

# PROCÉDURE D'OBTENTION DES ACTES D'URBANISME AU CAMEROUN ET A LA COMMUNAUTÉ URBAINE DE YAOUNDÉ

## **Les actes administratifs relatifs à l'utilisation du sol et à la construction sont :**

- 1) Le Certificat d'urbanisme ;
- 2) L'Autorisation de lotir ;
- 3) Le Permis d'implanter ;
- 4) Le Permis de construire ;
- 5) Le Permis de démolir ;
- 6) Le Certificat de conformité ;

### **1) DU CERTIFICAT D'URBANISME**

#### **Définition**

Le certificat d'urbanisme est un document d'information sur les règles d'urbanisme et les servitudes administratives auxquelles est assujéti un terrain. Il indique si, compte tenu de la réglementation foncière, ledit terrain peut être affecté à la construction ou être utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée. Il est obligatoire pour toute transaction immobilière mais ne l'est pas pour les concessionnaires de services publics.

C'est un acte administratif à valeur essentiellement informative qui indique la situation juridique d'un terrain au regard des règles d'urbanisme qui lui sont applicables.

#### **Retrait et dépôt de la demande**

Le formulaire peut être retiré à la communauté urbaine de Yaoundé auprès des services de la direction de l'urbanisme (DUACV). La liste des pièces à fournir est indiquée dans la notice jointe au formulaire ou en ligne en suivant le lien ci-dessous.

<http://yaounde.cm/documents/yaounde.../>

Le dossier complet est à déposer au service du courrier de la mairie et à adresser au maire, dossier timbré à 1500fcfa timbre fiscal et communal.

#### **Instruction du dossier**

Le Maire de la Ville procède à l'instruction de la demande. Il peut requérir éventuellement l'avis technique du service local du Ministère chargé de l'urbanisme et de l'habitat ou d'un urbaniste inscrit au tableau de l'ordre. Cet avis devrait intervenir dans un délai maximum de 72 heures.

## **Délais**

### **Délai d'obtention :**

Le certificat d'urbanisme est délivré par le Maire de la Ville dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de dépôt du dossier.

### **Délai de validité :**

La durée de validité du certificat est de six (6) mois minimum et un (1) an maximum. Le certificat d'urbanisme peut être prorogé une seule fois pour une durée de six 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.

## **Composition du dossier**

Le dossier est composé des pièces suivantes :

- Une demande sur formulaire administratif timbrée au tarif en vigueur ;
- Un plan de situation du terrain (croquis) ;
- Un plan de masse au 1/500 ;

Une descente sur le terrain sera effectuée par les services compétents de la commune afin de recueillir des données.

## **Contenu du certificat d'urbanisme**

Le certificat d'urbanisme délivré par la commune 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 existants ou prévus.

Il doit en outre apporter des réponses 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,
- A 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.

Lorsque le certificat d'urbanisme Spécifie que le terrain peut 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 extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords,
- Les conditions juridiques, techniques et financières nécessaires à la réalisation de l'opération,

- Les formalités administratives à accomplir préalablement à la réalisation.

## **2) L'autorisation de lotir ;**

### **Définition**

Le lotissement est l'opération ayant pour résultat la division d'une propriété foncière en lots. Tout lotissement de plus de quatre lots est subordonné à l'approbation de l'autorité compétente, sous peine de nullité des actes y afférents. D'où l'autorisation de lotir.

Il s'agit de l'autorisation donnée par la Mairie à une personne privée, morale, publique ou un groupement d'initiative foncière urbaine en vue de la réalisation d'un lotissement sur un terrain titré.

### **Procédure et composition du dossier**

Le demandeur du projet de lotissement fait dresser, par un urbaniste inscrit au tableau de l'ordre, un projet de lotissement sur la base de levée topographique à l'échelle 1/500<sup>e</sup> ou 1/1000<sup>e</sup> effectuée par un géomètre inscrit au tableau de l'ordre.

Le dossier établi en cinq (5) exemplaires comprend :

- Une demande timbrée signée du propriétaire du terrain ou de son mandataire ou d'une personne disposant d'un titre l'habilitant à lotir,
- Un certificat d'urbanisme,
- Un rapport de présentation comportant les renseignements relatifs :
  - À la densité d'occupation et l'estimation de la capacité d'accueil,
  - Au type de construction et à l'équipement de loisir,
  - 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,
  - Aux transports en commun existants,
  - À la liste des propriétaires, des locataires et titulaires des droits réels concernés, avec délimitation de leurs parcelles,
  - À une évaluation des effets financiers, économiques et sociaux prévisibles,
  - À une estimation des conséquences sur l'environnement,
  - Aux prescriptions urbanistiques.
- Un plan présentant l'altimétrie<sup>1</sup>, la planimétrie<sup>2</sup>, les lots à créer, la voirie, les espaces verts, les aires de stationnement, les terrains de sport et les raccordements éventuels aux voies ferrées et d'eau,
- Les annexes :

- Un plan de situation à l'échelle de 1/5000è ou de 1/10 000è extrait d'un document de planification s'il en existe un, indiquant clairement la position du terrain,
- Un plan de toutes les emprises de voies et équipements permettant leur reversement au domaine public,
- Un programme de travaux indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et, éventuellement, les conditions de leur réalisation par tranche,
- Un cahier des charges,
- Un règlement d'urbanisme du lotissement conforme au règlement du document de planification, s'il existe, sinon aux règles générales d'urbanisme et de construction prévues par la loi,
- Un programme d'équipements collectifs,
- L'engagement du lotisseur à achever les travaux prévus dans le projet, L'engagement du lotisseur à constituer une association syndicale des acquéreurs,
- Un projet de statut règlementant l'association syndicale des acquéreurs.

Dès le dépôt du dossier, la recevabilité de la demande est vérifiée. Si le dossier est incomplet, le demandeur est invité dans les quinze (15) jours à le compléter.

Dans les quinze (15) jours qui suivent le dépôt de la demande ou la fourniture des pièces complémentaires, le dossier complet est transmis à une commission d'examen.

### **Autres prescriptions sur la procédure**

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

Les services techniques de la commune peuvent, à tout moment, visiter les lieux et procéder aux vérifications nécessaires concernant notamment le respect des emprises de voies, la réservation des emprises nécessaires à l'implantation des différents équipements publics et espaces verts prévus dans le plan de lotissement approuvés. Un procès-verbal doit être dressé à chaque visite

### **La commercialisation ou l'attribution des lots dans un lotissement**

Toute commercialisation ou attribution de lots dans un lotissement avant l'obtention de l'autorisation de lotir est formellement interdite. **Les services locaux**

**du ministère de l'urbanisme et les services techniques de la mairie doivent s'assurer de l'exécution des travaux de viabilisation avant toute vente de lots.**

Il existe quatre formes de commercialisation de lots :

- La promesse de vente qui doit être accompagnée du règlement de lotissement, du cahier de charges et de l'autorisation de lotir ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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. Ledit certificat est établi sur la base de la vérification des implantations des lots et la matérialisation des emprises des voies et équipements publics.

### **La modification des lots**

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

Cette modification doit être compatible avec les règles d'urbanisme applicables à la zone où se situe ledit lotissement.

### **Sanctions applicables**

Le lotisseur est tenu de présenter à tout acquéreur le cahier des charges et la décision d'approbation de son lotissement. Pendant l'opération de lotissement, il est tenu de veiller au respect des dispositions du cahier des charges par les acquéreurs.

Le lotisseur est tenu, au risque d'engager sa propre responsabilité, d'informer l'autorité administrative compétente de toute infraction commise par un acquéreur au cours de la mise en valeur de sa parcelle.

### 3) Le permis d'implanter ;

#### Définition

Le permis d'implanter est délivré pour des constructions non éligibles au permis de construire ou pour la modification des constructions existantes.

Selon l'article 105 de la loi n°2004/003 régissant le code de l'urbanisme, il est délivré pour des constructions : sommaires, précaires ou temporaires.

Il peut être également délivré pour des constructions projetées sur les dépendances du domaine national et éventuellement dans les zones prévues à cet effet dans un document de planification urbaine, à l'exception des réserves foncières et des zones non ædificandi (zones non constructibles).

**Point-clé** : Type de matériaux pouvant être qualifiés de précaire :

- Tôle
- Planche
- Torchis (Terre battue)
- Paille

#### Retrait et dépôt de la demande

Le formulaire est retiré auprès des services de la mairie. La liste des pièces à fournir est indiquée dans la notice jointe au formulaire.

Le dossier complet est à déposer au service du courrier de la mairie et adressé au maire.

#### Instruction du dossier

L'étude du dossier doit respecter les règles édictées dans les documents de planification urbaine (PDU, POS, etc...) ou le cas échéant les règles générales d'urbanisme. Dans les cinq (5) jours qui suivent le dépôt de la demande et pendant la durée de l'instruction de celle-ci, **le Maire de la Ville affiche 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.**

**Point-clé** : Même si la loi ne le dit pas clairement, le permis d'implanter doit être délivré si et seulement si la ville dispose au moins d'un plan sommaire d'urbanisme.

## **Délai d'obtention**

Le permis d'implanter est acquis après un délai de quinze (15) jours si aucune décision n'a été notifiée au demandeur. Il est périmé si les constructions ne sont pas réalisées dans le délai d'un (1) an à compter de sa date de délivrance.

## **Composition du dossier**

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,
- Photo du site.

Ce dossier est déposé contre récépissé.

## **Conditions de réalisation des travaux**

**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.**

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'état, de vérifier l'implantation pour s'assurer de la sécurité, de la salubrité et de l'alignement de l'ouvrage. Les matériaux utilisés doivent être des matériaux provisoires et précaires.

**Point-clé :** La durée de validité du permis d'implanter peut-être fixée à 5 ans pour permettre au propriétaire d'obtenir un titre foncier et par conséquent le permis de construire.

## **Coûts**

Le taux du permis d'implanter voté par le conseil municipal est fixé à 1% du coût total de la construction.

## **Sanctions applicables**

**La construction d'un édifice sans permis de construire ou d'implanter est une infraction aux règles d'urbanisme. Dans ce cas, le maire peut arrêter le chantier.**

En effet, il est chargé, sous le contrôle du représentant de l'État, de la police municipale et de l'exécution des actes de l'État y relatifs. La police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la tranquillité, la sécurité et la salubrité publiques, le maire a pour mission la démolition des édifices construits sans permis de construire ou d'implanter.

Une sanction pécuniaire proportionnelle à l'état d'avancement des travaux peut être appliquée. **Le taux est fixé à 30% du coût du permis d'implanter.**

Le Maire de la Ville peut également saisir le tribunal compétent pour :

- La remise en état des lieux et la cessation de l'utilisation abusive (destruction),
- L'exécution d'ouvrages et de travaux d'aménagement,
- Le paiement de l'amende.

**Point-clé :** L'absence de permis d'implanter n'implique pas automatiquement la destruction du bâtiment : la première solution est le paiement d'une amende suivie de l'obtention du permis. La destruction du bâtiment ne doit se faire que si celui-ci ne respecte pas les règles d'urbanisme en vigueur (hygiène et salubrité servitudes de reculement)



#### **4) Le permis de construire ;**

##### **Définition**

Le permis de construire est un acte administratif qui autorise une construction après vérification de sa conformité avec les règles de l'art et les règles d'urbanisme en vigueur.

Quiconque désire 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 Ville concernée.

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.

##### **Instruction du dossier**

Le formulaire est retiré auprès des services de la mairie de la ville à la direction de l'urbanisme de l'architecture et du cadre de vie. La liste des pièces à fournir est indiquée dans la notice jointe au formulaire.

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.

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

Les dossiers sont transmis dès leur réception à la commission d'examen du permis de construire.

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.

La décision définitive est notifiée au demandeur par le Maire de la Ville.

## **Critères de délivrance**

Les constructions projetées sont conformes aux dispositions d'urbanisme concernant l'implantation des ouvrages, leur nature, leur destination, leur architecture, l'aménagement de leurs abords, et respectent les règles générales de construction en vigueur.

Le plan des travaux a été élaboré sous la responsabilité d'un architecte inscrit au tableau de l'Ordre national des architectes du Cameroun.

## **Délai d'obtention**

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. Le permis de construire est réputé acquis à l'issue de ce délai si aucune décision de rejet n'a été notifiée au demandeur.

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

## **Composition du dossier**

Le dossier de demande de permis de construire est établi en cinq (5) exemplaires, et comprend :

- Une demande timbrée au tarif réglementaire établi sur formulaire administratif signé 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 (Échelle 1/200 ou 1/500),
- Un plan de situation du terrain (Échelle 1/10 000 ou 1/5 000),
- Des plans d'exécution comprenant le plan des fondations, de distribution, de toiture, des façades, des coupes et de structure s'il y a lieu à des échelles définies dans le modèle de demande de permis de construire, une coupe d'insertion dans le site,
- Un système d'assainissement (plan des fosses septiques),
- Des plans de détails divers : pour les clôtures et les piscines, des plans de détails (coupes),
- Des photos du site vide avec ses environs,

- Les pièces ou dispositions techniques et financières prescrites par le certificat d'urbanisme.

### **Conditions de réalisation des travaux**

**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.**

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

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

### **Coût**

Le taux du permis de construire voté par le conseil municipal est fixé à 1% du coût total de la construction.

### **Sanctions applicables**

La construction d'un édifice sans permis de construire ou d'implanter est une infraction aux règles d'urbanisme. Dans ce cas, le Maire de la Ville peut arrêter le chantier.

En effet, il est chargé, sous le contrôle du représentant de l'état, de la police municipale et de l'exécution des actes de l'état y relatifs. La police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la tranquillité, la sécurité et la salubrité publiques, le Maire de la Ville a pour mission la démolition des édifices construits sans permis de construire ou d'implanter.

Une sanction pécuniaire proportionnelle à l'état d'avancement des travaux peut être appliquée. Le taux est fixé à 30% du coût du permis de construire.

Le Maire de la Ville peut également saisir le tribunal compétent pour :

- La remise en état des lieux et la cessation de l'utilisation abusive (destruction),

- L'exécution d'ouvrage et de travaux d'aménagement,
- Le paiement de l'amende.

**Point-clé :** L'absence de permis de construire n'implique pas automatiquement la destruction du bâtiment : la première solution est le paiement d'une amende. La destruction du bâtiment ne doit se faire que si celui-ci ne respecte pas les règles d'urbanisme en vigueur (hygiène et salubrité servitudes de reculement).

### **Définition**

Toute personne désirant démolir tout ou partie d'un bâtiment (constructions disposant d'un permis de construire), quel que soit son usage, doit au préalable obtenir un permis de démolir (cf. annexe 5). Sauf pour les constructions sommaires, précaires et temporaires (constructions disposant d'un permis d'implanter).

Cette obligation s'impose notamment à l'État, aux Collectivités Territoriales Décentralisées, aux établissements publics et aux concessionnaires de services publics comme aux personnes privées.

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

### **Délai**

Dans les quinze (15) jours qui suivent le dépôt de la demande et pendant la durée d'instruction de celle-ci, le Maire de la Ville 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.

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.

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.

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

### **Composition du dossier**

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

- Une demande timbrée au tarif réglementaire
- Le plan de situation
- Le plan de masse des constructions à démolir ou à conserver
- 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

Les exemplaires du dossier de permis de démolir, adressés au maire de la commune du lieu de situation du bâtiment, sont déposés contre récépissé.

### **Conditions de réalisation des travaux**

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.

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