageur indiquant les engagements réciproques des parties ;
8. une notice sur les modes de réalisation ;
9. une indication du document de planification urbaine applicable à l'intérieur de la zone.

Article 49.- (1) Le dossier complet de demande de création de la zone d'aménagement concerté est déposé à la mairie du lieu de sa situation.

(2) Le Maire le transmet à la commission d'examen définie à l'article 33 ci-dessus.

(3) Après l'instruction, la commission dresse un rapport signé de ses membres qu'elle transmet au maire.

Article 50.- (1) L'autorisation de la création d'une zone d'aménagement concerté est accordée par arrêté du Préfet après avis du Conseil municipal.

(2) La décision du Préfet doit être motivée en cas de refus, de prescription spéciale ou de sursis à statuer.

Article 51.- Le plan d'aménagement de la zone d'aménagement concerté dénommé plan d'aménagement de zone comporte :

10. un rapport de présentations qui indique les perspectives d'orientation, le parti d'aménagement, le programme d'équipement ;
11. des documents graphiques à l'échelle de 1/1000 ou 1/2000 qui indiquent les voies de circulation, les ouvrages et les installations les plus importantes, les servitudes d'utilité publique ;
12. un règlement qui indique les règles applicables dans les îlots soumis au document de planification urbaine en vigueur ;
13. les règles d'apurement des statuts fonciers, les mécanismes de récupération des coûts ;
14. une convention entre les différentes parties prenantes ;

15. un cahier des charges qui définit les choix et obligations de chaque partie au cours de la réalisation du plan d'aménagement de la zone.

Article 52.- (1) La modification d'un plan d'aménagement de la zone se fait suivant la même forme prescrite pour la réalisation.

(2) Cette modification est prescrite d'office par le Préfet notamment pour mettre le plan d'aménagement de la zone en conformité avec un nouveau document de planification en cours d'élaboration.

Article 53.- Le Ministre chargé de l'urbanisme arrête un modèle de convention et de cahier des charges types pour toutes les zones d'aménagement concerté.

Article 54.- (1) Toutes les opérations d'aménagement foncier doivent prévoir des emprises d'équipements et d'infrastructures d'assainissement tels que les stations de pompage ou de traitement des eaux usées.

(2) Les emprises mentionnées à l'alinéa (1) ci-dessus font l'objet d'un reversement au domaine des collectivités territoriales décentralisées et doivent être protégées ou transformées en espaces verts en attendant la mise en place d'un dispositif de gestion ou de traitement des eaux usées.

CHAPITRE V **DES MODALITES DE CREATION ET DE FONCTIONNEMENT DES** **ORGANISMES D'AMENAGEMENT**

SECTION I **DES AGENCES D'URBANISME**

Article 55.- Les agences d'urbanisme sont des organismes ou des associations de réflexion, d'études et de contrôle ayant pour mission de :

16. suivre les évolutions urbaines ;
17. participer à la définition des politiques d'aménagement et de développement et ;

de préparer les projets de développement communaux dans un souci d'harmonisation des politiques publiques.

Article 56.- (1) Les agences d'urbanisme sont créées à l'initiative des communes ou des groupements de communes avec l'Etat.

(2) Elles peuvent être créées à l'initiative des communes ou groupement de communes avec les établissements publics d'aménagement ou de développement du territoire.

Article 57.- (1) Les agences d'urbanisme fonctionnent sous la forme de bureaux d'études ou en bureaux de conseils auprès de leur commune.

(2) Elles jouissent d'une autonomie de Gestion.

Article 58.- Les ressources des agences d'urbanisme proviennent, pour les bureaux d'études, des subventions totales et pour les associations, des subventions partielles. Dans ce dernier cas, elles peuvent faire rémunérer leur prestation par la commune et les autres organismes demandeurs.

Article 59.- Pour être valables, les propositions des agences d'urbanisme doivent être approuvées par des délibérations du conseil municipal concerné

SECTION II **DES GROUPEMENTS D'INITIATIVE** **FONCIERE URBAINE**

Article 60.- La création des groupements d'initiative foncière urbaine est justifiée, entre autres, dans les cas suivants :

1. opération de remembrement de parcelle, modifications relatives aux droits de propriété et la réalisation des travaux d'équipements nécessaires ;
2. groupement de parcelles en vue de conférer l'usage à un tiers par bail, ou d'en faire apport dans le capital d'un établissement public ou société d'aménagement ;
3. opération de restructuration et ou de rénovation urbaine.

Article 61.- Les conditions de création d'un groupement d'initiative foncière urbaine sont celles fixées à l'article 8 de la loi n° 97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière.

Article 62.- Après approbation de sa création et de ses objectifs par la Commune de la localité, les groupements d'initiative foncière urbaine peuvent prétendre à l'assistance technique de l'Etat, des Collectivités territoriales décentralisées, des établissements publics ou des personnes privées.

Article 63.- L'approbation de leur création par le Maire et le Conseil municipal vaut approbation du programme des groupements d'initiative foncière urbaine.

Article 64.- Les groupements d'initiative foncière urbaine ne peuvent en aucun moment se prêter à la spéculation foncière.

CHAPITRE VI
DES DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALE

Article 65.- Des arrêtés du Ministre chargé de l'urbanisme précisent, en tant que de besoin, les mesures d'application du présent décret.

Article 66.- Le présent décret sera enregistré, publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais. /-

Yaoundé, le 23 avril 2008

LE PREMIER MINISTRE
CHEF DU GOUVERNEMENT,

INONI EPHRAÏM

REPUBLIQUE DU CAMEROUN

PAIX-TRAVAIL-PATRIE

DECRET N°2008/ 0739/PM DU 23 AVRIL 2008
Fixant les règles d'utilisation du sol et de la
construction

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

- Vu la Constitution ;
Vu la loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun ;
Vu le décret n° 92/089 du 4 mai 1992 précisant les attributions du Premier Ministre, modifié et complété par le décret n°95/145-bis du 4 août 1995 ;
Vu le décret n° 2004/320 du 8 décembre 2004 portant organisation du Gouvernement ; modifié et complété par le décret n° 2007/268 du 7 septembre 2007 ;
Vu le décret n° 2004/321 du 8 décembre 2004 portant nomination d'un Premier Ministre,

DECRETE :

CHAPITRE I
DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}.- Le présent décret fixe les règles d'utilisation du sol et de la construction.

Article 2.- Les actes administratifs relatifs à l'utilisation du sol et à la construction sont :

4. le certificat d'urbanisme ;
5. l'autorisation de lotir ;
6. le permis d'implanter ;
7. le permis de construire ;
8. le permis de démolir ;

9. le certificat de conformité.

Article 3.- Dans un centre urbain, les actes administratifs relatifs à l'utilisation du sol et à la construction s'imposent à tous, et notamment aux Administrations publiques et aux concessionnaires de services publics de l'Etat.

CHAPITRE II **DU CERTIFICAT D'URBANISME**

Article 4.- La demande de certificat d'urbanisme doit préciser l'identité du demandeur, du propriétaire s'il est autre que le demandeur, l'adresse, la superficie et les références du titre foncier s'il en existe, ainsi que la nature du projet.

Article 5.- (1) La demande de certificat d'Urbanisme, établie sur formulaire administratif timbré au tarif en vigueur, doit être accompagnée d'un plan de situation du terrain.

(2) Elle est adressée au Maire de la Commune concernée et déposée contre récépissé.

Article 6.- Le Maire procède à l'instruction de la demande. Il peut requérir, éventuellement l'avis technique du service local du ministère chargé de l'urbanisme ou d'un urbaniste inscrit au tableau de l'ordre. Cet avis doit intervenir dans un délai maximum de soixante douze (72) heures.

Article 7.- Le certificat d'urbanisme est délivré par le Maire dans un délai de quinze(15) jours à compter de la date de dépôt du dossier. Une copie est adressée au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même, ni de son mandataire.

Article 8.- (1) Le certificat d'urbanisme doit indiquer ou préciser :

1. les dispositions d'urbanisme applicables au terrain ;
2. les limitations administratives au droit de propriétés affectant le terrain ;
3. la desserte du terrain par les équipements publics existants ou prévus.

(2) Il doit répondre en outre aux questions posées par le demandeur dans le formulaire de demande. Selon le cas, il doit indiquer :

1. la constructibilité du terrain ;
2. les possibilités de réaliser une opération déterminée ;
3. la surface hors œuvre nette résiduelle en cas de division d'un terrain bâti et lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est applicable au terrain.

Article 9.- (1) Lorsque le certificat d'urbanisme déclare que le terrain peut, conformément aux dispositions de l'article 8 ci-dessus, être utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée, il doit indiquer :

1. les dispositions d'urbanisme à respecter en ce qui concerne l'implantation des bâtiments, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ;
2. les conditions juridiques, techniques et financières nécessaires à la réalisation de l'occupation ainsi que les formalités administratives à accomplir préalablement à sa réalisation ;
3. la durée de validité du certificat si celle-ci doit excéder six(6) mois

(2) En aucun cas, la durée de validité du certificat d'urbanisme ne peut être supérieure à un an.

Article 10.- Dans le cas où le terrain ne peut être affecté à la construction ou utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée, le certificat d'urbanisme précise les motifs tirés des dispositions d'urbanisme, des limitations administratives au droit de propriété ou des conditions de desserte par les équipements publics qui s'y opposent.

Article 11.- Au cas où un sursis à statuer serait opposable à une demande d'autorisation tendant à affecter le terrain à la construction ou à y réaliser une opération déterminée, le certificat d'urbanisme doit en faire état.

Article 12.- (1) Le certificat d'urbanisme peut être prorogé une seule fois pour une durée de six (6) mois, sur demande présentée un(1) mois au moins avant l'expiration

du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres applicables au terrain n'ont pas évolué.

(2) la demande de prorogation, formulée par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article 5 du présent décret.

Article 13.- Un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme fixe les modèles de demande et de certificat d'urbanisme.

CHAPITRE III **DU PERMIS D'IMPLANTER**

Article 14.- L'implantation d'une construction non éligible au permis de construire ou la modification des constructions existantes sont subordonnées à l'obtention d'un permis d'implanter délivré par le Maire de la Commune concernée.

Article 15.- (1) La demande du permis d'implanter est présentée pour des constructions obéissant aux dispositions de l'article 105 de la loi n°2004/003 susvisée.

(2) Cette demande doit préciser outre l'identité du demandeur, la situation et la superficie du terrain, la nature, la surface hors œuvre et la dimension de la construction.

Article 16.- (1) Le dossier de demande de permis d'implanter établi en deux exemplaires comprend :

1. une demande timbrée au tarif réglementaire établie sur formulaire administratif ;
2. un certificat d'urbanisme ;
3. une attestation de jouissance paisible, signée du chef du quartier du lieu de situation de la parcelle et de deux(2) riverains
4. un plan de situation ;
5. un plan sommaire de la construction projetée ;
6. un devis sommaire descriptif et estimatif.

(2) Ce dossier est déposée contre récépissé.

Article 17.- Un sursis à statuer peut-être opposé à une demande de permis d'implanter :

1. lorsqu'il existe un document de planification urbaine en cours d'élaboration ;
2. lorsqu' 'un projet de modification d'un document de planification urbaine est envisagé.

En outre, l'instruction doit se conformer aux prescriptions spéciales édictées par les documents de planification urbaine.

Article 18.- Dans les cinq (5) jours qui suivent le dépôt de la demande et pendant la durée de l'instruction de celle-ci, le Maire procède à l'affichage en mairie d'un avis de dépôt de demande de permis d'implanter comprenant le nom du demandeur, le numéro et la date d'enregistrement de la demande, la situation du terrain, ainsi que la destination de la construction.

Article 19.- (1) Le permis d'implanter est réputé acquis à l'issue du délai de quinze(15) jours si aucune décision n'a été notifiée au demandeur.

(2) Il est périmé si les constructions ne sont pas réalisées dans le délai d'un an à compter de sa date de délivrance.

Article 20.- (1) Le bénéficiaire du permis d'implanter doit afficher sur le terrain, de manière visible et pendant toute la durée des travaux, le numéro, la date de délivrance du permis ou, le cas échéant, le récépissé de dépôt du dossier.

(2) Il adresse au Maire de la Commune, lors du démarrage des travaux, une déclaration d'ouverture de chantier en vue de permettre aux services techniques de la Commune ou de l'Etat, de vérifier l'implantation pour s'assurer de la salubrité et de l'alignement de l'ouvrage.

(3) Les matériaux utilisés doivent être des matériaux provisoires et précaires.

Article 21.- Un arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme fixe les modèles de demande de permis d'implanter et de déclaration d'ouverture de chantier.

CHAPITRE IV **DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

Article 22.- (1) Toute personne désirant entreprendre une construction, même si celle-ci ne comporte pas de fondation, doit au préalable, obtenir un permis de construire délivré par le Maire de la Commune concernée.

(2) Le permis de construire est également exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, ou de créer des niveaux supplémentaires.

Article 23.- (1) Les ouvrages ci-après n'entrent pas dans le champ d'application du permis de construire :

3. les ouvrages souterrains ou installations de stockage de gaz ou fluides et les canalisations des lignes ou les câbles ;
4. les ouvrages d'infrastructures des voies de communications ferroviaires, fluviales, routières ou piétonnières, publiques ou privées, ainsi que les ouvrages d'infrastructures portuaires ou aéroportuaires ;
5. les installations temporaires implantées sur les chantiers et directement nécessaires à la conduite des travaux ;
6. les modèles de constructions implantés temporairement dans le cadre de foires expositions et pendant leur durée ;
7. l'immobilier urbain implanté sur le domaine public ;
8. les statues, monuments et œuvres d'art lorsqu'ils ont une hauteur inférieure ou égale à douze (12) mètres au dessus du sol et moins de quarante (40) mètres cubes de volume ;
9. les poteaux, pylônes ou candélabres ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques implantés par les concessionnaires publics.

(2) Toutefois, avant le démarrage des travaux, les ouvrages cités à l'alinéa (1) ci-dessus, sont soumis au régime du permis d'implanter.

Article 24.- (1) La demande de permis de construire est présentée par le propriétaire du terrain ou son mandataire.

(2) la demande doit préciser l'identité du demandeur ou de son mandataire, la situation et la superficie du terrain, la nature des travaux et la destination des constructions.

Article 25.- (1) Le dossier de demande de permis de construire est établi en cinq(5) exemplaires et comprend :

10. une demande timbrée au tarif règlementaire établie sur formulaire administratif signé par le propriétaire du terrain ou son mandataire ;
11. un certificat d'urbanisme ;
12. un certificat de propriété datant de moins de six(6) mois ou un acte du Ministre chargé des Domaines en tenant lieu ;
13. un devis descriptif, quantitatif et estimatif des travaux ;

14. un plan de masse des constructions à éditer ou à modifier, et de situation du terrain ;
15. des plans d'exécution comprenant le plan de fondations, de distribution, de toiture, de façades, de coupes et de structure s'il ya lieu à des échelles définies dans le modèle de demande de permis de construire ;
16. un système d'assainissement.

(2) Ces plans sont dressés conformément aux dispositions de l'article 109 de la loi n° 2004/003 précitée.

Article 26.- Les exemplaires du dossier de permis de construire adressés au Maire de la Commune dans laquelle la construction est envisagée doivent être déposés contre récépissé.

Article 27.- Dans les quinze(15) jours qui suivent le dépôt de la demande et pendant la durée d'instruction de celle-ci, le Maire procède à l'affichage en mairie d'un avis de dépôt de demande de permis de construire comprenant les mentions suivantes : nom du demandeur, adresse du terrain, surface hors œuvre nette, destination de la construction.

Article 28.- Le délai d'instruction de la demande de permis de construire est fixé à quarante cinq(45) jours à compter de la date de dépôt du dossier. Un sursis à statuer peut être opposé à une demande de permis de construire conformément aux dispositions de l'article 17 ci-dessus.

Article 29.- (1) Le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux (2) ans à compter de sa date de délivrance expresse ou tacite.

(2) Il en est de même si les travaux sont interrompus et constatés pendant une période supérieure à une année. La reprise des travaux est subordonnée au renouvellement du permis de construire, sur demande motivée de l'intéressé.

Article 30.- (1) Les dossiers sont transmis dès leur réception à la commission d'examen du permis de construire composée ainsi qu'il suit :

17. **Président :** le Maire ou son Représentant ;
18. **Rapporteur :** le responsable local du Ministère chargé de l'urbanisme ;
19. **Membres :**
 1. le responsable local du Ministère chargé de l'habitat ;

2. le responsable local du Ministère chargé de l'environnement ;
3. le responsable local du Ministère chargé de la culture, lorsque le permis de construire est sollicité en vue de réaliser les travaux évoqués à l'article 22 (2) ci-dessus sur des constructions classées au patrimoine culturel national ou de l'humanité.
4. le représentant du LABOGENIE ;
5. le représentant du Corps National des Sapeurs Pompiers ;
6. le représentant des Ordres Professionnels du secteur exerçant dans la localité.

(2) Le président de la commission d'examen du permis de construire apprécie les ordres professionnels à convoquer, en fonction de la complexité et de la nature de l'ouvrage à construire.

Article 31.- (1) La commission d'examen de permis de construire se réunit en tant de besoin, sur invitation de son Président qui transmet aux membres tout ou partie du dossier, au moins cinq(5) jours avant la date de la réunion.

(2) Les décisions de la commission d'examen de permis de construire sont prises à la majorité simple des membres présents et consignées dans un procès-verbal.

(3) La décision définitive est notifiée au demandeur par le Maire.

Article 32.- Le permis de construire est réputé acquis à l'issue du délai de quarante cinq(45) jours, si aucune décision de rejet n'a été notifiée au demandeur.

Article 33.- (1) Le bénéficiaire du permis de construire doit afficher sur le terrain, de manière visible, et pendant toute la durée du chantier, le numéro et la date de délivrance du permis ou, le cas échéant, le récépissé de dépôt du dossier.

(2) Il adresse au Maire de la commune, lors du démarrage des travaux, une déclaration d'ouverture de chantier en vue de permettre aux services techniques de la commune ou de l'Etat de vérifier l'implantation pour s'assurer de la sécurité et de la salubrité.

(3) Un procès-verbal d'implantation est établi contradictoirement à cet effet par le maître d'œuvre et les services de contrôle.

Article 34.- Un arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme fixe les modèles de demande et de permis de construire, ainsi que les indications à porter sur les documents joints à celle-ci.

CHAPITRE V

DU PERMIS DE DEMOLIR

Article 35.- (1) Toute personne désirant démolir tout ou partie d'un bâtiment, quel que soit son usage, doit au préalable obtenir un permis de démolir à l'exclusion des constructions sommaires, précaires et temporaires.

(2) Cette obligation s'impose notamment à l'Etat, aux Collectivités territoriales Décentralisées, aux établissements publics et aux concessionnaires de services publics, ainsi qu'aux personnes privées.

(3) Est assimilé à une démolition, l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre impossible ou dangereuse l'utilisation d'un bâtiment.

Article 36.- La demande de permis de démolir est présentée soit par le propriétaire du bâtiment, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à exécuter les travaux.

Article 37.- Le dossier de demande du permis de démolir est établi en cinq(5) exemplaires et comprend :

- 20. une demande timbrée au tarif réglementaire ;
- 21. le plan de situation ;
- 22. le plan de masse de constructions à démolir ou à conserver.

Article 38.- La demande doit préciser :

- 23. les conditions actuelles d'utilisation et d'occupation du bâtiment ;
- 24. la surface de planchers hors œuvre nette ;
- 25. les motifs de l'opération projetée ;
- 26. la nature et l'importance des travaux nécessaires en cas de démolition partielle ;
- 27. les mesures techniques de stabilité et sécurité des parties à conserver ;
- 28. les mesures techniques de sécurité du voisinage.

Article 39.- (1) Les exemplaires du dossier de permis de démolir, adressés au Maire de la Commune du lieu de situation du bâtiment, sont déposés contre un récépissé.

(2) dans les quinze (15) jours qui suivent le dépôt de la demande et pendant la durée d'instruction de celle-ci, le Maire procède à l'affichage en mairie d'un avis de dépôt de la demande comprenant les mentions suivantes : nom du demandeur, adresse

du terrain et s'il y a lieu, nombre de bâtiments et surface hors œuvre nette de plancher dont la démolition est projetée.

Article 40.- (1) Les dossiers sont transmis au fur et à mesure de leur réception par le Maire, à une commission composée ainsi qu'il suit :

Président : le Maire ou son Représentant ;

Rapporteur : le responsable local du Ministère chargé de l'urbanisme ;

Membres :

1. le responsable local du Ministère chargé de l'habitat ;
2. le responsable local du Ministère chargé de la culture ;
3. le responsable local du Ministère chargé du tourisme ;
4. le responsable local du Ministère chargé de la protection civile ;
5. le responsable local du Ministère chargé de l'environnement ;
6. le responsable local du Ministère chargé de la construction ;
7. le responsable local du Corps National des Sapeurs Pompiers.

(2) La commission se réunit, en tant que de besoin, sur convocation de son Président. Le Maire est tenu de transmettre aux membres tout ou partie du dossier au moins cinq (5) jours avant la date de la réunion.

Article 41.- (1) Le délai d'instruction de la demande de permis de démolir est de quarante cinq (45) jours à compter de la date de dépôt du dossier.

(2) Le permis de démolir est réputé acquis si à l'issue du délai de quarante cinq (45) jours, aucune décision de rejet n'a été notifiée au demandeur.

(3) Toute décision de rejet ou de sursis à statuer doit être motivée.

Article 42.- Le permis de démolir est périmé si la démolition n'est pas entreprise dans un délai d'un (1) an à compter de la date de délivrance expresse ou tacite du permis de démolir.

Article 43.- (1) Le bénéficiaire du permis de démolir doit afficher sur le terrain, de manière visible, et pendant toute la durée du chantier le numéro et la date de délivrance du permis ou, le cas échéant, le récépissé de dépôt du dossier.

(2) Il adresse au Maire de la Commune, lors du démarrage des travaux, une déclaration d'ouverture de chantier en vue de permettre aux services techniques de la commune ou de l'Etat de vérifier l'implantation pour s'assurer de la sécurité et de la salubrité.

Article 44.- Un arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme fixe les modèles de demande et de permis de démolir.

CHAPITRE VI **DU CERTIFICAT DE CONFORMITE**

Article 45.- (1) Dans un délai de trente (30) jours à compter de la date d'achèvement des travaux, le bénéficiaire de la construction ou son mandataire établit une déclaration attestant cet achèvement, conformément au modèle fixé par arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme.

(2) Dans le cas où les travaux soumis aux permis de construire ont été dirigés par un architecte, celui-ci déclare la conformité des travaux avec prescriptions du permis de construire.

Article 46.- La déclaration d'achèvement des travaux, établie en deux (2) exemplaires et accompagnée d'un plan de récolement, est déposée à la mairie contre récépissé.

Article 47.- Le Maire s'assure, par le plan de récolement des travaux, qu'en ce qui concerne notamment l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, lesdits travaux ont été réalisés conformément au permis de construire.

Article 48.- Pour les immeubles recevant du public ou de grande hauteur, le Maire doit requérir les avis respectivement du Corps National des Sapeurs Pompiers et du LABOGENIE.

Article 49.- (1) Si les travaux ont été réalisés dans des conditions régulières, le Maire délivre le certificat de conformité dans le délai de quarante cinq (45) jours à compter de la date de dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux.

(2) Dans le cas contraire, le déclarant est avisé dans le même délai par le Maire des motifs pour lesquels le certificat de conformité ne peut être délivré et il est informé des sanctions légales dont il est passible ou des modifications à effectuer.

CHAPITRE VIII **DES DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES**

Article 50.- Les conditions de délivrance du permis de bâtir sont explicitées dans le texte relatif à l'aménagement foncier.

Article 51.- Le présent décret sera enregistré, publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais. /-

Yaoundé, le 23 avril 2008

**LE PREMIER MINISTRE,
CHEF DU GOUVERNEMENT,**

INONI EPHRAÏM