

CERTIFICAT D'URBANISME

DEFINITION

Le certificat d'urbanisme est un document d'information sur les règles d'urbanisme et les servitudes administratives auxquelles est assujéti un terrain (cf. annexe 1). 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.

Point-clés :

Le certificat d'urbanisme est un document d'information qui indique la situation juridique d'un terrain et les règles à respecter. Il est important et obligatoire dans la plupart des transactions immobilières. Il ne constitue pas un acte de propriété sur la parcelle de terrain.

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 à adresser au maire.

Instruction du dossier

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 intervient dans un délai maximum de 72 heures.

Délai d'obtention :

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.

Délai de validité :

La durée de validité du certificat est de six (6) mois 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 ;

Des photos du terrain et de son environnement direct.

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

Contenu 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 répondre en outre 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 déclare 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 sa réalisation.

L'exercice de ma police d'utilisation du sol: actes d'urbanisme

Selon l'article 2 de la Loi n°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun, le territoire camerounais est le patrimoine commun de la Nation. L'Etat et les collectivités territoriales décentralisées en sont les gestionnaires et les garants.

La loi régissant l'urbanisme prévoit dans son titre 3, des règles relatives à l'acte d'utiliser le sol et de construire. Elle est appuyée par le décret n°2008/0739/PM du 23 avril 2008 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction et le décret n°2008/0740 du 23 avril 2008 fixant le régime des sanctions applicables aux infractions aux règles d'urbanisme.

Pour pouvoir jouir pleinement de sa parcelle de terrain, il faut, avant toute opération d'aménagement, se procurer des autorisations garantissant ses droits et précisant ses devoirs. A chaque étape de la jouissance de son terrain, tout propriétaire terrien doit

obtenir auprès des services de la mairie, les autorisations lui donnant plein droit sur sa parcelle.

Selon les spécifications des textes de loi sur la police d'utilisation du sol au Cameroun, il existe six actes d'urbanisme qui 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

Point-clé :

Les services de la mairie ont compétence à contrôler le respect des règles d'urbanisme sur le terrain. Les actes d'urbanisme constituent par ailleurs des ressources importantes pour la mairie (frais d'instruction des dossiers).

Pour chaque acte, seront défini le terme et détaillés la procédure d'instruction du dossier, la composition du dossier, les délais, etc... en se basant sur la loi de l'urbanisme de 2004 et des décrets n°2008/0739/PM du 23 avril 2008 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction et n°2008/0740 du 23 avril 2008 fixant le régime des sanctions applicables aux infractions aux règles d'urbanisme.

Remarques :

La loi parle du maire comme principal responsable de la gestion de la ville. Pour le cas des communautés urbaines, le délégué du gouvernement est celui qui exerce les attributions du maire. Il est fortement préconisé que la participation des maires d'arrondissement se fasse au niveau des commissions d'examen des dossiers et du contrôle d'exécution.