

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 04 Mai 1992 précisant les attributions du Premier Ministre modifié et complété par le décret N° 95 / 145 – bis du 04 Août 1995,

Vu Le Décret N° 2004/320 du 08 Décembre 2004 portant organisation du gouvernement, modifié et complété par le décret N° 2007 / 268 du 07 septembre 2007 ;

Vu Le Décret N° 2004 / 321 du 08 décembre 2004 portant nomination d'un premier Ministre,
DECRETE :

CHAPITRE I

DES DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er : 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 :

Le Certificat d'Urbanisme ;

L'autorisation de lotir ;

Le permis d'implanter ;

Le Permis de construire

Le Permis de démolir

Le Certificat de conformité

Article 3 : Dans un centre urbain, les actes administratifs relatifs à l'utilisation du sol à la construction s'imposent à tous, 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 :

Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain ;

Les limitations administratives au droit de propriété affectant le terrain ;

La desserte du terrain par les équipements publics existant ou prévus.

(2) Il doit en outre répondre aux questions posées par le demandeur dans le formulaire de demande.

Selon le cas, il doit indiquer :

La constructibilité du terrain ;

Les possibilités de réaliser une opération déterminée ;

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 :

Les dispositions d'urbanisme à respecter en ce qui concerne l'implantation des bâtiments, leur aspect intérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ;

Les conditions juridiques, techniques et financières nécessaires à la réalisation de l'opération ainsi que les formalités administratives à accomplir préalablement à sa réalisation ;

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 (1) an.

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

ARTICLE 11 : Au cas où un sursis à statuer serait opposable à une demande d'autorisation tentant 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 délivrée 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 (2) exemplaires comprend :

Une demande timbrée au tarif réglementaire établie sur formulaire administratif ;

Un certificat d'urbanisme ;

Une attestation de jouissance paisible, signée du chef du quartier du lieu de situation de la parcelle et de deux (2) riverains ;

Un plan de situation ;

Un plan sommaire de la construction projetée ;

Un devis sommaire descriptif et estimatif.

(2) Ce dossier est déposé contre récépissé.

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

Lorsqu'il existe un document de planification urbaine en cours d'élaboration ;

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 du chantier en vue de permettre aux services techniques de la Commune ou de l'Etat, de l'implantation pour s'assurer de la sécurité, de la salubrité et de l'alignement de l'ouvrage.

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

ARTICLE 21 : Un arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme fixe les modèles de demande de permis d'implanter et de l'alignement de l'ouvrage.

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 :

Les ouvrages souterrains ou installations de stockage de gaz ou fluides et les canalisations des lignes ou les câbles ;

Les ouvrages d'infrastructures des voies de communication ferroviaires, fluviales, routières ou piétonnières, publiques ou privées, ainsi que les ouvrages d'infrastructures portuaires ou aéronautiques ;

Les installations temporaires implantées sur les chantiers et directement nécessaires à la conduite des travaux ;

Les modèles de construction implantés temporairement dans le cadre de foires expositions et pendant leur durée ;

Le mobilier urbain implanté sur le domaine public ;

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 ;

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 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 :

Une demande timbrée au tarif réglementaire établie sur formulaire administratif signée par le propriétaire du terrain ou son mandataire ; Un certificat d'urbanisme ;

Un certificat de propriété datant de moins de six (6) mois ou un acte du Ministre chargé des domaines en tenant lieu ;

Un devis descriptif, quantitatif et estimatif des travaux ;

Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier, et de situation de terrain ;

Des plans d'exécution comprenant le plan de fondations, de distribution, de toiture, de façades, de coupes et de structure s'il y a lieu à des échelles définies dans le modèle de demande de permis de construire ;

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 exemples du dossier de permis de construire adressés au Maire de la Commune dans laquelle la construction est engagée doivent être déposés contre récépissé.

ARTICLE 27 : Dans les quinze (15) 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 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 :

Président : le Maire ou son représentant

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

∅ Le responsable local du Ministère chargé de l'habitat ;

∅ Le responsable local du Ministère chargé de l'environnement ;

∅ 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.

∅ Le représentant du LABOGENIE.

∅ Le représentant du Corps National des Sapeurs Pompiers ;

∅ 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 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 établie en cinq (5) exemplaire et comprend :

Une demande timbrée au tarif réglementaire ;

Le plan de situation ;

Le plan de masse des constructions à démolir ou à conserver.

ARTICLE 38 : La demande doit préciser :

Les conditions actuelles d'utilisation et d'occupation du bâtiment ;

La surface de planchers hors œuvre nette ;

Les motifs de l'opération projetée ;

La nature et l'importance des travaux nécessaires en cas de démolition partielle ;

Les mesures techniques de stabilité et sécurité des parties à conserver ;

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 récépissé.

(2) Dans les quinze (15) jours qui suivent de 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 :

le responsable local du Ministère chargé de l'habitat ;

le responsable local du Ministère chargé de la culture ;

le responsable local du Ministère chargé du tourisme ;

le responsable local du Ministère chargé de la protection civile ;

le responsable local du Ministère chargé de l'environnement ;

le responsable local du Ministère chargé de la construction ;

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 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 arrêt 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 les prescriptions du permis de construire.

ARTICLE 46 : La déclaration d'achèvement de 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 VII DES DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALE

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 Ephraim