

REPUBLIQUE DU CAMEROUN

Paix – Travail – Patrie

MINISTRE DE L'HABITAT ET DU
DEVELOPPEMENT URBAIN

SECRETARIAT GENERAL

DIRECTION DE L'HABITAT SOCIAL ET
DE LA PROMOTION IMMOBILIERE



REPUBLIC OF CAMEROON

Peace – Work – Fatherland

MINISTRY OF HOUSING AND
URBAN DEVELOPMENT

SECRETARIAT GENERAL

DEPARTEMENT OF SOCIAL HOUSING
AND REAL ESTATE PROMOTION

LETTRE COMMANDE N°01869/LC/MINHDU/CMPM/18, PASSEE APRES APPEL D'OFFRE NATIONAL RESTREINT

ELABORATION D'UN CAHIER DE CHARGES-TYPES ENCADRANT L'HABITAT ADMINISTRE AU CAMEROUN

RAPPORT FINAL

« Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables » (ODD N°11)

Rapport Final - Décembre 2018



AGORA CONSULTING

Etudes - Conseil - Formation

www.agora-consulting.net / info@agora-consulting.net

BP 6583 Yaoundé – Cameroun

Téléphone : (+237) 242 01 10 82 / 222 21 09 45

Sommaire/

SOMMAIRE/	2
INTRODUCTION/	9
OBJECTIFS ET RESULTATS ATTENDUS DE LA MISSION	11
METHODOLOGIE DE REALISATION DE LA MISSION	12
GLOSSAIRE DE L'HABITAT ADMINISTRE	16
CHAPITRE 1 : RAPPELS DES PRINCIPAUX ENJEUX DU PROCESSUS D'ELABORATION ET DE MISE EN ŒUVRE DES LOTISSEMENTS AU CAMEROUN	23
1.1 LE REGIME FONCIER ET DOMANIAL	24
1.2 LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE	27
1.3 LA PRESERVATION ET LA GESTION RATIONNELLE DES RESSOURCES NATURELLES TELLES QUE L'EAU, LA FAUNE, LA FLORE, LES TERRES ET AUTRES PRODUITS DE DEBLAI, LES SOURCES D'ENERGIE	30
1.4 SYNTHESE DE L'ANALYSE DES LOTISSEMENTS.....	34
4.3 ANALYSE FORCES, OPPORTUNITES ET MENACES DE L'HABITAT ADMINISTRE	49
CHAPITRE 2 : PROPOSITION D'UNE NOUVELLE PROCEDURE D'ELABORATION DES LOTISSEMENTS AU CAMEROUN /	52
2.1 LE DISPOSITIF INSTITUTIONNEL DES DIFFERENTS ACTEURS INTERVENANTS DANS LA QUESTION DE LOTISSEMENT	53
2.2 LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE D'ELABORATION DES LOTISSEMENTS	59
2.3 LA REALISATION DE L'OPERATION DE LOTISSEMENT	61
2.4 LA COMMERCIALISATION DES LOTS	67
2.5 LES CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES DU LOTISSEMENT.....	67
2.6 LA TRANSITION ENTRE LES CONSTRUCTIONS ET LA RECEPTION DEFINITIVE DU LOTISSEMENT	69
2.7 PRISE EN COMPTE DES SPECIFICITES ENVIRONNEMENTALES.....	71
CHAPITRE 3 : PROPOSITION DES NORMES TECHNIQUE DE PROGRAMMATION, DE CONCEPTION D'UN LOTISSEMENT/	73
3.1 LES NORMES INTERNATIONALES	74
3.2 LES PRINCIPES DE LA PROGRAMMATION ET DE L'AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT	77
3.3 PRINCIPES DE CONCEPTION, DE REALISATION ET DE GESTION D'UN LOTISSEMENT	81
3.4 PRINCIPE DE DEFINITION D'UN PLAN DE COMPOSITION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE.....	82
3.5 LES NORMES DE CONCEPTION, DE REALISATION ET DE GESTION D'UN LOTISSEMENT	82
3.6 LES NORMES DE CONCEPTION DES ILOTS ET DES LOTS	88
3.7 LA VOIRIE	92
3.8 CONCEPTION DES ESPACES COMMUNS	96
3.9 LES ELEMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE	97
3.10 LA MISE EN ŒUVRE DES SERVICES URBAINS	97
3.11 NORMES ET PRINCIPES DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS APRES UN LOTISSEMENT	98
3.12 NORMES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT	100
CHAPITRE 4 : PARAMETRES CONCEPTUELS POUR LA PRISE EN COMPTE DES NORMES TECHNIQUES D'ELABORATION D'UN LOTISSEMENT/	108
4.1. VOIRIE	109
4.2. ASSAINISSEMENT	113
4.3. EAU POTABLE	115
4.4. ELECTRICITE ET ECLAIRAGE PUBLIC.....	116
4.5. TELEPHONE ET INTERNET	117
4.6. ESPACES VERTS	118
4.7. EQUIPEMENTS SOCIO-COLLECTIFS	118
CHAPITRE 5 : EXEMPLE DE MISE EN ŒUVRE D'UN PROJET DE LOTISSEMENT	122
(CAS D'UN SITE SITUE DANS LA PERIPHERIE EST DE YAOUNDE) /	122
INTRODUCTION/	143
CHAPITRE 6 : PROJET DE CAHIER DE CHARGE DES LOTISSEMENT AU CAMEROUN /	145

6.1 DISPOSITIONS GENERALES	146
6.2 CONDITIONS GENERALES DE VENTE	146
6.3 SERVITUDES	147
6.5 VIABILITE	148
6.6 UTILISATION ET ENTRETIEN.....	149
6.7 GESTION ET ADMINISTRATION.....	151
CHAPITRE 7 : PROJET DE STATUTS DU SYNDICAT DES ACQUEREURS DU LOTISSEMENT.....	153
TITRE I : FORMATION, CARACTERISTIQUES PARTICULIERES, TRANSFERT DE PROPRIETE ET ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISoire	154
TITRE II : ASSEMBLEES GENERALES.....	157
TITRE III : ADMINISTRATION	159
TITRE IV : FRAIS ET CHARGES	161
TITRE V : DISPOSITIONS DIVERSES.....	162
CHAPITRE 8 : PROJET DE REGLEMENT D'UN LOTISSEMENT	164
CHAPITRE 9 : PROJET DE DECRET N° ____ DU _____ PORTANT ORGANISATION DES PROCEDURES ET MODALITES D'AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT	169
DECRETE :	170
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	170
TITRE II : CONDITIONS POUR LA CREATION ET L'ETABLISSEMENT DE LOTISSEMENT	175
TITRE III : AUTORISATION DE LOTIR	176
TITRE IV : RESTRICTION, RETRAIT ET REFUS DE L'AUTORISATION DE LOTIR.....	178
TITRE V : EXECUTION DES TRAVAUX DE LOTISSEMENT.....	179
TITRE VI : REGLES D'AMENAGEMENT A L'INTERIEUR D'UN LOTISSEMENT	181
TITRE VII : LOTISSEMENTS A USAGE RESIDENTIEL.....	181
ANNEXES/	185
ANNEXE 1 : TERMES DE REFERENCES	186
ANNEXE 2 : LISTE DES DOCUMENTS GRAPHIQUE D'UN PROJET DE LOTISSEMENT	196
ANNEXE 3 : QUELQUES PROFILS EN TRAVERS TYPES DE VOIRIES URBAINES	198
ANNEXE 4 : EXEMPLE D'UN CAHIER DE CHARGE MAETUR : CAHIER DE CHARGE DU LOTISSEMENT D'OLEMEBE	200
ANNEXE 5 : CATALOGUE DE BORDURES.....	201

Liste des acronymes

ADSL	: Asymmetric Digital Subscriber Line
AFD	: Agence Française de Développement
APD	: Avant-Projet Définitif
APS	: Avant-Projet Sommaire
BAD	: Banque Africaine de Développement
BHBF	: Banque de l'Habitat du Burkina-Faso
C2D	: Contrat de désendettement et de développement
CAVIE	: Cadre de Vie des Populations
CAMTEL	: Cameroun Télécommunication
CES	: Coefficient d'Emprise au Sol
CES	: Collège d'Enseignement Secondaire
CMA	: Centre Médical d'Arrondissement
CFC	: Crédit Foncier du Cameroun
COS	: Coefficient d'Occupation des Sols
CSI	: Centre de Santé Intégré
CT	: Collectivités Territoriales
CTD	: Collectivité Territoriale Décentralisée
CTAL	: Commission Technique d'Approbation des Lotissements
CUD	: Communauté Urbaine de Douala
CUY	: Communauté Urbaine de Yaoundé
DBO5	: Demande Biologique en oxygène pendant 5 jours
DCO	: Demande Chimique en Oxygène
DPU	: Documents de Planification Urbaine
EIES	: Etude d'Impact Environnementale et Sociale
ENIEG	: Ecole Normale d'Instituteur d'Enseignement Général
ENIET	: Ecole Normale d'Instituteur d'Enseignement Technique
EV	: Espaces Verts
HYSACAM	: Hygiène et Salubrité du Cameroun
HT	: Haute Tension
LANAVET	: Laboratoire Vétérinaire
MAETUR	: Mission d'Aménagement et d'Equipement des Terrains Urbains et Ruraux
MARP	: Méthode Assistée de Recherche Participative
MES	: Matières en Suspension
MINCOMMERCE	: Ministère du Commerce
MINPEDED	: Ministère de l'Environnement de la Protection de la Nature et Développement Durable
MINDUH	: Ministère Du Développement Urbain et de l'Habitat
MINDCAF	: Ministère des Domaines Cadastre et des Affaires Foncières
MINFOF	: Ministre des forêts et de la Faune
MINHDU	: Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain
MINUH	: Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat
MIPROMALO	: Mission de Promotion des Matériaux Locaux
MINTOUL	: Ministère du Tourisme et des Loisirs
MT	: Moyenne Tension
PCD	: Plan Communal de Développement
PM	: Premier Ministre
POS	: Plan d'Occupation des Sols
PS	: Plan de Secteur

PSU	: Plan Sommaire d'Urbanisme
PVC	: Polychlorure de Vinyle
RA	: Réserves Administratives
RGC	: Réseau Géodésique du Cameroun
RN	: Route Nationale
SAD	: Société d'Aménagement de Douala
SIC	: Société Immobilière du Cameroun
TIC	: Technologie de l'Information et de la Communication
UNPIB	: Union Nationale des Promoteurs Immobiliers

Liste des Cartes

Carte 1- Aménagement simulation 1	125
Carte 2- Aménagement simulation 2	126
Carte 3- A ménagement simulation 3	126
Carte 4- Aménagement simulation 4	127
Carte 5- Principe d'aménagement	128

Liste des Photos

Photo 1- Bois Sainte Anastasie Yaoundé, photo MINTOUL	34
Photo 1- Plan de situation	124
Photo 2- Analyse du site	124
Photo 3- perspective simulation 1	128
Photo 4- Seules les clôtures définissent le paysage urbain à l'image de la photo	128
Photo 5- perspective simulation 2	129
Photo 6- Les alignements côté gauche définissent une échelle villageoise à la différence du côté droit. .	129
Photo 7- perspective simulation 3	129
Photo 8- Les limites, les alignements bâtis, les garages et les clôtures forment un ensemble indissociable qui caractérise la rue.	129
Photo 9- perspective simulation 4	130
Photo 10- Les espaces publics sont diversifiés et hiérarchisés.	130
Photo 11- Une large noue latérale, enherbée et plantée d'arbres en alignement, filtre les eaux de ruissellement.	131
Photo 12- En cœur d'îlot, des jardins structurés par des grandes noues enherbées canalisent les eaux pluviales.	131
Photo 13- Alignement dissymétrique dans une rue de desserte	132
Photo 14- Alignements, ponctuations... Les arbres peuvent être plantés selon une organisation géométrique, définie par des alignements et des intervalles réguliers, de manière à souligner une direction, marquer une continuité, cadrer une perspective, accompagner une promenade ou créer un ombrage	132
Photo 15- l'arbre peut devenir un repère en fond de perspective, à l'angle d'une rue. Il peut marquer un accès, une chicane, etc...	132
Photo 16- Voie de liaison inter-quartiers et de distribution, son aménagement dissymétrique intègre des bandes piétonnes et cyclables, soulignées par un alignement d'arbres et des bandes végétalisées.	133
Photo 17- Cette voie structurante intègre du stationnement latéral sur ses bas-côtés	133
Photo 18- La qualité de ces espaces est liée à la simplicité naturelle du traitement des bas-côtés, aux alignements structurants des arbres qui bordent les parcelles.	134
Photo 19- Croquis d'une ruelle en chicane	134
Photo 20- Des pavés en pierre bordent la chaussée et structurent un caniveau central, à l'image d'un traitement de rue	134

Photo 21- Chemin piéton structurant un lotissement.....	135
Photo 22- A la croisée des circulations piétonnes, une place arborée offre une aire de jeux, au centre du lotissement.....	135
Photo 23- Une promenade arborée serpente à travers l'ensemble des opérations constituant le quartier, selon un axe central.....	135
Photo 24- Les sentiers piétons se dessinent de manière informelle, à travers les espaces libres et arborés.....	135
Photo 25- En bordure des avenues, un cheminement piétonnier protégé complète le réseau.....	136
Photo 26- Un traitement homogène du sol en dalles béton participe de la lecture du maillage.....	136
Photo 27- Abris poubelles et vélos protégés par une toiture végétalisée - sedum - participant ainsi à la réduction des eaux de ruissellement.....	136
Photo 28- Abris pour conteneurs collectifs et abris vélos en bois, disposés en limite des espaces collectifs.....	136
Photo 29- Abri pour poubelles individuelles, dont la structure est le support de plantes grimpantes.....	136
Photo 30- Stationnement collectif : des abris collectifs, disposés parallèlement à la voie de desserte, procurent de l'ombre et offrent des possibilités de rangement au-dessus de chaque place de stationnement.....	137
Photo 31- Stationnement public : des petites aires, encadrées par des masses végétales, sont disposées en oblique par rapport à la voie de desserte.....	137
Photo 32- Des bandes jardinées, entre maisons et trottoirs, agrémentent la rue. Les retraits sous toiture signalent les seuils d'accès aux maisons, tout en les protégeant des intempéries.....	138
Photo 33- Entre voie de desserte et logements, une bande végétalisée assure la transition. Les plantations existantes ont été renforcées et le stationnement privatif y a pris place.....	138
Photo 34- Une bande arborée sépare et accompagne les accès à deux parcelles.....	138
Photo 35- Les garages jumelés sont implantés en biais par rapport à la voie de desserte. L'association de masses arbustives améliore considérablement la perception que l'on pourrait avoir d'un alignement de portes de garages.....	139
Photo 36- Une clôture maçonnée surmontée d'une ferronnerie et doublée d'une haie végétale : la qualité de cet exemple tient à la réalisation d'une haie libre et débordante.....	140
Photo 37- Une clôture en bois doublée d'une haie végétale : ce système permet de délimiter la parcelle tout en créant une perméabilité visuelle entre espace public et espace privé. Les clôtures et les jardins participent à l'ambiance des espaces publics.....	140
Photo 39- Profil en travers avec TCSP.....	198
Photo 40- Profil en travers voie primaire avec TPC.....	198
Photo 41- Profil en travers voie secondaire.....	199
Photo 42- Profil en travers voie tertiaire.....	199

Liste des Tableaux

Tableau 1- Tableau comparatif des populations de Douala et Yaoundé.....	10
Tableau 2- Outils de la MARP.....	13
Tableau 3- Taux de prévalence des maladies pour 1 000 Néerlandais vivant dans un environnement avec 10% et 90% d'espaces verts.....	32
Tableau 4- Normes de programmation des espaces verts.....	33
Tableau 5- Rappel des modalités techniques pour un lotissement domanial.....	38
Tableau 6- Rappel des procédures pour lotissement Communal.....	43
Tableau 7- Rappel des procédures pour un lotissement privé.....	47
Tableau 8- Principes et normes de planification urbaine selon ONU-HABITAT.....	75
Tableau 9- Prescriptions techniques relatives au dimensionnement d'une voirie.....	93
Tableau 10- récapitulatif du niveau d'aménagement des voies d'un lotissement.....	95

Tableau 11- Caractéristiques des différentes dispositions de parking.....	96
Tableau 12- Normes de Constructions.....	99
Tableau 13- Normes de programmation des équipements de sécurité.....	101
Tableau 14- Critères d'implantation des équipements de sécurité.....	101
Tableau 15- Quantités de déchets ménagers produits dans quelques villes du Cameroun.....	103
Tableau 16- Présentation de quelques décharges au Cameroun.....	103
Tableau 17- Quelques actes ministériels relatifs à la gestion des déchets.....	104
Tableau 18- Avantages et inconvénients des systèmes types de collecte des eaux pluviales et usées ...	113
Tableau 19- Caractéristiques des collecteurs d'un réseau d'assainissement.....	115
Tableau 20- Tableau récapitulatif des équipements retenus.....	119
Tableau 21- Liste des documents graphiques du projet voirie.....	196
Tableau 22- Liste des documents graphiques du projet assainissement.....	196
Tableau 23- Liste des documents graphiques du projet d'alimentation en eau potable.....	196
Tableau 24- Liste des documents graphiques du projet d'alimentation en électricité.....	196
Tableau 25- Liste des documents graphiques du projet d'éclairage public.....	197
Tableau 26- Liste des documents graphiques du projet d'alimentation en télécommunications.....	197
Tableau 27- Liste des documents graphiques du projet espaces verts.....	197

Introduction/

Le Nouveau Programme pour les villes a été défini dans le cadre de la Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable (Habitat III), tenue le 17 au 20 octobre 2016, à Quito. Selon les estimations, plus de deux-tiers de la projection démographique africaine estimée à 2,5 milliards de personnes¹ vivront dans les zones urbaines d'ici à 2050. Cette configuration aura des conséquences considérables du point de vue démographique, urbanistique et structurel. La question urbaine s'avère donc être une composante essentielle de l'Agenda 2063 de l'Union Africaine. D'où la nécessité de bien planifier le développement des villes africaines, avec des systèmes de transport en commun modernes, et donner la possibilité à chaque citoyen d'accéder à des services de base de qualité qui soient abordables et durables tels qu'un logement décent à prix raisonnable, l'accès à l'eau potable et à des installations sanitaires adéquates, l'accès à la connectivité Internet à haut débit et à large bande, l'accès à l'électricité.

Or, le diagnostic effectué dans le cadre de la présente étude et des études antérieures révèle que l'occupation de l'espace urbain des villes de Douala et de Yaoundé présente les caractéristiques ci-après :

- ✦ Les villes de Yaoundé et Douala concentrent 42 % de la population urbaine nationale. Elles ont connu une forte évolution démographique entre 1987 et 2015.

Tableau 1- Tableau comparatif des populations de Douala et Yaoundé

Villes	Région	1987	2005	2 010	2015
Douala	LITTORAL	710 822	1 906 962	2 211 431	2 536 610
Yaoundé	CENTRE	560 785	1 817 524	2 325 267	2 852 987
	Total	-	3 724 486	4 663 816	5 389 597

Source : Extrait Tableau 10. Evolution de la répartition de la population urbaine par ville de 1987 à 2015, Diagnostic Armature Urbaine, SNADDT, page 38.

- ✦ Une extension très rapide du périmètre urbain.
- ✦ Une part importante de l'occupation anarchique, qui provoque souvent une occupation des emprises de voirie, des ouvrages de drainage, et des zones non aedificandi.
- ✦ Une insuffisance des équipements urbains dans les quartiers récents.
- ✦ Une faiblesse des voiries tertiaires qui ne permet pas de desservir toutes les parcelles dont plusieurs sont enclavées, accentuée par la promiscuité dans les quartiers populaires.
- ✦ Une saturation des zones industrielles et implantation de plus en plus d'activités sur des terrains souvent inappropriés.

En effet, l'habitat n'est pas une habitation, ni un logement, ni une maison, c'est un ensemble plus grand et plus complexe, c'est « le mode d'organisation et de peuplement de l'homme et du milieu où il vit »². Les plus nombreux des éléments qui composent cet ensemble sont bien sûr les logements, mais on peut y ajouter, suivant des cas : les voies qui desservent ces logements, les jardins qui les entourent, les petits équipements collectifs qu'ils entourent, les

¹ L'urbanisation de l'Afrique se produit à un taux moyen de 3,2 pour cent par an. Ce qui entraînera des conséquences telles que le doublement de la population du continent en 20 ans et son triplement en 40 ans. De 400 millions d'habitants, la population urbaine de l'Afrique s'élèvera à plus de 800 millions, soit un peu plus de 50 pour cent de la population. Contrairement aux expériences d'autres régions, les populations rurales continueront de croître jusqu'en 2050,

² Le Petit Robert, dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française-Paris

commerces, les parkings et les places et espaces réservés aux piétons, les marchés, les terrains de jeux, les parcs et jardins, etc.

C'est cette diversité des éléments complétant les logements qui permettent de parler d'habitat et de distinguer les simples zones résidentielles, des cités dortoirs..., où l'absence des autres éléments condamne une existence harmonieuse de toute vie urbaine et surtout de toute vie sociale.

L'habitat administré est donc celui pour lequel la construction des logements, sinon des autres éléments (parcs et jardins, commerces, équipements collectifs, voiries...) est laissée aux initiatives des particuliers sur des parcelles pouvant être privées ou publiques. Ce qui suppose au préalable une organisation de l'espace conforme aux lois et règlements en vigueur (lotissement).

En effet, selon l'Article 59 al (1) de la Loi 2004/ 003 du 21 Avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun, on entend par lotissement l'opération ayant pour résultat, la division d'une propriété foncière en lots. L'aménagement des lotissements constitue alors une solution aux problèmes ci-dessus identifiés car il permettra de maîtriser les extensions urbaines d'une part, et de donner ainsi la possibilité aux populations d'accéder à un habitat décent, d'autre part. Les opérations de lotissements qui concourent à la rationalisation de l'utilisation de l'espace doivent permettre la satisfaction des principaux objectifs ci-après :

- ✦ Rechercher la meilleure intégration possible de l'opération dans son environnement général (paysage naturel, milieu bâti, contexte socio-économique) selon l'aspiration des habitants.
- ✦ Limiter les coûts d'investissement
- ✦ Rester conforme aux exigences techniques.
- ✦ Créer un cadre de vie satisfaisant pour les usagers.
- ✦ Assurer un développement équilibré et harmonieux des communes.

La conception d'un lotissement prend en compte aussi bien espaces réservés pour les logements et les espaces réservés pour les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures.

En outre, la programmation d'une opération de lotissement devra rigoureusement tenir compte des éléments ci-après : Population cible et espace ; Zones d'influence ; Parcelles d'habitation ; Equipements publics ; Voirie et réseaux divers ; Conditions socio-économiques.

Les espaces publics d'un lotissement restent et demeurent grevés par leur affectation originelle. A ce titre, leur désaffectation ne peut se faire qu'à travers une procédure d'expropriation qui donne lieu à une juste et préalable indemnisation des ayants droits.

Les paramètres de conception des différentes interventions sur les lotissements seront analysés et proposés ci-dessous. Ils concerneront principalement l'aménagement foncier, les logements, les équipements et les services urbains.

OBJECTIFS ET RESULTATS ATTENDUS DE LA MISSION

Objectifs de la mission

Objectif général

Cette étude a pour objectif d'élaborer et de mettre à la disposition des aménageurs et de l'administration les modalités techniques et pratiques pour la conception d'un Lotissement dans l'optique d'améliorer l'administration de la production de l'habitat auto-construit au Cameroun

Objectifs spécifiques

De manière spécifique, il s'agira de :

- ✦ Faire un bilan diagnostic sur les modalités d'occupation des sols, des parcelles, des îlots par les ménages et l'élaboration des lotissements au Cameroun ;
- ✦ Proposer des normes techniques d'élaboration des lotissements au Cameroun ;
- ✦ Proposer des textes normatifs encadrant l'habitat administré au Cameroun.

Résultats attendus de la mission

À la fin de la mission, les résultats suivants sont attendus :

- ✦ Un bilan diagnostic sur les modalités d'occupation des sols, des parcelles, des îlots par les ménages et l'élaboration des lotissements au Cameroun ;
- ✦ Les normes techniques d'élaboration des lotissements au Cameroun sont connues ;
- ✦ Les textes normatifs encadrant l'habitat administrés au Cameroun sont disponibles.

METHODOLOGIE DE REALISATION DE LA MISSION

Pour atteindre les résultats de l'étude, la méthodologie de travail adoptée s'est présentée en deux aspects à savoir : une approche méthodologique générale pour la conduite de l'ensemble de la mission et une approche spécifique aux différentes phases d'intervention

Approche générale

La méthodologie générale privilégie une approche itérative et participative. Cette approche consistera à mobiliser l'ensemble des parties prenantes intervenant dans le domaine de l'habitat administré au Cameroun. Elle sera basée sur une Consultation et un dialogue avec les personnes ressources identifiées en fonction de leurs responsabilités dans des institutions publics ou privées et de leurs compétences professionnelles.

Ainsi, le Consultant aura recours à la Méthode Accélérée de Recherche Participative (MARP). Le choix de celle-ci se justifie non seulement par la dimension participative qu'exige l'étude, mais également par le souci d'éviter tout biais. Les principes et outils de la MARP sont ci-dessous présentés :

Tableau 2- Outils de la MARP

Les principes et outils de la MARP	
Objectifs	Outils
<ul style="list-style-type: none"> - Décentraliser la collecte de l'information, en se basant sur un nombre limité de communautés ou de ménages sélectionnés, à l'opposé des enquêtes classiques qui sont contrôlées au niveau central et qui nécessitent un échantillonnage statistiquement correct - Etablir des relations paritaires avec la population locale, dans le respect de leurs connaissances et de leurs compétences peut être utilisée de manière souple ; à tout moment de nouveaux canaux d'investigation peuvent être explorés, des techniques existantes peuvent être adaptées et des nouvelles techniques improvisées - Permettre un apprentissage rapide et progressif avec des révisions régulières et des contrôles croisés des données recueillies - Utiliser la triangulation (contrôle croisé de l'information à travers l'utilisation de méthodes différentes de collecte des données et de sources multiples) en vue' obtenir une perspective plus précise et équilibrée de la situation en étude - Reconnaître le principe de l'ignorance optimale, qui affirme la nécessité de trouver un équilibre entre les coûts de collecte des informations et la valeur des informations obtenues - Faire appel à des intervenants de différentes structures locales impliquées dans le suivi 	<ul style="list-style-type: none"> - Revue des données secondaires disponibles dans la région (rapports, articles, statistiques, cartes, etc.) - Observations directes (d'événements, de relations, de procédures, etc.) - Interviews semi structurées (en groupe focalisés, avec des personnes ressources, avec des individus sélectionnés à cette fin, etc.) - Cartes et <i>transects</i> - Profils historiques - Techniques de classification/Matrice de classement - Calendriers - <i>Diagrammes de Venn</i> - <i>Diagramme des flux</i> - Matrice préférentielle - Récits, portraits, études de cas - Outils de quantifications - Photographies - etc.

Approche spécifique

L'approche spécifique s'articulera autour d'un phasage conforme aux différentes missions tel qu'elle avait été énoncée dans la consistance des travaux.

★ Identification des institutions et des personnes ressources

Nous avons ciblé les principaux acteurs (institutions et personnes ressources) qui opèrent dans la ville dans le domaine économique, social et urbain : services déconcentrés (MINHDU, MINTP, MINDCAF, etc.), établissements publics opérant dans le domaine (SIC, MAETUR), représentants des entreprises et des syndicats, ainsi que quelques acteurs associatifs.

✦ Identification et recueil de l'information et des données

S'agissant de l'information documentaire, il s'agissait d'exploiter les nombreuses études et rapports produits par les différents départements ministériels et établissements publics ainsi que les études académiques.

Cette base informationnelle produite a constitué le fondement des entretiens avec les parties prenantes. Dans ce sens, l'équipe en charge de l'étude a entamé un premier travail de compilation documentaire dans l'objectif de :

- 1- Comprendre la problématique de l'habitat et ses contours, afin de mieux cerner les méthodes d'approche à prôner ;
- 2- Classer les données et informations selon une segmentation, adéquatement, adaptée aux particularités des problématiques sous-jacentes et des objectifs de l'étude :
 - a. Données et informations statistiques (Recensements des populations et de l'habitat, Enquêtes réalisés par l'Institut National de la Statistique du Cameroun, enquêtes réalisées par les services extérieurs, ECAM ...)
 - b. Etudes réalisées dans le cadre de l'élaboration des dispositifs de planification stratégiques et urbains (grille d'équipements, étude de normalisation des voirie, VADEMECUM, Plans d'occupation des Sols...);
 - c. Données contenues dans des supports cartographiques.

✦ Analyse de l'information collectée

L'analyse de l'information a permis de ressortir les tendances, de suivre l'évolution des principaux indicateurs et de déterminer quels sont les besoins et/ou les problèmes actuels et futurs. L'analyse a permis de prendre également en compte les facteurs externes qui agissent sur les dynamiques de chaque municipalité et s'est inscrite en prospective afin de pouvoir anticiper les faits.

La démarche s'est appuyée sur plusieurs outils (base de données, SIG, supports cartographiques) qui ont permis de faciliter le traitement et l'exploitation des données (notamment avec la production de cartes et graphiques).

✦ Organisation de réunions de concertation élargies

Il s'agissait de partager les premiers résultats de nos investigations avec l'ensemble des parties prenantes identifiées au niveau local en vue de valider avec eux les données techniques.

Les participants à ces ateliers étaient les acteurs concernés dont notamment :

- ⇒ Le représentant de l'Etat (Gouverneur/Préfet ou son représentant)
- ⇒ Le délégué du Gouvernement/Maire ;
- ⇒ Les représentants compétents des services déconcentrés de l'Etat ;
- ⇒ Les services techniques de la Communauté urbaine/Mairie ;
- ⇒ Les représentants des opérateurs économiques et des groupements professionnels ;
- ⇒ Les personnes-ressources identifiées ;
- ⇒ Les institutions opérant dans le domaine de l'urbanisme.

★ Analyse et restitution des résultats de l'étude

La dernière étape a consisté à la rédaction du rapport final et à sa restitution. Il s'agit là d'un partage de l'information qui permettra de préciser et/ou confronter les données et d'enrichir le rapport final de l'étude sur l'élaboration d'un cahier de charges-types encadrant l'habitat administré au Cameroun.

Glossaire de l'habitat administré

Lotissement : opération ou résultat de l'opération ayant pour objet ou effet la division volontaire en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières par vente ou locations en vue de la création d'habitations, de jardins ou d'établissements industriels ou commerciaux. En pratique, désigne souvent la vente de la propriété par lots ; parfois même, le terrain loti.

Le Lotisseur : c'est celui qui procède au lotissement, personne privée ou publique.

L'aménagement foncier : étant un ensemble de dispositions d'urbanisme tendant à obliger ou à inciter les propriétaires ou les exploitants de fonds soit à les mettre en valeur, soit à procéder à diverses opérations permettant une meilleure utilisation des terres (Ex. restructuration et/ou rénovation urbaine, lotissements, opérations d'aménagement concerté, toute opération touchant au foncier telle voirie et réseaux divers, équipement, remembrement etc.) V. 51 et s. L. n° 2004-003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisation au Cameroun.

Aménageur foncier : Personne privée ou publique qui procède à l'aménagement foncier.

Acquéreur foncier : personne physique ou morale, privée ou publique qui acquiert une parcelle de terrain d'un lotissement par voie d'achat, donation ou attribution.

Syndicat des acquéreurs : est une personne morale qui regroupe des propriétaires de biens immobiliers voisins, pour la réalisation d'aménagements spécifiques ou leur entretien, comme la création et l'entretien de voiries privées, de canaux d'irrigation, de digues contre les inondations...

Ilot : Correspond à un ensemble de parcelles bordées ou délimitées par la voirie tertiaire de desserte.

Les configurations sont variables (en bandes, en impasses, en cours ou en boucles) et se conforment souvent aux traditions du Pays.

Parcelle : C'est une portion de terrain d'étendue variable et d'un seul tenant situé dans un même lieu qui présente une même affectation et appartenant à un même propriétaire, constituant l'unité cadastrale.

La parcelle mesure quelques dizaines ou quelques centaines de mètre carrés et abrite un ou plusieurs ménages.

Parcelle : ensemble d'ilots d'un lotissement.

Servitude : C'est une charge établie sur un immeuble bâti ou non bâti pour l'usage et l'utilité d'un autre immeuble appartenant à un autre propriétaire.

Il existe plusieurs types de servitudes Exemples :

- ✦ **Servitude de déversement** : Servitude, du fait de l'homme, imposant de recevoir directement sur le fonds servant les eaux pluviales tombées sur le toit voisin.
- ✦ **Servitude de passage** : Servitude conférant au propriétaire du fonds dominant un droit de passage sur le fonds servant.

- ✦ **Servitude de passage des eaux :** Servitude imposant de laisser installer sur un fonds une canalisation enterrée destinée à l'acheminement de l'eau potable ou à l'évacuation des eaux usées. etc.

Lot : C'est une portion divise

Permis de Construire : c'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

N.B : Selon Wikipédia, la servitude est l'obligation pour le propriétaire d'un terrain d'accomplir (ou de s'abstenir de faire) quelque chose à l'avantage d'un autre terrain.

Unité de voisinage : C'est un ensemble d'habitations groupées autour d'un ou de quelques équipements de proximité (école maternelle et primaire, jardin de quartier), et formant l'unité de base du développement à travers des rencontres, des forums d'échanges sur une place commune.

La rue collectrice : est au pourtour de l'unité et les habitations les plus éloignées sont à distance de marche du centre.

Habitat : une définition plus élaborée décrit l'habitat comme « une somme équilibrée d'objets utiles, communautaires et privés, un cadre harmonieux de développement naturel de la vie de chacun, un milieu propice pour le plein accomplissement des espérances individuelles et collectives »^{25(*)}. De cette définition, il ressort deux éléments essentiels que sont les composantes et les exigences de l'habitat. Ainsi, l'habitat est composé du logement, des équipements collectifs et espaces verts ainsi que des infrastructures de voirie et réseaux. En outre, il exige de l'isolement et de l'espace.

Habitat administré : C'est un habitat où la construction des logements et de ses éléments complémentaires est laissée aux initiatives des particuliers sur des parcelles qui peuvent provenir, soit d'un découpage parcellaire concerté (du pouvoir public ou d'une initiative privée), soit d'un découpage au coup par coup suivant la demande, l'administration veillant alors au respect des lois et règlements qui concernent l'habitat. L'habitat administré est donc une juxtaposition continue d'initiatives individuelles sous le contrôle d'une administration.

L'habitat planifié : l'habitat planifié est aussi appelé cités planifiées, cités de grands chantiers ou ensemble d'habitats. Il désigne un habitat où la conception, le financement, la réalisation d'un grand nombre de logements sont dus à la responsabilité d'un seul intervenant ou d'un nombre restreint d'intervenants, sans décision directe des futurs habitants.

Ce genre d'habitat permet de regrouper plusieurs problèmes liés aux logements, aux desserts ainsi qu'aux équipements et donne à un seul coup des logements à une population importante. Il évite la dispersion des responsabilités et des compétences et fournit un produit fini (zone d'habitation) bien localisé et bien identifiable.

Cependant, l'habitat planifié dépend très étroitement des possibilités de financement qui doivent être très importantes. Ainsi, l'ensemble construit se prête difficilement à des modifications et permet rarement d'inscrire par la suite des constructions supplémentaires ou d'accueillir d'autres activités. Le corollaire en est que le cadre bâti est figé, et en général trop

homogène pour ne pas être monotone. En outre, une erreur de conception (exemple la cuisine non ventilée) se voit multipliée par l'importance des opérations.

L'habitat administré : On entend par habitat administré, un habitat où la construction des logements et de ses éléments complémentaires est laissée aux initiatives des particuliers sur des parcelles qui peuvent provenir, soit d'un découpage parcellaire concerté (du pouvoir public ou d'une initiative privée), soit d'un découpage au coup par coup suivant la demande, l'administration veillant alors au respect des lois et règlements qui concernent l'habitat. L'habitat administré est donc une juxtaposition continue d'initiatives individuelles sous le contrôle éclairé d'une administration.

Les désavantages liés à l'habitat administré touchent plus l'administration publique qui est généralement obligée de suivre l'initiative privée. Cette administration est consultée pour

Ce type d'habitat engendre souvent une diversité du paysage urbain qui s'oppose à la monotonie reprochée à l'habitat planifié. Il peut permettre, par la juxtaposition de différentes activités, une vie urbaine qui favorise les rencontres, les recherches et les contacts. En outre, l'habitat administré laisse en principe une large part aux initiatives individuelles et est censée mieux adaptée à leurs besoins. Elle permet enfin une administration et une évolution continue du cadre bâti en fonction des réalités économiques. Chaque projet est souvent sollicitée en vue de déroger à des règles qui avaient été conçues pour éviter les conflits entre particuliers, entre ceux-ci et la collectivité. Mise devant un fait accompli, elle doit en fonction de ses moyens et des terrains qu'il possède, programmer et réaliser les éléments complémentaires de l'habitat. Cependant, la pression de la demande rend difficile une programmation équitable et sereine. Devant la complexité croissante de ses tâches, l'administration se spécialise et se divise : les éléments complémentaires de l'habitat relèvent alors de compétences diverses et posent de multiples problèmes de coordination.

L'habitat des populations à faible revenu : à l'origine, ce troisième type d'habitat est indépendant de la volonté de l'administration : il est le résultat d'une pression démographique urbaine très forte et d'un niveau de revenu très modeste.

L'habitat des populations à faible revenu est d'une part adaptée au mieux aux besoins et aux revenus aléatoires d'une population sans emploi stable et répond d'autre part à l'urgence qu'il y a à accueillir une population nombreuse. Lorsque la population sait construire, il n'est pas rare que ce type d'habitat soit parfaitement salubre. Par ailleurs, dans la mesure où la façon de couper le terrain est pertinente, ce type d'habitat se prête à une heureuse évolution sur place, par réalisation de voiries, d'assainissement, de dessertes en eau et électricité, par durcissement, remplacement, etc...

Toutefois, l'habitat des populations à faible revenu peut prendre de vitesse le pouvoir public qui ne souhaite pas toujours affronter une croissance urbaine inconsidérée. Étant en marge de la stricte légalité, il s'installe sur les terrains les mieux sollicités qui sont toujours les moins salubres. C'est ainsi que les habitations sont parfois insalubres, dès lors que les habitants ont totalement perdu leur science ancienne de construire et n'ont pas pu mettre en place d'autres modes de construction satisfaisants. Du reste, quand le regroupement des habitants est particulièrement resserré et désordonné, il devient extrêmement difficile de lui apporter une amélioration sans interventions pénibles. Très souvent, cette catégorie d'habitat est trop négligée et ignorée. C'est ce qui fait que l'habitat des populations à faible revenu est démuné des éléments complémentaires de l'habitat, la vie heureuse y est limitée, les personnes sont

acculées à des larges déplacements vers les quartiers mieux équipés, occasionnant autant de problèmes de transport et d'insatisfaction.

Densité d'occupation : rapport résultant de la division du nombre de personnes pouvant être accueillies dans un lotissement, sur la surface totale du lotissement

Élément de construction : élément formé d'un ou plusieurs matériaux de construction qui a pour fonction :

- ✦ De porter sans fonction de compartimentage (murs, planchers, toitures, poutres, colonnes, escaliers) ;
- ✦ De porter avec fonction de compartimentage (murs, planchers, toits)
- ✦ De protéger les éléments ou parties d'ouvrages (Plafonds suspendus) ;

Urbaniste : Technicien spécialisé dans l'aménagement et l'ordonnancement des villes et autres groupements humains, ainsi que dans tout ce qui concerne la planification territoriale. Il est le principal professionnel en charge de la conception et de la réalisation des opérations de lotissement.

Niveau : espace compris entre un plancher et le plafond qui le surmonte ;

Règlement de sécurité : règles et mesures particulières de prévention et de précaution devant être appliquées pour la protection des différents types de bâtiments contre les risques d'incendie.

Sécurité incendie : dispositif visant la protection contre les incendies de toute nature, incluant la prévention et la prévision des risques d'incendie

Accessibilité : ensemble des possibilités effectives pour relier deux lieux par un déplacement. L'accessibilité est une composante essentielle de la mobilité : elle représente l'offre de mobilité

Agglomération : d'une manière simplifiée, une agglomération désigne un ensemble urbanisé en continuité, comprenant la ville-mère et sa banlieue. Mais la réalité est plus complexe. L'apparition du terme agglomération traduit les transformations consécutives à l'urbanisation généralisée, liées aux évolutions des moyens de transport, des centres commerciaux et autres zones d'activités en périphérie des villes-centres. L'étalement suburbain donne naissance à des formes urbaines diversifiées

Armature urbaine : l'armature urbaine désigne l'ensemble des villes hiérarchisées et de leurs aires d'influence au sein d'un territoire donné.

Bidonville (selon les critères du Programme des Nations Unies pour les Etablissements Humains) : un bidonville, est une partie défavorisée d'une ville caractérisée par des logements très insalubres, une grande pauvreté et sans aucun droit ou sécurité foncière. La formation du bidonville résulte de l'échec de la planification urbaine et du secteur de la construction à répondre à la demande de logements convenables ainsi que des inégalités d'accès face aux systèmes d'attribution de logements formels et de terres viabilisées.

Les Nations Unies définissent un bidonville à partir des cinq critères suivants :

1. Accès inapproprié à de l'eau salubre ;
2. Accès inapproprié à l'assainissement et aux infrastructures ;
3. Manque de qualité structurelle des logements ;
4. Surpopulation ;
5. Statut résidentiel non sûr.

Cadastre : c'est un document administratif où sont répertoriées et délimitées les parcelles appropriées, où sont enregistrées les identités de leurs propriétaires. Ce sont les documents primaires pour toute étude sur la propriété foncière.

Foncier : désigne ce qui touche aux terres en tant que fonds c'est-à-dire en tant que richesse ou propriété. L'étude du foncier est l'étude des modes d'appropriation des terres.

Friches urbaines : ce sont des terrains qui ont perdu leur fonction, leur vocation, qu'elle soit initiale ou non : friche urbaine, friche industrielle, friche commerciale, friche agricole. Laisser momentanément à l'abandon, ces surfaces peuvent fournir l'opportunité de repenser l'aménagement du territoire, tant en milieu rural qu'urbain. La situation n'a pas de caractère irréversible : friche peut être réaffectée à une activité comparable ou être réaffectée à une autre activité.

Gentrification : il désigne un processus de renouvellement de la composition sociale et démographique d'un quartier au profit de ménages plus aisés

Infrastructures : ensemble des voies de communication et de transport, matériels ou immatériels, et des installations terminales telles que les aéroports, les ports, les gares. Elles organisent, structurent et irriguent l'espace.

Mitage : éparpillement, sans plan d'urbanisme réellement cohérent, d'infrastructures, de zones d'habitat, de zones d'activité, dans les espaces initialement ruraux (forestiers ou agricoles). Le phénomène de mitage s'observe en zone périurbaine, sous l'effet de fortes pressions foncières ou/et touristiques et en l'absence d'une réglementation d'occupation du sol suffisamment cohérente et contraignante.

Planification urbaine : ensemble d'études, de démarches, voire de procédures juridiques ou financières, qui permettent aux collectivités publiques de connaître l'évolution des milieux urbains, la nature et la localisation des développements urbains et des espaces à protéger, puis d'intervenir dans la mise en œuvre des options retenues. Les documents d'urbanisme, à cet égard, font partie de la planification urbaine.

Programmation urbaine : processus d'études d'une création urbaine, la définition d'un « contenu » (les populations et les activités qu'elles pratiquent) qui doit, au moins au départ, être préalable à la définition du « contenant » (bâtiments ou espaces où se pratiquent les activités).

Trame verte et bleue (TVB) : c'est une « démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer...et assurer ainsi leur cycle de vie. La trame verte et bleue porte l'ambition d'inscrire la préservation de la biodiversité dans les décisions d'aménagement du territoire, contribuant à l'amélioration du cadre de vie et à l'attractivité.

Urbanisation : désigne le processus continu de croissance de la population urbaine et d'extension des villes.

Verticalisation : processus d'évolution d'une silhouette urbaine par l'élévation de la hauteur des bâtiments.

Ville : au sens de la Loi n° 2004/003 du 23 avril 2004, ce sont les établissements humains comprenant les centres urbains ou les communautés rurales concentrées d'au moins deux mille (2000) habitants, occupant un espace bâti de façon continue manifeste.

Les villes désignent aussi, au sens de loi portant création des Communautés Urbaines, toutes agglomération composée d'un groupement de communes et placée sous l'autorité d'un Délégué du Gouvernement.

Voiries et Réseaux Divers (VRD) : Ils comprennent les infrastructures linéaires (voiries, eau, énergie, assainissement, communications, TIC...) nécessaires à la fourniture de services urbains de base

Zonage : c'est un outil de réglementation et de contrôle de l'utilisation du sol. Le mot est dérivé de la pratique de diviser le territoire communal en zones et d'attribuer à chacun des usages permis. La pratique du zonage est issue du constat que la cohabitation harmonieuse sur un territoire des usages résidentiels, commerciaux et industriels exige une ségrégation plus ou moins prononcée entre eux, ce qui entraîne qu'on leur alloue une ou plusieurs zones exclusives ou mixtes.

PREMIERE PARTIE (MISSION 3) : NORMES TECHNIQUES D'ELABORATION D'UN LOTISSEMENT

CHAPITRE I : Rappels des principaux enjeux du processus d'élaboration et de mise en œuvre des lotissements au Cameroun

CHAPITRE II : Proposition d'une nouvelle procédure d'élaboration des lotissements au Cameroun

CHAPITRE III : Proposition des normes techniques de programmation, de conception d'un lotissement

CHAPITRE IV : Paramètres conceptuels pour la prise en compte des normes techniques d'élaboration d'un lotissement

CHAPITRE V : Exemple de mise en œuvre d'un projet de lotissement (Cas d'un site situé dans la périphérie Est de Yaoundé)

Chapitre 1 : Rappels des principaux enjeux du processus d'élaboration et de mise en œuvre des lotissements au Cameroun

La conception et la réalisation d'un lotissement doivent prendre en compte une hiérarchisation d'éléments structurant le projet, en cohérence avec les objectifs et contraintes liés aux aspects ci-après : tracé de voirie, répartition des espaces publics, des espaces verts, des zones d'implantation du bâti, sens de faitage, accès aux parcelles, espaces de stationnement, etc.). Des propositions quantitatives (nombre de logements, densité...) et qualitatives (ambiances urbaines diurnes, nocturnes, paysage et biodiversité...) doivent être suggérées en conséquence.

Les éléments de diagnostic présentés dans l'étude précédente (rapport diagnostic) proviennent des actions ci-après :

- ✦ L'exploitation de la revue documentaire et la prise en compte des réflexions, études et actions réalisées, en cours de réalisations ou projetées sur le sujet ;
- ✦ Les enquêtes, entretiens et réunions avec les différents acteurs ;
- ✦ Les visites effectuées sur les sites de lotissements ;
- ✦ Les réunions de concertation élargie (focus group) avec les acteurs concernés.

Ce diagnostic concerne d'une part une analyse de la situation de référence impactant l'élaboration des lotissements au Cameroun (cadre institutionnel, cadre juridique et réglementaire) et d'autre part, une description analytique des lotissements domaniaux, communaux et privés suivant les différents aspects ci-après :

- ✦ La procédure administrative allant de l'autorisation de lotir, jusqu'à l'approbation du lotissement ;
- ✦ La procédure technique d'aménagement desdits lotissements ;

Dans le cadre du présent rapport sur l'élaboration des normes techniques de conception d'un lotissement, nous n'allons pas nous appesantir sur la situation de référence qui a été abordée dans le rapport de la mission 2, mais plutôt nous intéresser à la description analytique des lotissements au Cameroun et conclure ce chapitre par une synthèse FFOM de la question des lotissements au Cameroun.

Toutefois, la question foncière, constituant l'élément primordial dans l'élaboration et la mise en œuvre des lotissements et les questions d'environnement, seront analysées comme préalable à toutes actions d'aménagement.

1.1 Le régime foncier et domanial

Le régime foncier est régi par l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier et le régime domanial par l'ordonnance n° 74-2 du 06 juillet 1974 fixant le régime domanial.

1.1.1 Vue d'ensemble

Les litiges fonciers portés devant les tribunaux sont en augmentation constante et font apparaître le manque de transparence et les irrégularités dans les transactions foncières.

Une forte pression foncière justifie la quasi-incapacité de l'Etat à trouver des espaces pour réaliser ses projets.

Par ailleurs, l'on évoque la thésaurisation des terres par certains privés à des fins de spéculation financière.

Les procédures d'immatriculation des terres souffrent de nombreuses distorsions.

Le décret n°2016/1430/PM du 27 mai 2016 fixant les modalités d'organisation et de fonctionnement de la commission consultative en matière foncière et domaniale a été rapporté par le décret n°2016/2538/PM du 28 juin 2016, soit un mois seulement après. Pourtant, ce décret admettait le maire ou un de ses adjoints comme membre de cette commission présidée exclusivement par le sous-préfet ou son adjoint. Ce décret avait aussi l'avantage de fixer le montant de la prise en charge financière des membres de ladite commission et la durée des travaux en fonction de l'étendue de la superficie du terrain concerné.

Par ailleurs, le décret n°2016/1431/PM du 27 mai 2016 relatif aux transactions immobilières privées a été également rapporté par le décret n°2016/2539/PM du 28 juin 2016, soit un mois seulement après.

La création des guichets uniques des transactions foncières institués dans les délégations départementales du MINDCAF, et l'effectivité de leur fonctionnement est progressive, et constitue l'une des réformes en vue de la facilitation des transactions domaniales, cadastrales et foncières aux usagers.

1.1.2 Constats

- ✦ Le développement anarchique de la pratique des découpages officieux par les agents du cadastre, de surcroît fonctionnaires, qui se substituent ainsi aux géomètres professionnels régulièrement inscrits au tableau de l'ordre des géomètres du Cameroun. Cette pratique assimilée au lotissement concerne la majeure partie des terrains situés à la périphérie des villes et conduit à la production d'une urbanisation diffuse et anarchique.
- ✦ L'acquisition foncière se heurte aujourd'hui au déclassement massif du domaine privé de l'Etat, au profit des droits coutumiers ; c'est le cas par exemple à Douala Nord où l'on projetait un vaste aménagement foncier. Sur les six phases prévues, seulement trois ont été entièrement réalisées et la quatrième partiellement, pour une superficie d'environ 3200ha. Le tiers de la surface préalablement affectée à la MAETUR a été rétrocédée à la collectivité coutumière qui s'est empressée de revendre le dit terrain sans aucun aménagement. Dans le même ordre d'idées, la communauté urbaine de Yaoundé en faisant le lotissement communal d'Essos a procédé à titre de compensation à la rétrocession d'une bande de terrain de 70m de part et d'autre de l'axe central dudit lotissement à la collectivité coutumière sans aménagement préalable. De ces deux situations, il ressort un désordre urbain manifeste au milieu d'un ensemble urbain cohérent.
- ✦ Les difficiles négociations avec les collectivités coutumières pour acquérir du foncier dans un cadre concerté (avec rétrocession de lots et/ou de logements).
- ✦ Les lotissements domaniaux et communaux visités à Douala et à Yaoundé, ainsi que tous les lotissements MAETUR disposent d'un titre foncier ; la sécurité foncière des acquéreurs de lots est donc garantie.
- ✦ L'acquisition foncière se fait à moindre coût dans des zones non aedificandi telles que : les bas-fonds, les marécages et les flancs de collines.
- ✦ L'absence du maire et d'un représentant du MINH DU dans la commission consultative d'immatriculation des terrains et de délivrance des titres fonciers pourtant présidée par le Sous-Préfet.

- ✦ La prolifération de l'habitat précaire qui accueille plus de la moitié de la population urbaine vivant dans des conditions indécentes, sans accès à l'eau potable, à l'assainissement (toilettes décentes et en quantités suffisantes), et sans sécurité foncière garantie.
- ✦ Manque de réserves foncières pour les CTD.
- ✦ Le MINDCAF attribue des parcelles de terrains non conforme à la réglementation en vigueur à des personnes supposées être garantes de l'application des lois et même dans des zones non aedificandi (marécages).
- ✦ Absence de mesures coercitives ou de sanctions pour des faits répréhensibles (irresponsabilité, négligence, malhonnêteté, corruption, etc.) commis par des responsables intervenant dans le processus de délivrance des documents d'urbanisme.
- ✦ Les procédures d'obtention du titre foncier sont longues et coûteuses.
- ✦ La vente d'un même terrain à plusieurs acquéreurs.
- ✦ La méconnaissance et l'inapplication des textes législatifs et réglementaires en vigueur en matière foncière et domaniale.
- ✦ La faiblesse d'attribution des titres fonciers. Dans la ville de Douala par exemple, environ 900 000 constructions recensées pour 60 0003 titres fonciers seulement.
- ✦ L'absence de titres fonciers est un handicap pour le développement des constructions.
- ✦ La suspension des immatriculations de terrains par le MINDCAF, notamment dans la commune d'arrondissement de Douala 5ème depuis 2015.
- ✦ L'absence de réserves foncières permettant aux communes de répondre à leurs besoins futurs liés au développement urbain en général, et de réaliser des projets de lotissements, en particulier.
- ✦ Le rattachement en cours, aux points du Réseau Géodésique du Cameroun (RGC), de tous les levés topographiques des parcelles de terrain pour toutes les procédures foncières et domaniales ainsi que pour toutes les études techniques, permettra d'éviter les immatriculations multiples de terrains.

L'instruction n° 001/Y.2.2/MINDCAF/SG/D4 du 27 mars 2014 relative au traitement des dossiers techniques dans les services régionaux et départementaux du cadastre pose problème et des divergences d'interprétations sont apparues pour les raisons ci-après :

- ✦ Ce texte dispose que « les dossiers relatifs aux lotissements privés sont sanctionnés par les Chefs de services régionaux du cadastre, en application des dispositions de l'article 100 du décret n°2012/390 du 10 septembre 2012 portant organisation du MINDCAF ». Il précise en outre que « l'exécution et le contrôle des travaux, ainsi que le visa des dossiers techniques doivent être effectués par des géomètres assermentés et agréés par le Ministre en charge du cadastre ».
- ✦ Or le décret n° 79/194 du 19 mai 1979 fixant les règles relatives à la création des lotissements sur lequel le MINDCAF tire le fondement de son instruction susvisée dispose, en ce qui concerne lotissements privés, en son article 5 alinéa 1 : « dès réception du dossier, le Maire l'adresse dans les 15 jours qui suivent, assorti de son avis motivé, au service local de l'urbanisme ».

³ Information recueillie à l'issue de nos entretiens à Douala auprès de la CUD

- ✦ En outre, l'article 33 du décret n° 2008/0738 /PM du 23 Avril 2008 portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier fixe la composition de la commission d'examen du dossier de demande d'autorisation de lotir dont le Rapporteur est le responsable du service local du Ministère chargé de l'urbanisme, et au sein de laquelle siègent entre autres : le responsable du service local du Ministère chargé du cadastre ; le responsable du service local du Ministère chargé de l'habitat ; et le responsable local du Ministère chargé des domaines.
- ✦ Les dispositions de l'article 33 susvisé remet ainsi en cause celles préconisées à travers l'instruction du MINDCAF susvisée, d'autant plus qu'un responsable de l'Ordre National des Géomètres est membre de cette commission.
- ✦ 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 aux fins d'accorder l'autorisation de lotir, éventuellement, par arrêté municipal notifiée au demandeur par lettre recommandée avec accusé de réception.
- ✦ Enfin, l'article 26 du décret n° 2008/0738 /PM du 23 Avril 2008 dispose : « *Lorsque la décision de créer un lotissement privé est prise, ...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 1/1000 effectués par un géomètre inscrit au tableau de l'ordre ...* ».

Au regard de ce qui précède, les dispositions des points III.3 et III.4 de l'instruction ministérielle susvisée méritent d'être rapportées. Elles concernent le « dossier de lotissement » d'une part, « l'exécution et le contrôle des travaux, ainsi que le visa des dossiers techniques doivent être effectués par des géomètres assermentés et agréés par le Ministre en charge du cadastre », d'autre part.

Lors des entretiens que nous avons eus avec les responsables du MINDCAF, il est ressorti que le recours aux géomètres assermentés et agréés par le Ministre en charge du cadastre se justifie par le fait que les géomètres inscrits au tableau de l'ordre ne sont pas installés sur toute l'étendue du territoire national alors que les services déconcentrés de l'Etat disposent des personnes ressources qualifiées qui peuvent valablement suppléer à ce manquement, afin de rendre le service public toujours accessible. Peut-être faudrait-il envisager des mesures dérogatoires pour tenir compte de cette réalité patente.

1.2 Les documents de planification urbaine

1.2.1 Vue d'ensemble

Selon l'article 26 de la loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun, ces documents sont : le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) ; le Plan d'Occupation des sols (POS) ; le Plan de Secteur (PS) ; et le Plan Sommaire d'Urbanisme (PSU). Toutefois, la production de documents de planification urbaine au Cameroun, reste très limitée. A titre d'illustration, moins de 30% de communes disposent d'un document de planification urbaine. Le PDU et le POS de Douala ont été approuvés le 27 août 2015 par arrêté préfectoral n° 667/AP/C19/SAAJP pour le PDU d'une part, et les arrêtés préfectoraux n° 668, 680, 669, 671, 672 et 673 respectivement pour les POS de Douala I à Douala VI, d'autre part. Le PDU de Yaoundé a été approuvé par arrêté préfectoral n° 1365 du 12 septembre 2008.

L'inexistence de ces documents de planification urbaine dûment approuvés, est à l'origine du désordre urbain observé dans la plupart des villes. Selon l'article 31 de la loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun, « *Les communes ou les groupements des communes effectuent des études d'élaboration des documents de planification urbaine sous la responsabilité d'un urbaniste inscrit au tableau de l'Ordre national des urbanistes, ou les font exécuter par un cabinet d'urbaniste agréé... ».*

Cependant, la loi et ses décrets d'application n'ont pas été suffisamment vulgarisés et sont actuellement mal maîtrisés par les autorités communales désormais compétentes en matière d'urbanisme. Par ailleurs, celles-ci ne disposent pas des ressources humaines pour faire appliquer une réglementation de l'usage des sols.

Malgré l'important dispositif mis en place depuis 1997, l'action des promoteurs immobiliers privés reste peu significative, du fait de leur manque de professionnalisme mais surtout de certaines incohérences et insuffisances au niveau du cadre réglementaire de l'habitat dit « social ». Ceux-ci présentent en effet des contradictions entre les standards et les cibles annoncés.

1.2.2 Constats

- ✦ La faible capacité de la puissance publique à réaliser des opérations d'aménagement et à promouvoir des espaces viabilisés pour les auto-constructeurs.
- ✦ Le non-respect des textes et des documents de planification urbaine par les constructeurs et les promoteurs immobiliers.
- ✦ L'absence de rigueur et la complaisance dans le contrôle de l'urbanisme opérationnel par les collectivités territoriales décentralisées, favorisant ainsi l'occupation rapide, anarchique et consommatrice de l'espace.
- ✦ L'article 39 du décret n° 2008/0738 /PM du 23 Avril 2008 portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier dispose que « 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 ». Ce contrôle qui doit être sanctionné par un procès-verbal est inefficace.
- ✦ Les maires ont des responsabilités qu'ils n'assument pas, soit par ignorance, soit par des considérations liées à leur mandat électif.
- ✦ Le manque de capacité en ressources humaines de qualité des collectivités territoriales décentralisées qui ne disposent pas pour la plupart des outils et des moyens appropriés. Cette situation est préjudiciable à l'exercice des compétences qui leurs sont dorénavant attribuées depuis l'avènement de la loi d'urbanisme de 2004 et des lois de décentralisation de 2004. En effet, la délivrance du certificat d'urbanisme relevant autrefois des services du MINHDU et qui constitue la pièce maitresse en matière de transactions foncières, relève dorénavant des CTD. Malgré le fait que les services du MINHDU doivent intervenir en appui aux CTD, certaines d'entre elles hésitent encore ou ne veulent pas solliciter les services du MINHDU parce qu'elles pensent que ces services leur seront vendus. L'absence d'une charte de déconcentration laisse libre champ aux transactions entre les maires et les responsables des services déconcentrés de l'Etat.

- ✦ La mauvaise planification des espaces publics (voiries et équipements), faisant apparaître une proportion importante des quartiers sous-structurés et à habitat précaire dans les plus grandes villes : 71,6% à Douala et 62,4% à Yaoundé
- ✦ Le développement informel de l'auto construction avec des quartiers construits par les populations elles-mêmes, sans intervention de la puissance locale ou nationale : 95 % des logements produits sont l'œuvre des auto-constructeurs ou auto-promoteurs ;
- ✦ La commission d'examen des dossiers de demande d'autorisation de lotir se réunit régulièrement à Douala et presque pas à Yaoundé. Les ordres professionnels se plaignent d'ailleurs du manque de collaboration avec la Communauté urbaine de Yaoundé.
- ✦ Le non-respect des procédures en vigueur, en matière de lotissement, par la plupart des promoteurs de lotissements privés et de communautés coutumières ; d'où la mise en vente de parcelles non viabilisées (pas de voirie, d'eau potable ni d'électricité). A Douala par exemple, moins de 10%⁴ d'espaces lotis ont fait l'objet d'une approbation préalable par la CUD.
- ✦ L'absence de maîtrise du développement urbain.
- ✦ La procédure d'approbation des lotissements à la CUY distingue d'une part une procédure spéciale interne pour laquelle à ce jour quelques dossiers d'autorisations de lotir ont été approuvés et d'autre part la procédure prévue par la réglementation en vigueur qui est en voie d'être mise en place.
- ✦ Des conflits de compétences observés entre les communes d'arrondissement et les communautés urbaines, les maires étant peu ou pas associés à la réalisation des opérations d'urbanisme qu'ils perçoivent comme l'apanage du Délégué du gouvernement ; ils revendiquent une autonomie d'action sur le sujet.
- ✦ Des remblais effectués dans les marécages et ventes des parcelles concernées.
- ✦ Une prolifération des bidonvilles estimée entre 60% et 72% ;
- ✦ Le non-respect des règles d'urbanismes et des documents de planification urbaine ;
- ✦ Une occupation anarchique des terrains ;
- ✦ L'absence et/ou manque de services urbains et sociaux de proximité ;
- ✦ L'absence ou non-respect des normes et modalités techniques.
- ✦ Les actes administratifs des documents d'urbanisme opérationnel notamment le permis de construire sont très peu sollicités. Le permis d'implanter ne l'a même jamais été à Douala.
- ✦ La persistance de l'incivisme des populations en matière de respect des normes de construction, malgré la présence et les interventions de la police municipale qui assure le contrôle des constructions dans la ville de Douala.
- ✦ L'application discriminatoire des sanctions aux infractions aux règles d'urbanisme, conformément au décret n° 2008-0740-PM du 23 avril 2008.
- ✦ La multiplicité des rejets, enregistrés à Douala, suite à l'instruction des dossiers de permis de construire qui très souvent ne sont pas élaborés par des professionnels (architecte, urbaniste, ingénieur).
- ✦ Des constructions sont érigées sur des lotissements non approuvés.

⁴ Direction de l'urbanisme et de la salubrité publique, département de l'urbanisme, CUD

- ✦ Le manque de culture de l'acceptation des droits de permis de construire et dispositions contraignantes à cet effet.
- ✦ La multiplicité d'acteurs, de procédures et d'intervenants pour la délivrance des documents d'urbanisme opérationnel ; ceci décourage les bonnes volontés car elles sont contraignantes, notamment pour les salariés qui ne disposent pas d'assez de temps pour le suivi des dossiers.
- ✦ La longueur des délais de délivrance des actes d'urbanisme ; ce délai pour le permis de construire est par exemple de deux (2) jours au RWANDA sans que l'utilisateur se présente.

Au regard de ce qui précède, il est à noter de graves dysfonctionnements dans la gestion du foncier en milieu urbain au Cameroun. Toute chose qui ne concoure pas à rendre efficace l'exercice de planification urbaine et l'urbanisme opérationnel. Le lotissement en qu'opération d'urbanisme de détail s'avère être le talon d'Achille de l'aménagement urbain au Cameroun. A cet égard le Consultant revient sur l'analyse des lotissements Domaniaux, Communaux et Privés pour ressortir les points saillants sur les plans administratifs et techniques.

1.3 La Préservation et la gestion rationnelle des ressources naturelles telles que l'eau, la faune, la flore, les terres et autres produits de déblai, les sources d'énergie

1.3.1 Vue d'ensemble

Ressources en eau

La Préservation et la gestion durable des ressources en eau lors des opérations de lotissement réside dans le respect strict de la législation et la réglementation en vigueur, notamment les Directives clauses types à insérer dans les marchés de travaux routiers, et autres travaux publics, et les normes d'intervention en milieu forestier, soit :

- ✦ Le respect des plans d'eau et leur protection contre toute forme d'obstruction, de pollution ou de déviation le cas échéant ;
- ✦ L'évaluation de la capacité de charge du site à lotir en termes de disponibilité des ressources en eaux de surface, en eaux souterraines ou en eaux issues du raccordement au réseau public là où il est existant, et l'analyse des quantités au vu des besoins actuels ou futurs liés à la taille du lotissement à aménager ;
- ✦ L'identification des mesures appropriées pour la disponibilité des ressources en eaux en qualité requise.

La faune

La Préservation de la faune lors des opérations de lotissement réside dans le respect strict de la législation et la réglementation spécifique en matière de faune en vigueur, et en plus, les Directives clauses types à insérer dans les marchés de travaux routiers, et autres travaux publics, soit :

- ✦ Le choix des sites ne bénéficiant pas d'une protection particulière (statut éventuel de d'unité Forestière d'aménagement, de zone d'intérêt cynégétique, réserve de faune, jardin zoologique ou d'aire protégée en vertu de la législation en vigueur) ou étant sous un processus de classement, ou alors leur zone tampon.

- ✦ Le respect autant que possible de l'habitat de faune, des couloirs de migration des grands mammifères, des zones reconnues de fréquentation des grands mammifères à l'instar des salines et des baïs spécifiquement identifiés par l'administration compétente.
- ✦ La préservation de la faune par interdiction de chasse et la consommation de viande de brousse au personnel des chantiers de lotissement.

La Flore

La Préservation de la flore lors des opérations de lotissement réside dans le respect strict de la législation et la réglementation en vigueur, notamment les Directives clauses types à insérer dans les marchés de travaux routiers, et autres travaux publics, et les normes d'intervention en milieu forestier, soit notamment :

- ✦ Le choix des sites ne bénéficiant pas d'une protection particulière (statut éventuel de d'unité Forestière d'aménagement, réserve forestière, jardin botanique ou d'aire protégée en vertu de la législation en vigueur) ou étant sous un processus de classement, ou alors leur zone tampon ;
- ✦ La réduction au minimum possible des défrichements et l'abattage des arbres ;
- ✦ La préservation des espèces végétales expressément protégées par la réglementation en vigueur ;
- ✦ La préservation des espèces végétales ayant une valeur d'usage directe ou indirecte avérée par les populations (plantes médicinales, arbres sacrés, arbres fétiches, espaces culturels) et toutes espèces végétales situées dans les sites sacrés ou d'intérêt culturel reconnu ;
- ✦ L'identification, le nettoyage, le sciage, le cubage et la valorisation des bois abattus, au bénéfice des communautés riveraines impactées par le lotissement, ou des opérateurs économiques détenteurs des autorisations et permis appropriés.

Espaces verts

A défaut d'une définition en vigueur dans la réglementation Camerounaise, nous proposons celle de Wikipedia (2015) : Un espace vert désigne, en urbanisme, tout espace d'agrément végétalisé (engazonné, arboré, éventuellement planté de fleurs et d'arbres et buissons d'ornement, et souvent garni de pièces d'eau et cheminements). L'expression est généralement plutôt employée aux espaces publics ou semi-publics. Le mot sous-entend une situation en milieu urbain ou péri-urbain, en tout cas en milieu construit.

Selon l'UNION NATIONALE DES ENTREPRISES DU PAYSAGE (2016) Les villes sont souvent opposées à la nature et aux grands espaces. La nature est cependant bien présente en ville, à divers degrés. Qu'il s'agisse de parcs, de jardins, d'aires de loisirs et de sport, de sentiers, de rives ou de simples accotements végétalisés, les espaces de verdure s'accompagnent d'une multitude de bienfaits pour les populations citadines, pour le développement durable et pour l'économie locale. La littérature scientifique et économique apporte aujourd'hui de nombreuses preuves des bénéfices associés :

- ✦ Les espaces verts favorisent la santé des habitants en apaisant le stress et en encourageant le recueillement et la détente ;
- ✦ Les activités physiques. Lieux de rencontres, les parcs, jardins et aires de loisirs renforcent le sentiment d'appartenance aux quartiers, et plus largement à la communauté ;
- ✦ Véritables usines biologiques, les espaces de verdure contribuent naturellement à l'évacuation des eaux pluviales, ainsi qu'à la dépollution des eaux, de l'air et des sols. Ils favorisent la biodiversité au cœur même des grandes agglomérations.

CHAPITRE 1 : Rappels des principaux enjeux du processus d'élaboration et de mise en œuvre des lotissements au Cameroun

- ✦ Sur le plan économique, la gestion des espaces verts implique de nombreux emplois locaux.
- ✦ A ceux-ci s'ajoutent des emplois indirects liés à une meilleure attractivité démographique, touristique et économique des villes et des quartiers.
- ✦ Les espaces verts urbains sont des biens collectifs gratuits. Hors de tout marché, les services qu'ils assurent (loisirs, rencontres, traitements biologiques, attractivité...) n'ont en effet aucun prix

L'intérêt concret des espaces verts en milieu urbain a été démontré par plusieurs études scientifiques menées par l'OMS, Environnement Canada et d'autres instituts spécialisés en Europe et au niveau international. Une illustration est donnée ci-après sur l'impact des espaces verts urbains sur la santé selon une étude menée aux Pays Bas.

Tableau 3- Taux de prévalence des maladies pour 1 000 Néerlandais vivant dans un environnement avec 10% et 90% d'espaces verts

Maladies et affections pour 1 000 Néerlandais	10% d'espaces verts	90% d'espaces verts	Différence
Maladies cardiovasculaires			
Pression sanguine élevée	23,8	22,4	-6%
Maladies cardiaques	4,7	4,0	-15%
Maladies coronaires	1,9	1,5	-21%
AVC	0,92	0,76	-17%
Maladies musculosquelettiques			
Douleurs au cou et au dos	125	106	-15%
Douleurs au dos	99,2	65,8	-34%
Douleurs au cou et aux épaules	75,6	63,3	-16%
Douleurs au coude, au poignet et à la main	23,0	19,3	-16%
Arthrose	21,8	21,3	-2%
Arthrite	6,7	6,2	-7%
Maladies mentales			
Dépressions	32	24	-25%
Troubles de l'anxiété	26	18	-31%
Maladies respiratoires			
Infection des voies respiratoires supérieures	84	68	-19%
Bronchites, pneumonies	16	14,7	-8%
Asthme	26	20	-23%
Maladies neurologiques			
Migraines	40	34	-15%
Vertiges	8,3	6,6	-20%

CHAPITRE 1 : Rappels des principaux enjeux du processus d'élaboration et de mise en œuvre des lotissements au Cameroun

Maladies et affections pour 1 000 Néerlandais	10% d'espaces verts	90% d'espaces verts	Différence
Maladies digestives			
Douleurs intestinales	14,9	12,3	-17%
Infections des intestins	6,5	5,1	-22%
Autres maladies			
Symptômes physiques non expliqués	237	197	-17%
Eczéma chronique	5,5	4,9	-11%
Infections urinaires aiguës	23,2	19,4	-16%
Diabète	10	8	-20%
Cancers	4,9	4,4	-10%
Source : Maas (2008). <i>Vitamin G: green environments – Healthy environments</i> . Netherlands Institute for Health Services Research			

Commentaire : ce tableau présente les résultats d'une régression logistique qui comprend une neutralisation des effets démographiques, socioéconomiques et d'urbanisation.

Il n'existe pas de norme définissant les critères de localisation des espaces verts au Cameroun ; toutefois, on peut noter comme pratiques, l'installation des jardins publics dans les grands carrefours, des chefs-lieux de départements et l'exploitation des bas-fonds marécageux pour la création des jardins botaniques et ornementaux. L'étude menée par le MINDUH en 2015 donne les indications ci-après :

Tableau 4- Normes de programmation des espaces verts

Nature de l'équipement	Logements	Habitants	Surface sol au par habitant (m ²)	Distance entre deux équipements (km)	Temps de desserte (min)
Parcs urbains	>16 700	> 100 000	0,5	3,20	20
	>8400	>50 000	0,5	2,20	14
Square	3400< n <8400	20 000< N <50 000	0,25	1,80	11
Jardins équipés	1700< n <3400	10 000< N <20 000	0,25	1,40	10
Espaces verts aménagés	900< n <1700	5 000< N <10 000	0,2	1,00	7

Source : Élaboration d'une grille nationale des équipements urbains au Cameroun, MINDUH 2015

Le PDU de Yaoundé élaboré en 2008 préconisait 5 m² d'espace vert par personne contre 10 m² à 15m² par personne, recommandé par l'OMS. Une évaluation de l'étude sus citée estime à 0.2 m²/ tête la superficie d'espace vert dans les grandes villes au Cameroun. Preuve qu'il y a de grands efforts à faire pour l'augmentation de la superficie des espaces verts urbains. Certaines catégories

de lotissements MAETUR exigent 50% d'espace vert par lot lors de l'implantation des constructions.



Photo 1- Bois Sainte Anastasie Yaoundé, photo MINTOUL

1.4 Synthèse de l'analyse des lotissements

1.4.1 Lotissements Domaniaux

Les ambiguïtés que reflète les lotissements domaniaux peuvent se présenter sur 02 principaux angles :

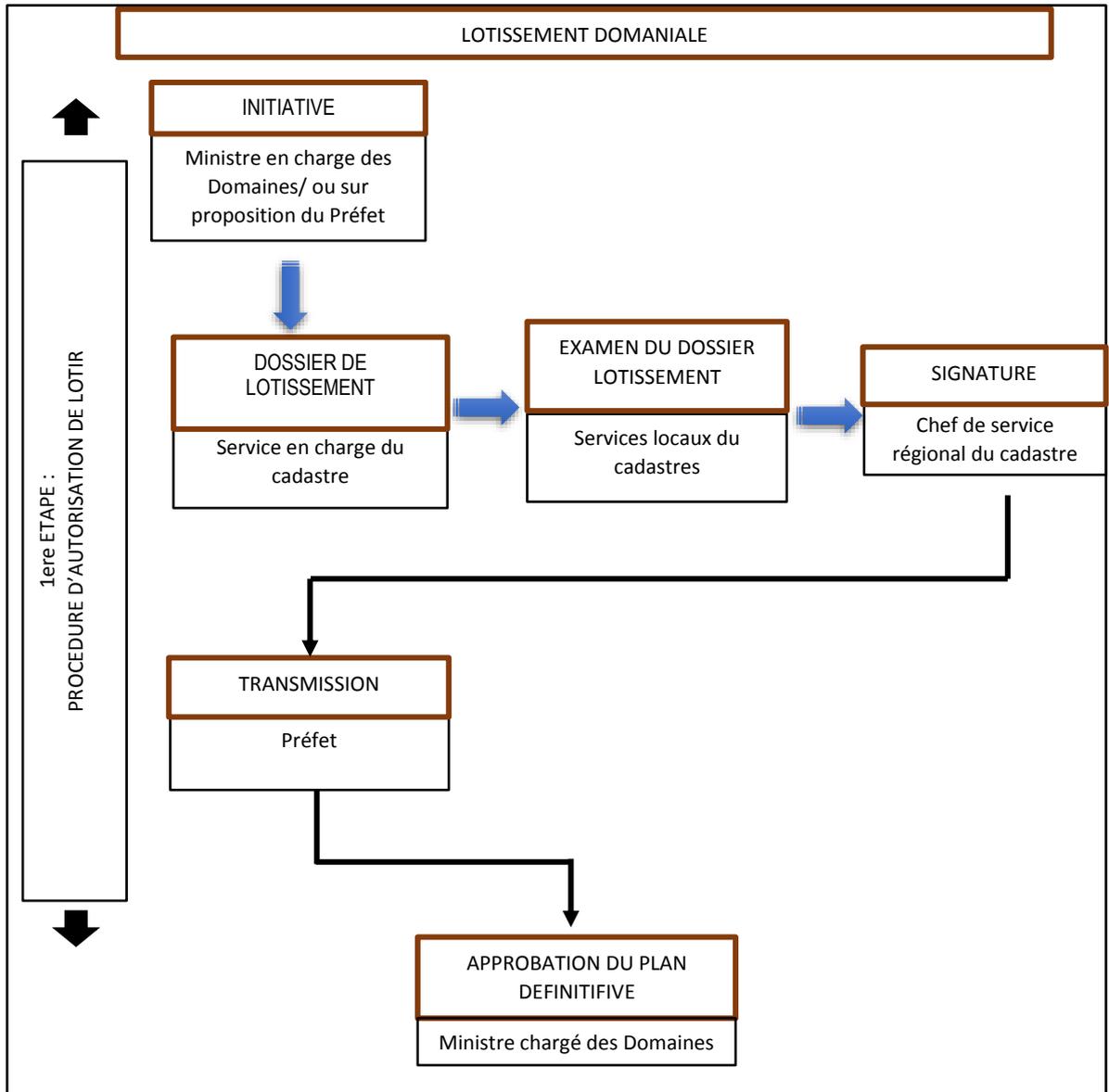
- ✦ Sur le point de vue administratif, notamment la procédure d'instruction jusqu' à l'approbation ;
- ✦ Sur le plan technique à travers le diagnostic des règles de conception décelé par le Consultant.

L'analyse des figures suivantes permet de comprendre le nœud du problème lié à la mise en œuvre des lotissements domaniaux.

1.4.1.1 Rappel de la procédure administrative

Le logigramme ci-après résume la procédure courante de mise en œuvre d'un lotissement domaniale au Cameroun. Le principal biais est que l'autorité qui introduit le dossier du lotissement domaniale est la même qui l'approuve. Le constat est que la conduite d'une opération de lotissement domaniale dans la pratique se fait exclusivement par les services déconcentrés du MINDCAF. Cette pratique qui remonte avant l'adoption de la loi n° 2004/003 du 21 Avril 2004 n'a pas évolué au sein de cette administration, alors même que la loi consacre un nouveau des lotissements.

a) Vue d'ensemble



b) Constat

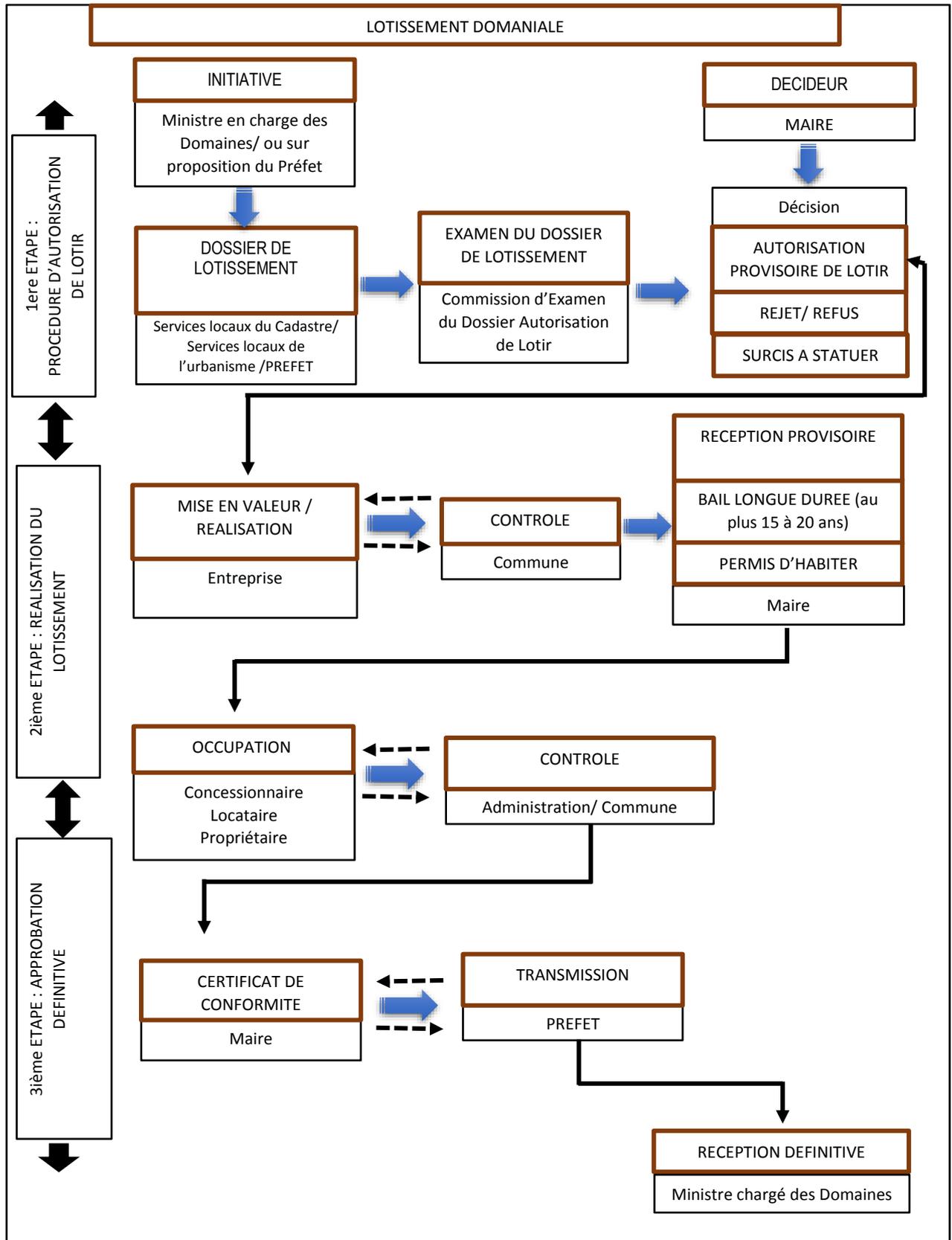
La pratique de l'instruction jusqu'à l'approbation des lotissements domaniaux, consacre la prééminence des services du cadastre. Elle se fait presque exclusivement par leurs biais et en dehors de tout cadre réglementaire.

- ✦ L'initiative et l'approbation se fait par le ministre en charge des domaines ou sur proposition du préfet territorialement compétent ;
- ✦ L'instruction se fait sans tenir compte des services locaux de l'urbanisme d'une part et les services techniques de la commune d'autre part ;
- ✦ Les agents de l'Etat en charge de la procédure s'arrogent une part dans l'attribution des lots ;
- ✦ La conception de ces lotissements n'est autre qu'un découpage parcellaire ;
- ✦ Ledit découpage est l'œuvre des techniciens du cadastre ;
- ✦ Les urbanistes et les services locaux de l'urbanismes sont tenus hors de toutes activités de conception des lotissements domaniaux.

c) Synthèse analytique du Consultant

Le logigramme ci-après présente de façon analytique la philosophie du Consultant en matière de procédure de mise en œuvre d'un lotissement Domaniale

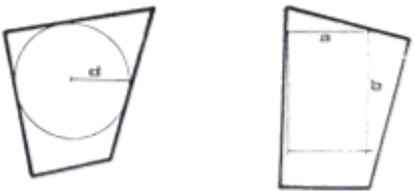
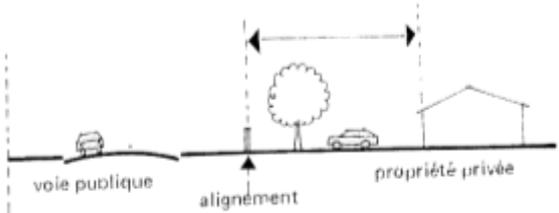
CHAPITRE 1 : Rappels des principaux enjeux du processus d'élaboration et de mise en œuvre des lotissements au Cameroun



1.4.1.2 Rappel des modalités techniques d'aménagement des lotissements

Le tableau ci-dessous mène une analyse succincte des modalités techniques d'élaboration d'un lotissement domanial au Cameroun.

Tableau 5- Rappel des modalités techniques pour un lotissement domanial

REGLES	OBSERVATIONS	ILLUSTRATIONS
1- Taille minimale d'une parcelle : 150m²	- L'arrêté 009-E-2-MINDUH du 21 Aout 2008 fixant les normes d'habitat social en son article 12 : « les superficies des parcelles individuelles sont comprises entre 150 et 300m² »	
2- Taille maximale d'une parcelle : Non défini	- En matière d'habitat, la loi ne fixe pas la taille maximale des parcelles	
3- Forme d'une parcelle : RAS	- En matière d'habitat, la loi ne fixe pas les formes des parcelles	 <p style="text-align: center;">On doit pouvoir inscrire un cercle de rayon donné ou un rectangle de dimensions données.</p>
4- Marge de reculement par rapport à l'emprise publique : 5m	- Usuellement, l'administration impose un recul de 5m à partir de la limite donnant sur la voie publique sur des parcelles d'une superficie d'au moins 300m ² .	

CHAPITRE 1 : Rappels des principaux enjeux du processus d'élaboration et de mise en œuvre des lotissements au Cameroun

REGLES	OBSERVATIONS	ILLUSTRATIONS
5- Hauteur relative par rapport à l'emprise publique : Non défini	- La Loi sur n°2004/003 DU 21 avril 2004 et le Décret, le Décret n° 2008/0738/PM du 23 avril 2008 Portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier et le Décret n°2016/3058/PM du 28 juillet 2016, ne définissent pas la hauteur relative à l'emprise publique	<p>1) $H = L$ 2) $H = L + x$ 3) $H = L - x$</p> <p>On peut faire varier l'angle du plan limitant la hauteur relative ($H = 2L$ ou bien $H = 1/3L$)</p>
6- Gabarit : RAS	- La Loi sur n°2004/003 DU 21 avril 2004 et le Décret, le Décret n° 2008/0738/PM du 23 avril 2008 Portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier et le Décret n°2016/3058/PM du 28 juillet 2016, ne définissent pas la hauteur relative à l'emprise publique	
7- Marge de reculement par rapport aux limites séparatives : 3 m	Usuellement, l'administration impose un recul de 3 m à partir du mur mitoyen sur des parcelles d'une superficie d'au moins 300m ² .	<p>R : marge de reculement par rapport aux limites séparatives.</p>

REGLES	OBSERVATIONS	ILLUSTRATIONS
8- Hauteur relative par rapport aux limites séparatives : Non défini	- Elle est définie dans le Certificat d'Urbanisme de la zone concernée	-

1.4.2 Lotissements Communaux

Le Consultant aborde la question des lotissements communaux sur 02 principaux angles :

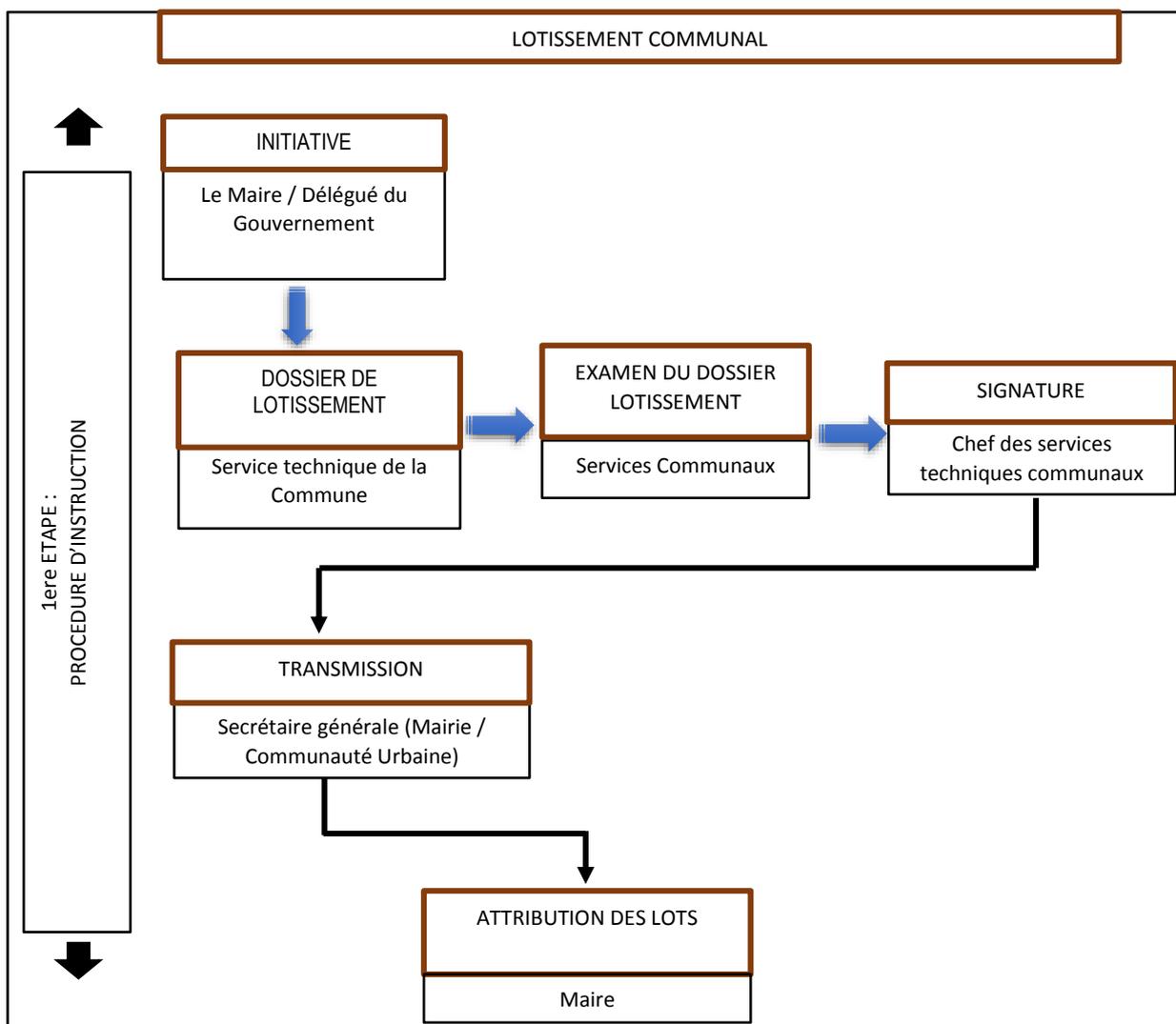
- ✦ Sur le point de vue administratif, notamment la procédure d'instruction jusqu' à l'approbation ;
- ✦ Sur le plan technique à travers le diagnostic des règles de conception décelé par le Consultant.

L'analyse des figures suivantes permet de comprendre le nœud du problème lié à la mise en œuvre des lotissements communaux.

1.4.2.1 Rappel de la procédure administrative

Le logigramme ci-après résume la procédure courante de mise en œuvre d'un lotissement Communal au Cameroun. La procédure, du point de vue du Consultant n'est pas acceptable notamment parce que dans la pratique, elle consacre un rôle primordial aux services techniques de la commune. Toutefois, l'approbation, initialement prévue par l'article 13 du Décret n° 79-194 du 19 mai 1979 « *comme étant le fait du préfet territorialement compétent* » malgré qu'elle ait été conforté par le décret n° 90-194 du 9 novembre 1990 n'a pas été suivi de fait puisque que La plupart des lotissement communaux ont été fait en dehors de ce cadre légal comme l'indique le logigramme ci-dessous.

a) Vue d'ensemble



b) Constat

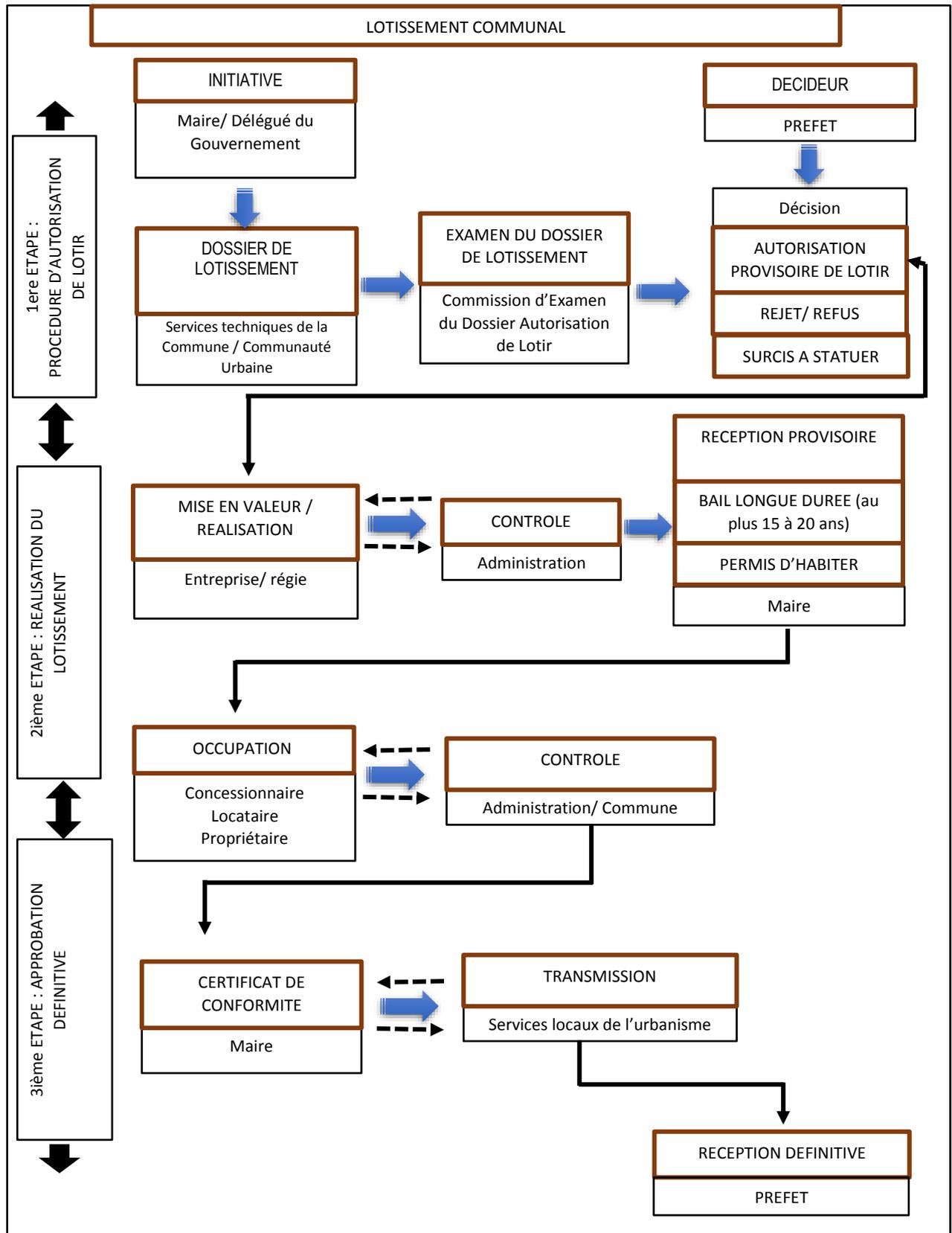
La pratique de l'instruction jusqu'à l'attribution des lots communaux, consacrait d'une part les services techniques pour l'instruction et le maire pour l'attribution des lots aux potentiels bénéficiaires. Elle se faisait exclusivement en dehors de tout cadre réglementaire jusqu'à l'avènement de la loi 2004/03 du 21 Avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun.

- ✦ Les lotissements communaux à Yaoundé n'ont pas, jusqu'à ce jour, fait l'objet d'approbation ;
- ✦ Les lotissements communaux de Yaoundé dits zones de recasement sont réalisés au profit des personnes ayant fait objet de déguerpissement ;
- ✦ Les lotissements de recasement ont été faits en concertation avec l'Etat qui mettait des terrains à la disposition de la municipalité ;
- ✦ Les lotissements communaux sont élaborés par les agents municipaux des services techniques ;
- ✦ Les lotissements communaux ne font l'objet d'aucune procédure technique d'approbation.

1.4.2.2 Synthèse analytique du Consultant

CHAPITRE 1 : Rappels des principaux enjeux du processus d'élaboration et de mise en œuvre des lotissements au Cameroun

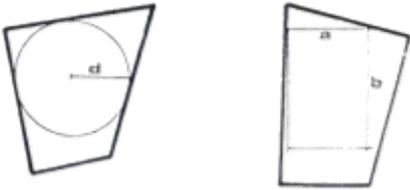
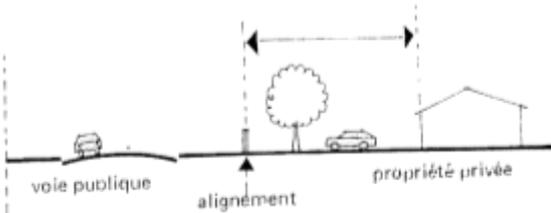
Le logigramme ci-après présente de façon analytique la philosophie du Consultant en matière de procédure de mise en œuvre d'un lotissement Communal en accord avec la loi n° 2004/003 du 21 Avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun.



1.4.2.3 Rappel des procédures techniques

Le tableau ci-dessous mène une analyse succincte des modalités techniques d'élaboration d'un lotissement communal au Cameroun.

Tableau 6- Rappel des procédures pour lotissement Communal

REGLES	OBSERVATIONS	ILLUSTRATIONS
1- Taille minimale d'une parcelle : 300m²	- L'arrêté 009-E-2-MINDUH du 21 Aout 2008 fixant les normes d'habitat social en son article 12 : « les superficies des parcelles individuelles sont comprises entre 150 et 300m² »	
2- Taille maximale d'une parcelle : 1500 à 2000 m²	- En matière d'habitat, la loi ne fixe pas la taille maximale des parcelles	
3- Forme d'une parcelle : RAS	- En matière d'habitat, la loi ne fixe pas les formes des parcelles	<div style="text-align: center;">  <p style="text-align: center;">On doit pouvoir inscrire un cercle de rayon donné ou un rectangle de dimensions données.</p> </div>
4- Marge de reculement par rapport à l'emprise publique : 5m	- Usuellement, l'administration impose un recul de 5m à partir de la limite donnant sur la voie publique sur des parcelles d'une superficie d'au moins 300m ² .	<div style="text-align: center;">  </div>

CHAPITRE 1 : Rappels des principaux enjeux du processus d'élaboration et de mise en œuvre des lotissements au Cameroun

REGLES	OBSERVATIONS	ILLUSTRATIONS
<p>5- Hauteur relative par rapport à l'emprise publique : Non défini confère certificat d'urbanisme</p>	<p>- La Loi sur n°2004/003 DU 21 avril 2004 et le Décret, le Décret n° 2008/0738/PM du 23 avril 2008 Portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier et le Décret n°2016/3058/PM du 28 juillet 2016, ne définissent pas la hauteur relative à l'emprise publique</p>	<p>1) $H = L$ 2) $H = L + x$ 3) $H = L - x$</p> <p>On peut faire varier l'angle du plan limitant la hauteur relative ($H = 2L$ ou bien $H = 1/3L$)</p>
<p>6- Gabarit : conforme au COS et CES applicable dans la zone</p>	<p>- La Loi sur n°2004/003 DU 21 avril 2004 et le Décret, le Décret n° 2008/0738/PM du 23 avril 2008 Portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier et le Décret n°2016/3058/PM du 28 juillet 2016, ne définissent pas la hauteur relative à l'emprise publique</p>	
<p>7- Marge de reculement par rapport aux limites séparatives : 3 m</p>	<p>Usuellement, l'administration impose un recul de 3 m à partir du mur mitoyen sur des parcelles d'une superficie d'au moins 300m².</p>	<p>R : marge de reculement par rapport aux limites séparatives.</p>

REGLES	OBSERVATIONS	ILLUSTRATIONS
8- Hauteur relative par rapport aux limites séparatives : Non défini confère POS s'il en existe	- Elle est définie dans le Certificat d'Urbanisme de la zone concernée	-

1.4.3 Lotissements Privés

Le Consultant aborde la question des lotissements privés sur 02 principaux angles :

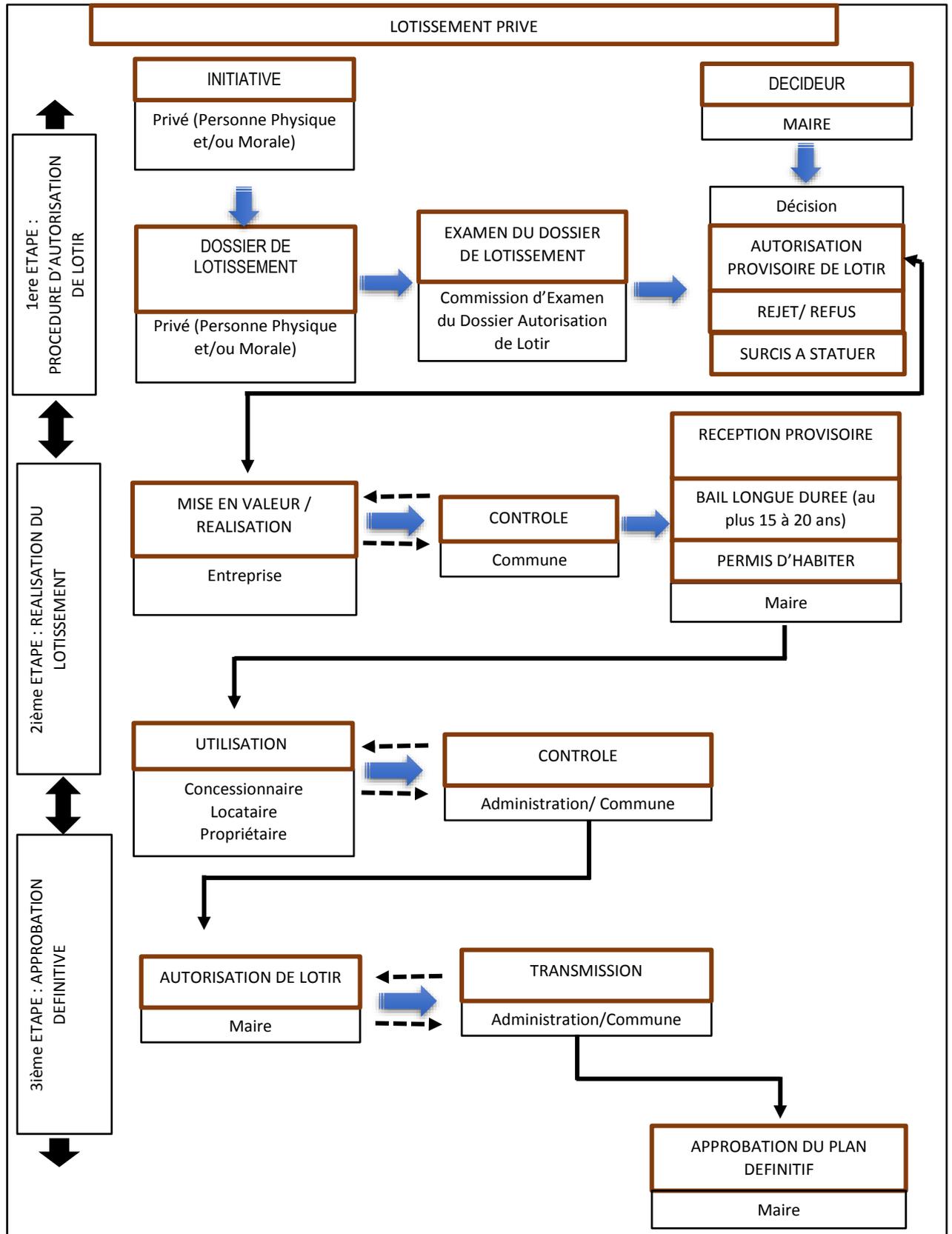
- ✦ Sur le point de vue administratif, notamment la procédure d'instruction jusqu' à l'approbation ;
- ✦ Sur le plan technique à travers le diagnostic des règles de conception décelé par le Consultant.

L'analyse des figures suivantes permet de comprendre le nœud du problème lié à la mise en œuvre des lotissements privés.

4.2.3.1 Rappel de la procédure actuelle

Le logigramme ci-après résume la procédure courante de mise en œuvre d'un lotissement privé au Cameroun. Du point de vue du Consultant cette procédure est en grande partie fonctionnelle là où elle a été appliquée (Communauté Urbaine de Douala) et mérite d'être généralisé à l'ensemble des opérations de lotissement. Toutefois, l'absence de commission d'examen des dossiers d'autorisation de lotir dans la majeure partie des CTD est le principal problème. Cette commission mérite d'être érigé en Commission Technique d'Examen des dossiers d'autorisation de lotir, qui émet des avis motivés pour décision.

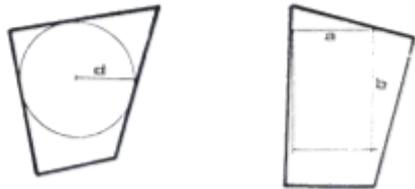
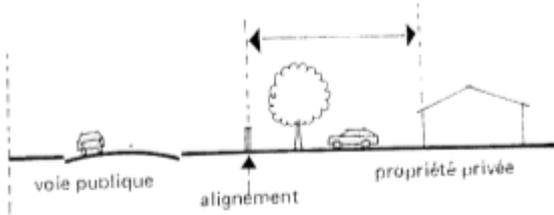
CHAPITRE 1 : Rappels des principaux enjeux du processus d'élaboration et de mise en œuvre des lotissements au Cameroun



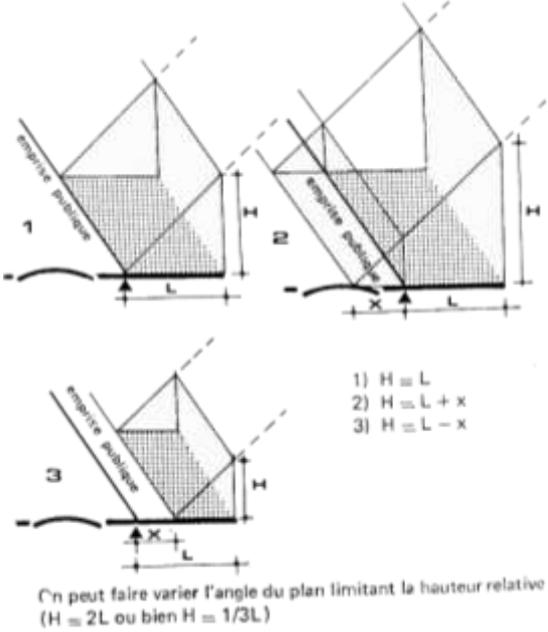
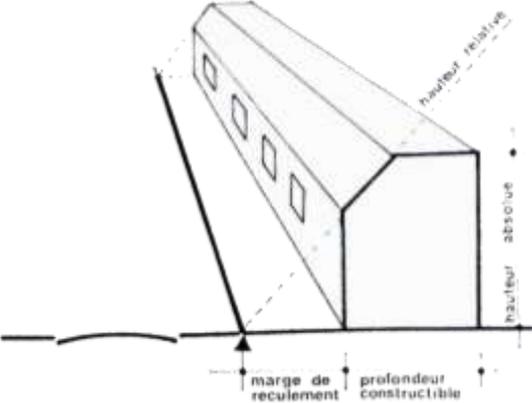
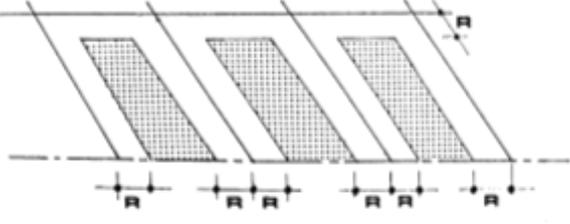
4.2.2.1 Rappel des procédures techniques

Le tableau ci-dessous mène une analyse succincte des modalités techniques d'élaboration d'un lotissement privé au Cameroun.

Tableau 7- Rappel des procédures pour un lotissement privé

REGLES	OBSERVATIONS	ILLUSTRATIONS
9- Taille minimale d'une parcelle : 300m²	- L'arrêté 009-E-2-MINDUH du 21 Aout 2008 fixant les normes d'habitat social en son article 12 : « les superficies des parcelles individuelles sont comprises entre 150 et 300m² »	
10- Taille maximale d'une parcelle : Non défini	- En matière d'habitat, la loi ne fixe pas la taille maximale des parcelles	
11- Forme d'une parcelle : RAS	- En matière d'habitat, la loi ne fixe pas les formes des parcelles	 <p>On doit pouvoir inscrire un cercle de rayon donné ou un rectangle de dimensions données.</p>
12- Marge de reculement par rapport à l'emprise publique : 5m	- Usuellement, l'administration impose un recul de 5m à partir de la limite donnant sur la voie publique sur des parcelles d'une superficie d'au moins 300m ² .	

CHAPITRE 1 : Rappels des principaux enjeux du processus d'élaboration et de mise en œuvre des lotissements au Cameroun

REGLES	OBSERVATIONS	ILLUSTRATIONS
<p>13- Hauteur relative par rapport à l'emprise publique : Non défini confère POS s'il existe</p>	<p>- La Loi sur n°2004/003 DU 21 avril 2004 et le Décret, le Décret n° 2008/0738/PM du 23 avril 2008 Portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier et le Décret n°2016/3058/PM du 28 juillet 2016, ne définissent pas la hauteur relative à l'emprise publique</p>	 <p style="text-align: center;">1) $H = L$ 2) $H = L + x$ 3) $H = L - x$</p> <p style="text-align: center;">C'n peut faire varier l'angle du plan limitant la hauteur relative ($H = 2L$ ou bien $H = 1/3L$)</p>
<p>14- Gabarit : conforme au COS et CES applicable dans la zone</p>	<p>- La Loi sur n°2004/003 DU 21 avril 2004 et le Décret, le Décret n° 2008/0738/PM du 23 avril 2008 Portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier et le Décret n°2016/3058/PM du 28 juillet 2016, ne définissent pas la hauteur relative à l'emprise publique</p>	
<p>15- Marge de reculement par rapport aux limites séparatives : 3 m</p>	<p>Usuellement, l'administration impose un recul de 3 m à partir du mur mitoyen sur des parcelles d'une superficie d'au moins 300m².</p>	 <p style="text-align: center;">R : marge de reculement par rapport aux limites séparatives.</p>

REGLES	OBSERVATIONS	ILLUSTRATIONS
16- Hauteur relative par rapport aux limites séparatives : conforme à la commission du permis de bâtir	- Elle est définie dans le Certificat d'Urbanisme de la zone concernée	-

4.3 Analyse forces, opportunités et menaces de l'habitat administré

La notion d'habitat administré englobe un ensemble d'aspects qui pris séparément, ne permettent pas toujours de mesurer de manière objective les conséquences du non encadrement de ce type d'habitat dans le développement urbain au Cameroun. L'élaboration de la matrice forces, faiblesses, opportunités et menaces régissant la question de l'habitat administré permet de disposer d'un aperçu synoptique des contours du phénomène, et des pistes de solution envisageables.

FORCES	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES
Habitat administré			
<ul style="list-style-type: none"> + Une multitude de textes législatif et réglementaires qui encadrent l'habitat administré, en particulier les lotissements + Possibilités d'identification des parcelaires + Les initiatives des particuliers + Secteur offrant de l'emploi même au moins qualifiés + L'initiative de la construction est l'apanage aussi bien des organismes et personnes publiques et privées 	<ul style="list-style-type: none"> + Textes contradictoires qui donnent la prérogative de la conception des lotissements à l'urbaniste d'une part et d'autre part aux géomètres des services du cadastre + Appropriation du lotissement domaniale par les services du cadastre + Développement de l'habitat administré dans les zones non-aedificandi (Bas-fonds marécageux, flancs de collines, zones impropres à l'habitat...) 	<ul style="list-style-type: none"> + La variété des formes et des configurations laissant place à l'expression architectural, brisant ainsi la monotonie + La variation du paysage architectural + La structuration continue de la trame urbaine + La diminution des coûts d'accès à un logement + La création systématique des quartiers bien tramés facilitant ainsi la mise en œuvre des projets de mise à niveau urbaine + Forte envie des autorités 	<ul style="list-style-type: none"> + La prolifération de l'habitat sous intégré + Le non-respect des normes techniques d'élaboration des lotissements + La non maîtrise des coûts de construction de l'habitat + Absence de rigueur dans la mise en œuvre des lotissements, et dans le respect des cahiers des charges + Absence d'harmonie du paysage urbain + Le non-respect des coefficients d'emprise au

CHAPITRE 1 : Rappels des principaux enjeux du processus d'élaboration et de mise en œuvre des lotissements au Cameroun

FORCES	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> ✚ Développement de l'habitat individuel (maison personnelle) ✚ Habitat modulable, pouvant faire l'objet de reconfiguration ✚ Habitat possible pour toute strate de la société, y compris les plus démunis ✚ Habitat offrant des zones composites où tout type de configuration peuvent se développer ✚ Tendance à la densification et à la réhabilitation 	<ul style="list-style-type: none"> ✚ Absence des représentants des mairies dans les commissions consultatives d'immatriculation des terrains et de délivrance des titres fonciers présidés par le préfet ✚ La non appropriation par les particuliers et l'administration elle-même de la nécessité de faire approuver les plans de lotissements ✚ Absence de sécurité foncière due à la longueur du processus d'immatriculation de la propriété foncière ✚ Non-respect des prescriptions données par les plans d'occupation des sols ✚ Les lotissements sont faits sans respect des études préalables (topographie du site, respect du zonage etc.) ✚ Absence de control de l'occupation des sols par l'autorité administratives ✚ Irrégularités des formes de parcelles et de lots 	<ul style="list-style-type: none"> compétentes dans le souci d'améliorer la problématique de l'habitat administré ✚ Elaboration du guide de l'auto construction ✚ Avancée significative de l'implication des collectivités territoriales dans les questions d'encadrement de l'habitat administré 	<ul style="list-style-type: none"> sol créant ainsi des conditions d'habitat non organisé ✚ Raréfaction des terres induite par la pression démographique ✚ Non maitrise des tendances de la spéculation foncière et immobilière la spéculation foncière

CHAPITRE 1 : Rappels des principaux enjeux du processus d'élaboration et de mise en œuvre des lotissements au Cameroun

FORCES	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES
	✚ Occupations illégales des espaces		

Chapitre 2 : Proposition d'une nouvelle procédure d'élaboration des lotissements au Cameroun /

L'opération de lotissement est encadrée par le dispositif suivant :

- ✦ Le dispositif institutionnel des différents acteurs intervenants dans la question de lotissement ;
- ✦ la procédure administrative d'élaboration des lotissements ;
- ✦ la réalisation de l'opération de lotissement ;
- ✦ la commercialisation des lots ;
- ✦ les constructions individuelles de logement ;
- ✦ La transition entre les constructions et la réception définitive du lotissement ;
- ✦ L'achèvement du lotissement.

2.1 Le dispositif institutionnel des différents acteurs intervenants dans la question de lotissement

L'article 59 de la loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun dispose : « (1) Constitue un lotissement, l'opération ayant pour résultat la division d'une propriété foncière en lots. (2) Tout lotissement de plus de quatre lots est subordonné à l'approbation de l'autorité compétente, sous peine de nullité des actes y afférents ».

Les opérations d'urbanisme opérationnel découlent désormais de l'application des documents de planification urbaine ou d'une politique sectorielle gouvernementale. Elles ont comme principaux acteurs : l'Etat, les CTD, la Société Civile et autres intervenants. Ces autres intervenants étant les bénéficiaires, les propriétaires fonciers, les organismes privés d'études et d'exécution. Leur montage se fait dans un cadre concerté, tel que stipulé dans la loi n°2004/003 régissant l'Urbanisme au Cameroun.

2.1.1. Les principaux intervenants dans la mise en œuvre des lotissements

Les principaux acteurs intervenant dans les opérations de lotissement sont : l'Etat, les Collectivités Territoriales Décentralisées, les établissements publics du secteur, les entreprises privées, les producteurs et fournisseurs de matériaux de construction, les entreprises de promotion immobilière, les opérateurs de transport urbain, les prestataires de services d'assainissement, Les organisations de la Société civile (ordres professionnels, associations et ONG), les concessionnaires et autres fournisseurs de services urbains d'eau (CAMWATER, etc.), d'assainissement, d'énergie électrique (ENEO, etc.), de téléphone (CAMTEL, ORANGE, MTN, Nextel etc.), les partenaires techniques et financiers (Banque Mondiale, BAD, FED, JICA, etc.).

2.1.1.1. Montage institutionnel

Pour réaliser un lotissement, un seul maître d'ouvrage et un concepteur unique (voire une équipe pluridisciplinaire) permettent d'obtenir une meilleure cohérence entre l'architecture et l'urbain, entre la rue et la parcelle. L'aménagement d'un lotissement requiert de ce fait l'intervention de plusieurs professionnels pluridisciplinaires notamment : l'urbaniste, le géomètre, l'architecte, l'ingénieur, l'environnementaliste, notaire, etc.

Un tel montage institutionnel exige une forte coordination pour que les contributions de toutes ces administrations soient disponibles en qualité, en quantité et à temps, pour concourir efficacement au développement du secteur urbain. A cet effet, l'article 33 du décret n° 2008/0738 /PM du 23 Avril 2008 portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier fixe la composition de la commission d'examen du dossier de demande d'autorisation de lotir au sein de laquelle siège les membres ci-après :

- ✦ Le Maire ou son représentant (Président) ;
Le responsable du service local du Ministère chargé de l'urbanisme (Rapporteur) ;
- ✦ Le responsable du service local du Ministère chargé du cadastre ;
- ✦ Le responsable du service local du Ministère chargé de l'habitat ;
- ✦ Le responsable local du Ministère chargé des domaines ;
- ✦ Le responsable du service local du Ministère chargé de l'environnement ;
- ✦ Le responsable du service local du Ministère chargé des forêts ;
- ✦ Les représentants des concessionnaires des réseaux d'eau et d'électricité ;
- ✦ Les représentants des ordres professionnels du secteur exerçant dans la localité, le cas échéant.

2.1.1.2. Le rôle de l'Etat

L'Etat intervient dans la procédure de délivrance des actes d'urbanisme à travers le MINDCAF, le MINHDU, le MINEPDED et le MINFOF régulièrement représentés au sein de la commission d'examen du dossier de demande d'autorisation de lotir. Le décret n° 2011/408 du 09 décembre 2011 portant organisation du Gouvernement fixe les attributions des ministres concernés, ainsi qu'il suit :

Le Ministre des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières (MINDCAF) est responsable de l'élaboration et de la mise en œuvre de la politique du Gouvernement en matière domaniale, cadastrale et foncière. A ce titre, il est chargé notamment :

- ✦ De la gestion des domaines public et privé de l'Etat ;
- ✦ De la gestion du domaine national et des propositions d'affectation ;
- ✦ De l'acquisition et de l'expropriation des biens immobiliers au profit de l'Etat, des établissements publics administratifs et des sociétés à capital public, en liaison avec le Ministre des Finances et les Administrations et organismes concernés ;
- ✦ De l'élaboration et la tenue des plans cadastraux ;
- ✦ De la constitution et de la maîtrise des réserves foncières en relation avec le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain et les Administrations concernées.

Le MINDCAF a pour missions principales de reconstituer les réserves de l'Etat et de moderniser le cadastre. La modernisation du cadastre en cours, appuyé par la BAD, permettra de fiabiliser les titres fonciers et de faciliter la localisation des lotissements.

En outre, le MINDCAF exerce la tutelle sur la Mission d'Aménagement et d'Equiperment des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR). Ce département ministériel est créé par décret n° 2012/390 du 18 septembre 2012 portant organisation du ministère des domaines, du cadastre et des affaires foncières.

Le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU) est responsable de l'élaboration et de la mise en œuvre de la politique du Gouvernement en matière d'habitat et de développement urbain. A ce titre, il est chargé notamment :

a) En matière d'habitat :

- ✦ De l'élaboration et de la mise en œuvre d'un plan d'amélioration de l'habitat, tant en milieu urbain qu'en milieu rural ;
- ✦ De la mise en œuvre de la politique d'habitat social ;
- ✦ Du suivi de l'application des normes en matière d'habitat.

b) En matière de développement urbain :

- ✦ De l'élaboration et du suivi de la mise en œuvre des stratégies d'aménagement et de restructuration des villes en relation avec les Administrations concernées ;
- ✦ De l'élaboration et de la mise en œuvre des stratégies de développement social intégré des différentes zones urbaines ;
- ✦ De l'élaboration et de la mise en œuvre des stratégies de gestion des infrastructures urbaines en liaison avec le Ministère des Travaux Publics ;
- ✦ De l'élaboration et de la mise en œuvre des stratégies d'amélioration de la circulation dans les grands centres urbains avec les Départements Ministériels et les Collectivités Territoriales Décentralisées concernés ;
- ✦ De l'embellissement des centres urbains en liaison avec les Départements Ministériels et les Collectivités Territoriales Décentralisées intéressés ;
- ✦ De la planification et du contrôle du développement des villes ;
- ✦ Du suivi de l'élaboration des plans directeurs des projets d'urbanisation en liaison avec les Collectivités Territoriales Décentralisées ;
- ✦ Du suivi de l'application des normes en matière d'assainissement et de drainage ;
- ✦ Du suivi du respect des normes en matière d'hygiène et de salubrité, d'enlèvement et/ou de traitement des ordures ménagères.

En outre, le MINHDU suit les activités des ordres correspondants aux professions d'architecte, d'urbaniste et de géomètre. Il travaille en étroite collaboration avec les Collectivités Territoriales Décentralisées et assure la tutelle de la Société Immobilière du Cameroun (SIC), coordonne l'exécution des programmes et projets concourant à l'aménagement des villes et la promotion de l'habitat. Ce département ministériel est créé par décret n° 2012/384 du 14 septembre 2012.

Le Ministère de l'Environnement, de la Protection de la Nature et du Développement Durable (MINEPDED) est responsable de l'élaboration et de la mise en œuvre de la politique du Gouvernement en matière d'environnement et de protection de la nature dans une perspective de développement durable. A ce titre, il est chargé notamment :

- ✦ De la définition des modalités et des principes de gestion rationnelle et durable des ressources naturelles ;
- ✦ De la définition des mesures de gestion environnementales en liaison avec les Ministères et organismes spécialisés concernés ;
- ✦ De l'élaboration des plans directeurs sectoriels de protection de l'environnement en liaison avec les Départements Ministériels intéressés ;
- ✦ Du suivi de la conformité environnementale dans la mise en œuvre des grands projets.

Le Ministère des forêts et de la Faune (MINFOF) en vertu du Décret n° 2005/099 du 06 avril 2005 portant son organisation, est responsable de l'élaboration et de la mise en œuvre de la politique du Gouvernement en matière de forêt et de faune. A ce titre, il est chargé notamment :

- ✦ De l'aménagement et de la gestion des aires protégées ;
- ✦ De la gestion et de la protection des forêts du domaine national ;
- ✦ De l'inventaire et de la protection de la faune et de la flore ;
- ✦ De l'aménagement et de la gestion des jardins botaniques.

2.1.1.3. Le rôle des collectivités territoriales décentralisées

Dans le cadre de la mise en œuvre de la décentralisation, des compétences particulières en matière de planification urbaine ont été transférées aux collectivités territoriales décentralisées. A ce titre, l'article 2 du décret n° 2011/0006/PM du 13 janvier 2011 transfère à la commune les compétences ci-après : « L'élaboration et la mise en œuvre des règles générales d'urbanisme, d'utilisation du sol et de construction ; l'élaboration des modèles de formulaires administratifs des documents d'urbanisme opérationnel ». Les actes administratifs relatifs à l'occupation 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. Dans la ville érigée en Communauté Urbaine, cette compétence est dévolue au Délégué du Gouvernement.

Selon l'article 4 du décret n° 2008/0736/PM du 23 avril 2008 fixant les modalités d'élaboration et de révision des documents de planification urbaine, l'initiative de l'élaboration d'un document de planification urbaine (PDU, POS, PS, PSU) appartient au Maire/ Délégué du gouvernement.

Le suivi des travaux d'élaboration du Plan Directeur d'Urbanisme ou du Plan d'Occupation des Sols est assuré par un comité technique de pilotage présidé par le Maire/ Délégué du Gouvernement ou son représentant (Article 9 du décret n° 2008/0736/PM du 23 avril 2008).

S'agissant plus particulièrement de la sécurité incendie, le décret n° 2004/058 du 23 mars 2004 portant création et des formations et unités territoriales du Corps National des Sapeurs-Pompiers dispose en son article 1er : « Placées sous l'autorité du Commandant du Corps National des Sapeurs-Pompiers, les formations et unités territoriales de ce Corps Sont mises à la disposition des collectivités territoriales décentralisées, notamment pour les missions de lutte contre l'incendie. Elles veillent en outre au respect de la réglementation en matière de : lotissement ; construction d'immeubles d'habitation ; construction d'immeubles de grande hauteur ; construction des établissements ouverts au public ; réalisation des réseaux d'eau d'incendie dans les casernes et dans les localités de leur implantation ». En outre, selon l'article 3 alinéa 3 du décret susvisé, « les terrains mis à la disposition du Corps National des Sapeurs-Pompiers par les collectivités territoriales font partie du domaine militaire »

2.1.1.4. Le rôle des professionnels des métiers de la ville

Les urbanistes, architectes, géomètres, et ingénieurs qui interviennent dans le secteur de l'urbanisme et de l'habitat, sont organisés en ordres professionnels, mais ne parviennent pas toujours à influencer sur l'application des textes. L'article 23 de la loi 2004-003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun précise que les règles d'urbanisme « s'imposent aux personnes qui aménagent ou font aménager, construisent ou font construire, ou installent des équipements de toute nature, notamment aux urbanistes, architectes, ingénieurs du génie civil, techniciens, entrepreneurs et autres personnes responsables de l'exécution des constructions ».

Les ordres professionnels dont les missions sont liées à la problématique de l'habitat administré sont : l'ONUC, l'ONAC, l'ONIGC, l'OGEC. La législation régissant chacun de ces ordres proclame que « Nul ne peut exercer la profession ... s'il n'est inscrit au tableau de l'ordre ... ». Leurs sièges sont fixés à Yaoundé.

L'Ordre National des Urbanistes (ONUC) veille au maintien des principes de moralité et de dévouement indispensables à l'exercice de la profession d'urbaniste ainsi qu'au respect des règles édictées par le code de déontologie. L'organisation et les modalités d'exercice de la profession de géomètre sont fixés par la loi n° 90-040 du 10 août 1990. Les services d'urbanistes sont peu sollicités en dépit de l'existence des textes. L'effectif de ses membres au 1^{er} septembre 2018 est d'environ 60 urbanistes inscrits au tableau de l'ordre.

L'Ordre National des Architectes (ONAC) veille au maintien des principes de moralité et de dévouement indispensables à l'exercice de la profession d'architecte ainsi qu'au respect des règles édictées par le code de déontologie. L'organisation et les modalités d'exercice de la profession d'architecte sont fixés par la loi n° 90-041 du 10 août 1990. Son siège est fixé à Yaoundé. La demande privée des services des architectes pour les logements individuels reste faible du fait du laxisme dans le contrôle du permis de construire. Par conséquent, la plupart des architectes ne trouvent à s'employer que dans le secteur public. L'effectif de ses membres au 1^{er} septembre 2018 est d'environ 320 architectes inscrits au tableau de l'ordre.

L'Ordre National des Ingénieurs de Génie Civil (ONIGC) veille au maintien des principes de moralité et de dévouement indispensables à l'exercice de la profession d'Ingénieur de Génie Civil ainsi qu'au respect des règles édictées par le code de déontologie. L'organisation et les modalités d'exercice de la profession d'ingénieur de génie civil sont fixés par la loi n° 200-09 du 13 juillet 2000. Les ingénieurs opèrent dans les domaines des études et contrôles dans le secteur des travaux publics (infrastructures routières, bâtiments, VRD, environnement, etc.). L'effectif de ses membres au 1^{er} septembre 2018 est d'environ 2000 Ingénieurs du génie civil inscrits au tableau de l'ordre.

L'Ordre National des Géomètres du Cameroun (OGEC) veille au maintien des principes de moralité et de dévouement indispensables à l'exercice de la profession de géomètre ainsi qu'au respect des règles édictées par le code de déontologie. L'organisation et les modalités d'exercice de la profession de géomètre sont fixés par la loi n° 90/039 du 10 août 1990. Les géomètres interviennent dans les opérations de levés topographiques et de bornage des terrains. L'effectif de ses membres au 1^{er} septembre 2018 est d'environ 140 géomètres inscrits au tableau de l'ordre.

La Chambre des Notaires est un maillon très important dans la régulation du marché foncier. Le statut et l'organisation de la profession de notaire au Cameroun sont fixés par le décret n° 95-034 du 24 Février 1995. En effet, le notaire est le seul professionnel compétent pour engager une procédure de morcellement ou de mutation du titre foncier devant le conservateur ; les pouvoirs publics lui ont confié la responsabilité de la préparation, la rédaction, l'authentification et la conservation des différents actes. Le rôle du notaire est essentiel dans le processus de vente et donc d'achat d'un terrain, immeuble ou logement. C'est lui qui effectue des recherches préalables avant toute action de vente immobilière. De ce fait, il s'assure que le vendeur est le véritable propriétaire du bien, qu'il a le droit et la capacité de le vendre, que des ayant-droits existent et ont consenti à la vente. Il se renseigne sur les garanties légales auxquelles l'acheteur a droit ainsi que les implications fiscales. Ensuite, à l'examen d'un titre foncier, il peut déceler les charges ou droits réels susceptibles d'affecter, de limiter ou de dévaluer le droit de propriété de l'acquéreur : si les dimensions du bien sont exactes, s'il existe des droits de passage, des servitudes ou autres limitations. D'une manière générale, le notaire est chargé de recueillir les actes, de les authentifier et de les conserver.

2.1.1.5. Le rôle des établissements publics

Face au déficit en logement estimé à plus d'un million d'unités, le Gouvernement a engagé dans les années 2003 une concertation sur la relance de l'Habitat social. De cette réflexion, il ressort la nécessité de réhabiliter les acteurs publics du secteur (CFC, SIC, MIPROMALO, MAETUR) afin que ceux-ci puissent prendre une part importante dans ladite relance.

La Mission d'Aménagement et d'Equipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR), créée par décret n° 77/193 du 23 juin 1977 modifié et complété par décret n° 82/599 du 25

novembre 1982, a pour objet de réaliser ou de faire réaliser, sous sa responsabilité, des opérations d'aménagement et d'équipement de terrains en vue de la promotion immobilière et de l'habitat sur toute l'étendue de la République du Cameroun. Elle se présente comme le bras opérationnel de l'État en matière d'aménagement des terrains urbains et ruraux, notamment les projets de développement de Quartiers (lotissements).

La MAETUR réalise des travaux d'aménagement des lotissements pour le compte de l'État, des Collectivités Territoriales Décentralisées, des Collectivités villageoises, des Promoteurs et Particuliers. En plus de ses programmes propres, la MAETUR est fortement impliquée comme Maître d'Œuvre et Maître d'Ouvrage Délégué dans de grands projets structurants de l'État. C'est ainsi qu'elle joue le rôle de Maître d'Ouvrage Délégué de l'Etat dans le cadre du programme gouvernemental qui consiste dans la sécurisation de 1000 hectares de terrain, l'aménagement de terrains pour la construction de 10000 logements, et l'aménagement de 50000 parcelles constructibles.

Pour réaliser ses missions, la MAETUR assure à la fois le rôle d'opérateur foncier et de bureau d'études. Il s'agit notamment, en tant qu'opérateur foncier, de réaliser les prestations ci-après : la prospection foncière ; l'acquisition des terrains ; la sécurisation juridique et physique des terrains ; les actions pour le compte du client (particulier ou collectivité) dans les démarches administratives en vue de l'obtention du titre foncier.

En tant que bureau d'études, les travaux de la MAETUR se résument en deux grands axes ci-après : la réalisation des études pour des tiers (Etat, CTD, personnes physiques ou morale de droit publiques et privé) ; la maîtrise d'œuvre (contrôle des prestations) ou la maîtrise d'ouvrage déléguée.

La Société Immobilière du Cameroun (SIC) est le bras séculier de l'Etat en matière de promotion du logement social. A ce titre elle est chargée notamment de : procéder en priorité à l'étude et à la réalisation de tous projets et de toutes opérations se rapportant à l'habitat social ; construire et éventuellement acheter, en vue de la vente au comptant, de la vente à crédit sous toutes ses formes, ou de location, tous immeubles à usage principal d'habitation ; créer des cité-jardin en consacrant par priorité son activité à l'habitat social. Elle bénéficie des subventions de l'Etat et des prêts du Crédit Foncier du Cameroun pour atteindre ses objectifs. La SIC a pour objet la mise en œuvre de la politique de logement définie par les pouvoirs publics.

Le Crédit Foncier du Cameroun (CFC) a pour objet d'apporter un concours financier à la réalisation de tout projet destiné à promouvoir l'habitat.

La Mission de Promotion des Matériaux Locaux (MIPROMALO) a pour objet de Valoriser l'emploi des matériaux localement fabriqués en vue de réduire les coûts de réalisation des équipements nationaux. Elle met à la disposition des constructeurs des produits pour satisfaire efficacement leurs besoins, au meilleur rapport qualité-prix.

2.1.1.6. Le rôle des concessionnaires des réseaux publics

L'approvisionnement en eau, électricité et télécommunications constituent des éléments de viabilité d'un lotissement.

En ce qui concerne l'eau potable, la Cameroon Water Utilies (CAMWATER), société à capitaux publics, est chargée, pour le compte de l'Etat, des biens et droits affectés au service public de l'eau potable en milieu urbain et périurbain. A la faveur du décret présidentiel n° 2018/144 du 20

février 2018, la CAMWATER assure également la distribution et la vente de l'eau potable en milieu urbain et périurbain.

Concernant l'électricité, la distribution et la commercialisation sont assurées par la société ENEO qui est chargée de la gestion du réseau grâce à une convention d'affermage signée avec l'Etat. La société ENEO assure l'entretien du réseau ainsi que les investissements nécessaires à la distribution.

En matière de télécommunications, quatre grandes sociétés interviennent : la CAMTEL (téléphone fixe et mobile, fibre optique), et les opérateurs privés de téléphone mobile (Orange Cameroun, MTN Cameroun et Nextell). Ces sociétés assurent l'entretien du réseau ainsi que les investissements nécessaires à la distribution.

La Cameroon Télécommunications (CAMTEL) est une société d'Etat créée dans le cadre de la restructuration du secteur des télécommunications qui faisait suite à la loi n° 98/014 du 14 juillet 1998 portant libéralisation dudit secteur.

2.1.1.7. Le rôle de l'aménageur foncier

Son métier consiste à acheter des terrains en vue d'y réaliser des lotissements pour revendre des lots à bâtir après les avoir aménagés.

L'aménageur foncier est un homme de terrain. Son rôle consiste en effet à définir les possibilités de division d'un terrain dans le but de le lotir et de l'aménager avant de le vendre par lots. Pour cela, il doit étudier les différentes règles qui régissent l'aménagement foncier (loi de l'urbanisme, règles générales d'urbanisme, documents de planification urbaine...) à l'échelle d'une commune ou d'une agglomération. Mais il doit aussi, accompagné d'un urbaniste, monter un projet de lotissement cohérent, établir des plans de division afin d'obtenir un permis de lotir autorisant la mise en œuvre de la procédure de viabilisation et de commercialisation du lotissement.

C'est également lui qui se charge de faire réaliser les travaux d'aménagement nécessaires au lotissement. Ces travaux doivent être effectués avant la mise en vente des lots mais, s'il produit la garantie d'un organisme (banque, compagnie d'assurances...), l'aménageur est autorisé à vendre les lots par anticipation et à réaliser les travaux ensuite.

Possédant une solide expérience de terrain, l'aménageur foncier connaît la politique foncière des villes, leurs besoins et les opportunités d'aménagements qui en découlent. C'est justement cette maîtrise qui le différencie du promoteur immobilier qui, lui œuvre de façon ponctuelle, au gré des terrains qui se libèrent sur les territoires.

2.2 La procédure administrative d'élaboration des lotissements

Au regard de tout ce qui précède, le Consultant propose une procédure unique d'élaboration des lotissements au Cameroun. Cette procédure sera valable aussi bien pour les lotissements domaniaux, communaux, que privés. Elle se décline en 03 principales parties :

1. La demande ;
2. L'instruction ;
3. La décision.

2.2.1 La demande

2.2.1.1 L'initiative

Suivant que l'on se retrouve dans un lotissement domanial, communal ou privé, l'initiative appartient :

- ✦ Au Ministre en charge des domaines en ce qui concerne les lotissements domaniaux ;
- ✦ Au maire ou le Délégué du Gouvernement en ce qui concerne les lotissements communaux ;
- ✦ Aux personnes privées, physiques ou morales en ce qui concerne les lotissements privés.

2.2.1.2 Composition du Dossier

Pièces administratives en 05 exemplaires (01 original+ 04 copies) :

- a) Une demande timbrée signée du propriétaire du terrain ou de son mandataire ou d'une personne disposant d'un titre l'habilitant à lotir ;
- b) Le certificat de propriété récent du terrain à lotir ;
- c) Un certificat d'urbanisme ;
- d) L'engagement du lotisseur à achever les travaux prévus dans le projet ;
- e) L'engagement du lotisseur à constituer une association syndicale des acquéreurs ;
- f) Un projet de statut règlementant l'association syndicale des acquéreurs.

Dossier technique en 05 exemplaires (01 original+ 04 copies) :

- g) Un levé topographique à l'échelle 1/500e ou 1/1000e (effectué par un Géomètre inscrit au tableau de l'Ordre des Géomètres Experts du Cameroun
- h) Projet de lotissement établi en cinq (05) exemplaires sur la base d'un levé topographique à l'échelle 1/500e ou 1/1000e comprenant les éléments suivants :
 - Un rapport de présentation ;
 - L'altimétrie indiquant les courbes de niveau espacées d'un (1) mètre pour les terrains de grande superficie ou relativement plats ;
 - La planimétrie indiquant les voies et les constructions existantes ainsi que toutes les dénivellations sensibles, l'emplacement des arbres de hautes tiges, les lignes de réseaux ;
 - Les lots à créer : pour chaque lot à créer, le projet doit ressortir la numérotation, la cotation, la superficie et la configuration ;
 - Le plan de voirie indiquant le tracé des voies à conserver ou à élargir, ou celles qui sont projetées avec indication de leur largeur ;
 - Les espaces verts ;
 - Les aires de stationnement ;
 - Les terrains de sport ;
 - Les raccordements éventuels aux voies ferrées et d'eau ;
 - ... etc.
- i) Un plan de situation à l'échelle de 1/5000e ou de 1/10000e extrait d'un document de planification urbaine s'il en existe un, indiquant clairement la position du terrain ;
- j) Un plan de toutes les emprises de voies et équipements permettant leur reversement au domaine public ;
- k) Un programme de travaux indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et éventuellement, les conditions de leur réalisation par tranches ;

- l) Un cahier de charges ;
- m) Un règlement d'urbanisme du lotissement (Lorsque la Commune du lieu de situation est pourvue d'un document de planification urbaine, le règlement du lotissement doit être conforme au règlement dudit document de planification urbaine) En l'absence d'un document de planification urbaine, le règlement du lotissement doit s'inspirer des règles générales d'urbanisme et de construction prévus par la loi)
- n) Un programme d'équipements collectifs
- o) Un rapport explicatif de la partie d'aménagement adopté comportant notamment les renseignements relatifs à:
 - à la densité d'occupation et l'estimation des capacités 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;
 - au transport 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 et Etude d'impact environnemental Sommaire.

2.2.2 L'instruction

- ✦ Réception du dossier complet dans les services communaux et communication de la date maximale à laquelle la décision doit être rendu
- ✦ Le délai d'instruction est de trois à six mois suivant l'importance de l'opération de lotissement d'une part et d'autre part de l'existence ou non d'un document de planification urbaine
- ✦ L'instruction consiste en une enquête publique avec l'avis motivé des services publics compétents (municipalités, urbanismes, habitat, cadastres, santé, éducation, les concessionnaires, sapeurs-pompiers, eaux et forêt etc...)
NB : lorsqu'il s'agit d'un lotissement domanial ou communal l'avis du service public de l'Etat initiateur n'est pas requis.
- ✦ L'examen par la Commission Technique d'Examen des dossiers d'autorisation de lotir

2.2.3 La décision

La décision d'autorisation de lotir peut-être de 03 ordres :

- ✦ L'autorisation : il en existe 03, l'autorisation tacite, l'autorisation simple et l'autorisation assorti des prescriptions spéciales ;
- ✦ Les refus : ils sont nombreux toutefois on peut en distinguer 02 grandes variantes, soit un refus si le projet de lotissement n'est pas conforme aux documents de planification urbaine lorsqu'ils existent, ou alors lorsqu'il n'est pas conforme aux règles générales d'urbanisme lorsque les documents d'urbanisme n'existent pas ;
- ✦ Un sursis à statuer

2.3 La réalisation de l'opération de lotissement

La réalisation de l'opération de lotissement se décline en 03 principales parties :

- ✦ La procédure encadrant le démarrage du projet
- ✦ Le cahier des charges techniques « type » relatifs aux travaux
- ✦ Les mesures de sécurité et d'hygiène pendant le chantier

2.3.1 La procédure encadrant le démarrage du projet

2.3.1.1 Affichage de l'autorisation de lotir

Principe :

L'autorisation de lotir accordée doit faire l'objet de mesures d'affichage sur le terrain et à la mairie.

Cette formalité constitue le point de départ du délai imparti aux tiers pour contester l'autorisation, s'ils estiment que celle-ci leur porte préjudice et est contraire aux règles d'urbanisme.

Affichage en mairie :

Dans les 8 jours suivant la délivrance expresse ou tacite (non écrit) de l'autorisation, la mairie procède à l'affichage d'un extrait de l'autorisation durant au minimum 2 mois.

Affichage sur le terrain :

Le bénéficiaire de l'autorisation doit afficher sur son terrain un extrait de cette autorisation dès réception de la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier.

Cet affichage prend la forme d'un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient soient lisibles de la voie publique.

Il doit mentionner :

- ✦ le nom du bénéficiaire,
- ✦ la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire,
- ✦ la date et le numéro de l'autorisation,
- ✦ la nature du projet et la superficie du terrain,
- ✦ L'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté,
- ✦ Les droits de recours des tiers.

Il doit également indiquer, en fonction de la nature du projet :

- ✦ Si le projet prévoit des constructions : la superficie du plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel,
- ✦ Le nombre maximum de lots prévus doit être mentionné,

Une fois l'obtention de l'**autorisation de lotir**, son titulaire peut entreprendre les travaux.

Dès le début des travaux, il doit avertir la commune du commencement des travaux en effectuant une déclaration d'ouverture de chantier.

2.3.1.2 Demande de déclaration d'ouverture de chantier

Ouverture du chantier :

Le simple envoi d'une déclaration d'ouverture de chantier ne suffit pas à prouver le commencement réel des travaux.

Le chantier débute au stade des travaux préparatoires dès lors qu'ils présentent une certaine importance.

Le commencement des travaux se caractérise par :

- ✦ L'arrivée du matériel,
- ✦ Les premiers travaux de terrassement.

Délais à respecter :

Les travaux doivent impérativement être commencés dans un délai de 1 an suivant l'obtention de l'autorisation de lotir.

Une fois que les travaux ont commencé, ils ne doivent pas être interrompus pendant plus d'1 an.

Ils peuvent être échelonnés à condition que chaque interruption soit inférieure à 1 an et que les travaux exécutés d'une année sur l'autre soient suffisamment importants et significatifs.

Si ces délais ne sont pas respectés, l'autorisation de lotir n'est plus valable.

Prolongation de l'autorisation :

Si les travaux ne peuvent pas être commencés dans le délai de 1 an ou si le titulaire de l'autorisation prévoit d'interrompre le chantier pendant plus d'1 an, il peut demander de proroger le délai de son autorisation de lotir d'1 an.

Cette demande doit intervenir 2 mois avant l'expiration du délai de validité de l'autorisation.

2.3.2 Le cahier des charges techniques « type » relatif aux travaux

Il conviendrait de concert avec le lotisseur, d'une démarche à suivre concernant les caractéristiques techniques et urbanistiques des lotissements.

2.3.2.1 Travaux D'équipement

Les travaux d'équipement du lotissement sont à la charge du lotisseur. Ils comprennent les travaux suivants :

- ✦ Mise en viabilisation des chaussées ;
- ✦ Aménagement de trottoirs et voies piétonnes ;

- ✦ Réalisation du réseau d'égout ;
- ✦ Alimentation en eau potable ;
- ✦ Equipement en électricité et éclairage public ;
- ✦ Equipement en réseaux de télécommunication ;
- ✦ Sécurité incendie ;
- ✦ Espaces verts et places publiques ;
- ✦ Parkings.

2.3.2.2 Le dossier technique VRD

Le lotisseur s'engage à établir à ses frais, par un bureau d'études agréé, ou par un ou plusieurs services compétents en la matière, le dossier technique relatif aux travaux d'équipements énumérés ci-dessus. Ce dossier devrait comporter un descriptif exact des travaux envisagés (section des buses, des caniveaux et dalots, profils en long et en travers des voies...etc.) ainsi que leur raccordement aux réseaux correspondants existants.

Aussi, doit-il être établi sur la base d'un levé topographique indiquant les différences de niveaux du terrain, ainsi que les attentes des branchements des divers réseaux existants sur les terrains riverains.

Les prescriptions techniques de base de la voirie sont des spécifications techniques minimales susceptibles d'être améliorées par les Maîtres d'ouvrage.

Ces travaux seront exécutés conformément aux normes en vigueur en matière d'équipement et en respectant le dossier technique approuvé par les services compétents.

2.3.2.3 Concernant la voirie

Le programme technique relatif à la voirie devra être validé par les services techniques de la commune et/ou les services déconcentrés du ministère en charge des travaux publics.

Avant la réalisation de la chaussée, des essais de portance, classement GTR, devront être effectués afin de déterminer son dimensionnement en fonction du trafic et notamment au niveau des tournebrides.

2.3.2.4 Chaussée

Le réseau de voirie du lotissement sera équipé d'une chaussée revêtue ou non revêtue suivant les normes en vigueur et bordée de trottoirs. Ces travaux seront réalisés conformément aux plans de profils en long et en travers établis par les BET et approuvés par les services compétents.

2.3.2.5 Trottoirs

La mise en place des bordures des voies sera exécutée conformément aux normes en vigueur. Le type de trottoir envisagé dans ce lotissement doit tenir compte de l'environnement et du standing de l'aménagement.

2.3.2.6 Les voies piétonnes

Elles seront réalisées conformément au dossier technique VRD approuvé par les services compétents. Elles seront exécutées soit en dallage, pavé autobloquant de dimensions normalisées, en pavé de ciment, etc.

2.3.2.7 Concernant les espaces verts

Le projet complet relatif aux espaces verts sera soumis à l'avis favorable des services techniques de la commune et/ou les services déconcentrés des administrations en charge de l'environnement et des forêts.

Les espaces verts seront entretenus régulièrement par le lotisseur jusqu'à la reprise par la Ville après un an de délai suivant la réception du lotissement. La ville pourra étudier son intervention à l'intérieur du lotissement avec le lotisseur et les riverains, laquelle seront formalisée par écrit.

2.3.2.8 Alimentation en eau potable

Le réseau d'eau potable sera étudié par le BET, aux frais du lotisseur, et approuvé par la CAMWATER. La réalisation de l'adduction en eau potable du lotissement sera confiée à l'entreprise adjudicataire du marché correspondant agréée par la CAMWATER qui en assure la maîtrise d'œuvre. Ces travaux seront réalisés conformément aux plans approuvés par les services compétents.

2.3.2.9 Equipement en électricité et éclairage public

L'alimentation du lotissement en électricité sera étudiée par le BET, aux frais du lotisseur, et approuvé par ENEO. La réalisation de l'équipement en électricité et éclairage public du lotissement sera confiée à l'entreprise adjudicataire du marché correspondant agréée par ENEO qui en assure la maîtrise d'œuvre. Ces travaux seront réalisés conformément aux plans approuvés par les services compétents.

2.3.2.10 Equipement en réseaux de télécommunications

Les travaux d'équipement du lotissement en réseaux de télécommunications seront réalisés conformément aux normes des services compétents en matière de télécommunications et exécutés aux frais du lotisseur. L'installation des lignes nécessaires au raccordement du lotissement au réseau général des télécommunications publiques, sera réalisée par l'entreprise adjudicataire du marché correspondant et agréée par les services compétents en matière de télécommunications (CAMTEL). Ces travaux seront exécutés sous la responsabilité et le contrôle des services compétents en la matière (CAMTEL) et dans les conditions fixées par voie réglementaire.

2.3.2.11 Sécurité incendie

L'implantation des bouches et poteaux d'incendie nécessaires au lotissement doit être prévue et réalisée par le lotisseur, sous la responsabilité et le contrôle des services des SAPEURS POMPIERS et conformément à la réglementation en vigueur.

2.3.2.12 Concernant l'assainissement individuel

Hors zone desservie par l'assainissement collectif, le lotisseur doit informer les acquéreurs des terrains de ces dispositions et les orienter vers les services de la CAMWATER qui leur fourniront

la réglementation et les travaux à réaliser en ce qui concerne les travaux d'assainissements individuels.

2.3.2.13 Concernant l'assainissement eaux pluviales

Afin de récupérer les eaux pluviales de la voirie uniquement, les regards de visite seront de type R2A2 de diamètre 100 réalisés en éléments circulaires préfabriqués assemblés à l'aide de joints caoutchouc. Ils seront recouverts de tampons fonte de type chaussée lourde urbain S de type Pont à Mousson ou similaire.

Les bouches d'engouffrements avec avaloir à grille seront de type A ou T, classe C 250.

Toutes les eaux pluviales privées seront gardées sur chaque propriété.

Les tuyaux seront posés sur lit de sable de 0.10 m d'épaisseur. Après emboîtement et calage, ils seront recouverts d'une couche de sable de 0.20m d'épaisseur au-dessus de la génératrice supérieure.

La tranchée sous chaussée ou sous trottoirs sera remblayée en matériaux d'apport : sable et concassé calcaire.

Préalablement à leur remise à la collectivité, les réseaux devront être nettoyés et propres, effectué en présence de la ville.

Les bassins de rétention des eaux pluviales seront protégés par une clôture en grillage rigide avec une entrée permettant d'y accéder directement, ceci dans le but de faciliter l'entretien par voie mécanique ou manuelle.

2.3.2.14 Parkings

Les parkings seront réalisés et tracés conformément au plan de masse autorisé et au dossier technique approuvé par les services compétents. Les parkings situés à l'intérieur du lotissement seront cédés au profit de la commune une fois la réception définitive accordée.

2.3.2.15 Conditions de tenue de chantier

Les chantiers doivent être maintenus en état de propreté, des aires et des constructions provisoires relatives au dépôt de matériaux ainsi que le bureau de chantier doivent être prévus. Le parcours des poids lourds qui alimenteront le chantier en matériaux utilisés doit faire l'objet d'une concertation préalable avec les services communaux et ce en vue de réduire l'endommagement des voies riveraines existantes.

La sécurité des piétons doit être envisagée (clôture provisoire lors de la réalisation des travaux d'équipement notamment ceux relatifs à l'assainissement).

2.3.2.16 Durée d'exécution des travaux d'équipement

Le délai d'exécution des travaux est de à compter de l'octroi de l'autorisation de lotir qu'elle soit expresse ou tacite. Au-delà de ce délai ladite autorisation est périmée.

NB : Les espaces verts, places, parkings, voies carrossables et piétonnes et espaces libres seront cédés à la commune après réception définitive du lotissement.

2.3.3 Les mesures de sécurité et d'hygiène pendant le chantier

Pendant les travaux, le lotisseur devra s'assurer de maintenir un chantier propre respectueux de l'environnement et conforme aux réglementations en vigueur concernant notamment la sécurité, la tranquillité et la salubrité publiques.

2.4 La commercialisation des lots

2.4.1 Principe :

La vente des lots ne devrait intervenir qu'après la réalisation des travaux de viabilisation des lots, et ce, pour livrer aux acquéreurs une parcelle constructible.

Tout acte de vente ou de transfert de droit d'un lot doit se faire par devant un Notaire.

2.4.2 Les conditions pour la mise en vente des lots

Lors de la délivrance de l'autorisation de lotir et sur la demande du lotisseur, l'autorité compétente autorise la vente des lots avant l'exécution de toute ou partie des travaux prescrits sous conditions :

Le lotisseur sollicite l'autorisation de différer les travaux.

L'autorisation de différer les travaux permet d'éviter la dégradation des voies pendant la construction des logements d'habitations ou maisons individuelles. Cette autorisation est subordonnée à l'engagement du lotisseur de terminer les travaux dans les délais que fixe l'arrêté et à la consignation à cette fin, en compte bloqué, d'une somme équivalente à leur coût ou la production d'une garantie d'achèvement desdits travaux établie (**caution**).

Le lotisseur justifie d'une garantie d'achèvement des travaux établie.

L'arrêté d'autorisation de lotir fixe la date à laquelle l'organisme garant devra mettre les sommes nécessaires au financement des travaux. La garantie est donnée par une banque ou un établissement financier. La garantie prévue peut être mise en œuvre par les attributaires de lots, l'association syndicale, le maire de la commune.

2.5 Les constructions individuelles du lotissement

Les constructions individuelles du lotissement se déroulent en 03 étapes :

- ✦ La déclaration attestant l'achèvement des travaux ;
- ✦ Le dépôt des permis de construire ;
- ✦ Les mesures de sécurité et d'hygiène par les constructeurs individuels.

Principe :

La construction n'est possible que si :

- ✦ L'acquéreur est propriétaire du lot,
- ✦ Le permis de construire a été accordé.

Ainsi, le lotisseur doit, au moment des réservations, fortement sensibiliser les futurs acquéreurs des délais et des étapes à respecter, même si ces derniers sont pressés et que, sous la pression des banques, ils ont tendance à vouloir « brûler les étapes » et manifestent leur empressement auprès des services technique de la Commune.

2.5.1 Le certificat d'achèvement des travaux

Le dépôt des permis de construire ne pourra intervenir que lorsque le certificat d'achèvement des travaux sera déposé, et que les lots seront obligatoirement raccordés à tous les réseaux d'assainissement.

2.5.1.1 Définition du certificat d'achèvement des travaux

Le certificat d'achèvement des travaux est un document qui permet de signaler à la commune et/ou l'administration concernée, l'achèvement des travaux et la conformité de la construction. Il est obligatoire une fois que les travaux sont terminés.

2.5.1.2 Contenu du certificat d'achèvement des travaux

Dans certains cas, pour être valable le certificat d'achèvement des travaux doit :

- ➔ Préciser la nature des travaux réalisés selon le programme autorisé lorsque les travaux ont été effectués par tranches. Le certificat d'achèvement des travaux porte alors sur ces seules réalisations ;
- ➔ Être accompagnée d'une attestation effectuée par un contrôleur technique précisant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité ;
- ➔ Être accompagné d'une attestation effectuée par un contrôleur technique précisant que les normes techniques ont été respectées par le maître de l'ouvrage.

2.5.1.3 Dépôt du dossier

Le certificat d'achèvement des travaux peut être effectuée à la Commune.

Il doit être signé par le titulaire de l'autorisation et, le cas échéant, par l'urbaniste ou l'architecte-urbaniste qui a dirigé les travaux.

La déclaration doit être établie en 3 exemplaires et être : déposée directement à la commune ou envoyée par lettre recommandée avec avis de réception.

2.5.1.4 Contrôle de l'administration

Le déclarant s'engage sur la conformité des travaux lorsqu'il dépose le certificat d'achèvement des travaux. Lorsqu'elle l'estime nécessaire, l'administration représentée par les services locaux du ministère en charge de l'urbanisme peut procéder au contrôle sur place des travaux réalisés.

Cette visite des lieux n'est possible que dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception du certificat d'achèvement des travaux.

2.5.1.5 Anomalie constatée

Si l'administration constate une anomalie dans les délais de 3 et 5 mois par rapport à l'autorisation accordée, elle peut mettre en demeure le titulaire de l'autorisation d'y remédier en effectuant les travaux nécessaires ou demander de déposer un permis de construire modificatif.

Si la régularisation de l'anomalie est impossible, elle peut imposer la démolition de la construction.

2.5.2 Les mesures de sécurité et d'hygiène par les constructeurs individuels

Pendant les travaux, l'acquéreur devra s'assurer auprès du constructeur et des fournisseurs de maintenir un chantier propre respectueux de l'environnement et conforme aux réglementations en vigueur concernant notamment la sécurité, la tranquillité et la salubrité publiques.

Pendant les travaux, les acquéreurs sont tenus de respecter les mesures de sécurité et d'hygiène.

2.6 La transition entre les constructions et la réception définitive du lotissement

2.6.1 Gestion du lotissement pendant la phase de transition

Pendant toute la durée de sa réalisation et sa mise en viabilisation progressive, le lotissement demeure dans le domaine privé alors que celui-ci commence à prendre vie. Il convient de communiquer aux nouveaux habitants les règles d'usage des espaces communs.

Principe :

Toute demande de prise en charge émanant des riverains, du lotisseur ou de l'association syndicale des acquéreurs doit faire l'objet d'une demande écrite motivée. Les services techniques de la commune chargée de l'urbanisme réceptionnent et étudient les demandes, donnent leurs avis pour décision au Maire ou au Délégué du Gouvernement.

- ✦ **Concernant l'éclairage public** : dès que le lotissement est habité et à la demande du lotisseur, la Commune donne son autorisation pour prendre en charge les dépenses inhérentes à l'éclairage public avant la rétrocession. La Commune informe les riverains.
- ✦ **Concernant l'entretien des espaces verts** : Lorsque le lotissement est suffisamment avancé, la commune, sous certaines conditions, peut entretenir les espaces verts. Cette intervention sera formalisée par écrit. Une convention sera à établir entre le lotisseur et la Commune.
- ✦ **Concernant les réseaux d'assainissement** : ils sont de la compétence du concessionnaire CAMWATER. Une convention sera à établir entre le lotisseur et la CAMWATER. Dans le cas où le concessionnaire n'est pas présent dans la zone, le lotisseur signera une convention avec

chaque acquéreur pour la mise en place d'un système d'assainissement individuel ou semi-collectif. La Commune n'interviendra pas dans ce domaine.

- ✦ **Concernant le ramassage des ordures ménagères** : La Commune décidera de commun accord avec le concessionnaire ou l'entreprise en charge du ramassage des ordures du moment à partir duquel elle sera en mesure d'effectuer le ramassage des ordures ménagères à l'intérieur du lotissement de manière sécurisée. Une convention sera à établir entre le lotisseur, la Commune et l'entreprise en charge du ramassage des ordures.

2.6.1.1 Le passage en domaine public

La Commune s'engagera sur chaque nouveau lotissement à reprendre dans son domaine la voirie et à condition que les ouvrages soient aux normes.

Quant aux lots destinés à accueillir les équipements publics, chaque administrations sectorielles identifiées parmi les bénéficiaires des équipements, se fera transférer la parcelle dédiée à l'équipement qui aboutira au morcellement du titre foncier mère qui a fait l'objet du lotissement.

Il en est de même du concessionnaire CAMWATER concernant les réseaux d'eaux usées et d'adduction d'eau potable. La démarche à suivre :

Etape 1 – Eléments à fournir par le lotisseur

Toutes les parcelles sont construites, trottoirs, voirie sont terminés.

Réseaux eau potable et eaux usées (les pièces obligatoires ci-dessous doivent être remises directement en mairie par le lotisseur)

- Plan de récolement au 1/200 + support informatique EU/AEP (Clé USB, Disquette ou CD)
- **Eau potable**
 - Fiches de branchement / positionnement exact de chaque branchement,
 - Test de mise en pression et analyse de mise en service de l'eau.
- **Eaux usées**
 - Test à l'air ou à l'eau des canalisations et des regards ;
 - Si anomalies / contre-expertise ;
 - Attestation de conformité de tous les réseaux ;
 - AVIS de la CAMWATER.
- **Voirie – réseaux eaux pluviales- éclairage public**
 - 2 exemplaires de plans papier de recollement au 1/200ème avec les canalisations et les branchements ;
 - Plans informatisés au format JPEG ;
 - Plans informatisés au format DWG ;
 - Plans répondant aux spécifications relatives aux restitutions de fichiers numériques pour intégration au SIG indiquant les caractéristiques des tuyaux (nature, classe, section), la position (triangulation) des regards, cotes de dessus de tampon et fil d'eau rattachées au réseau géodésique national.

Etape 2 – Syndicat des acquéreurs

- Rues, parcelles et lots et espaces publics à rétrocéder
- Réunir le syndicat des acquéreurs en assemblée générale, transmettre à la Commune :
 - Le compte rendu de l'A.G ;
 - Courrier de l'association attestant le souhait de l'entrée des lots ou rues le domaine public ;
 - Attestation des riverains.

2.7 Prise en compte des spécificités environnementales

2.7.1 Le cadre légal et réglementaire encadrant les aspects environnementaux du lotissement

(1) En application des dispositions de **la loi cadre sur l'environnement** en son article 17.

Le promoteur ou le maître d'ouvrage de tout projet d'aménagement, d'ouvrage, d'équipement ou d'installation qui risque, en raison de sa dimension, de sa nature ou des incidences des activités qui y sont exercées sur le milieu naturel, de porter atteinte à l'environnement est tenu de réaliser, selon les prescriptions du cahier des charges, une études d'impact permettant d'évaluer les incidences directes ou indirectes dudit projet sur l'équilibre écologique de la zone d'implantation ou de toute autre région, le cadre et la qualité de vie des populations et des incidences sur l'environnement en général.

En son article 42, cette loi précise.

- ➔ Les déchets doivent être traités de manière écologiquement rationnelle afin d'éliminer ou de réduire leurs effets nocifs sur la santé de l'homme, les ressources naturelles, la faune et la flore, et sur la qualité de l'environnement en général.

(2) **la Loi n°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun en son Art.10.**
Prescrit :

- ➔ Les études d'urbanisme doivent intégrer les études d'impact environnemental prescrites par la législation relative à la gestion de l'environnement.

(3) **La loi N° 94/01 du 20 janvier 1994 portant régime des forêts, de la faune et de la pêche.**

Cette loi consacre de manière générale la protection de la nature et de la biodiversité. Dans l'article 16 (2), elle souligne que tout projet de développement susceptible de perturbation du milieu forestier et aquatique est subordonné à une étude préalable d'impact sur l'environnement.

(4) **La Loi 98/005 du 14 avril 1998 portant régime de l'eau.**

Cette loi définit le régime de l'eau et les dispositions générales relatives à la sauvegarde des principes de gestion de l'environnement et de protection de la santé publique. L'article 4 interdit les actes qui pourraient soit altérer la qualité des eaux de surface, souterraines ou de la mer, soit porter atteinte à la santé publique ainsi qu'à la faune et à la flore aquatiques ou sous-marine, soit

mettre en cause le développement économique et touristique des régions. Selon l'article 6, toute personne physique ou morale, propriétaire d'installations susceptibles d'entraîner la pollution des eaux, doit prendre toutes les mesures nécessaires pour limiter ou en supprimer les effets.

D'autres textes sectoriels intéressant les projets forestiers et fonciers vont dans plus de détails par secteur.

2.7.2 Analyse Critique du cadre réglementaire actuel

Les décrets d'application ci-après découlant de la loi sur l'urbanisme ne traitent pas spécifiquement des questions relatives à l'environnement, et n'ont pas prévu l'élaboration d'une réglementation d'application intégrant les dispositions spécifiques aux préoccupations et à la gestion environnementales, il s'agit notamment de :

- ✦ **Décret 2008 N° 0737 / PM DU 23 AVRIL 2008 Fixant les règles de sécurité, d'hygiène et d'assainissement en matière de construction,**
- ✦ **Décret 2014/0521 du 19 mars 2014 portant intervention en matière de voirie et réseaux divers en milieu urbain,**
- ✦ **Décret 2016/3058/PM du 28 juillet 2016 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction.**

Ces textes gagneraient à être amendés dans le sens de prévoir l'élaboration d'arrêtés ou une autre réglementation (des Directives Clauses Types environnementales à intégrer dans les marchés de Lotissement) entrant dans les détails de la prise en compte des préoccupations environnementales dans les travaux de lotissement et de construction.

D'autre part, l'Arrêté n°001/ MINEPDED du 08 Février 2016 fixant les différentes catégories d'opérations dont la réalisation est soumise à une EIES (Etude d'impact Environnemental et Social) prévoit entre autres la réalisation d'une EIES détaillée pour les lotissements de plus de 500ha de superficie, une EIES sommaire pour les lotissements de 100ha à 500ha.

L'arrêté 00002/MINEPDED du 08 Février 2016 définissant le canevas des termes de référence et le contenu de la notice d'impact environnemental en son article 10 al I (4) prévoit la réalisation d'une notice d'impact environnemental pour les lotissements de superficie comprise entre 5ha et moins de 100ha. Rien n'est dit pour les lotissements de superficie inférieure à 5ha. Or, au vu de l'importance et l'ampleur des impacts observés dans les lotissements visités à Douala et Yaoundé dans le cadre de la présente étude, et dont très peu dépassent 5ha, les textes ci-dessus doivent être révisés dans le sens de prescrire :

- ✦ Une EIES détaillée à partir de 100ha et plus,
- ✦ Une EIES sommaire de 5ha à moins de 100ha et
- ✦ Une notice d'impact environnemental pour les lotissements de plus de 04 lots et de superficie inférieure à 5ha.

La proposition des Directives Clauses Types environnementales à intégrer dans les marchés de Lotissement concerne les préoccupations relatives aux points ci-après identifiés à base des textes d'application de la loi cadre sur l'environnement et de certaines lois sectorielles portant sur la gestion des ressources naturelles ou la gestion des déchets

Chapitre 3 : Proposition des normes technique de programmation, de conception d'un lotissement/

Il n'existe pas de démarche simple pour l'élaboration des normes technique d'un lotissement. Ceci peut sembler paradoxal car le résultat de l'étude est en apparence simple : un découpage géométrique de parcelles desservies par des voies. Mais on doit considérer qu'un examen trop succinct ne permet pas de distinguer, à première vue, un plan de lotissement de très grande qualité d'un plan défectueux.

En fait, ce plan d'apparence simple doit être le résultat d'une recherche intégrant une grande quantité de contraintes les plus diverses ; il doit répondre à des critères nombreux et contradictoires.

La simplicité, première qualité d'un plan de lotissement, est donc souvent le résultat d'une démarche intellectuelle complexe, intégrant simultanément contraintes et critères.

Faute de pouvoir exposer les cheminements d'une recherche intuitive, nous présenterons :

- ✦ Les normes internationales à prendre en compte dans la conception des lotissements,
- ✦ La liste indicative des données,
- ✦ Les étapes de la démarche de lotissement.

3.1 Les Normes internationales

Pour l'élaboration des normes techniques de conception d'un lotissement, il existe trois niveaux de prise en compte des contraintes :

- ✦ La prise en compte des normes techniques de conception établies par les politiques et stratégies internationales gratifiées par le Cameroun, nationales et régionales ;
- ✦ La compatibilité entre les orientations et règles contenus dans les documents d'urbanisme en relation avec le type de lotissement à effectuer dans la zone ;
- ✦ La conformité dans la retranscription des règles lors de la délivrance des actes.

Tous les documents de planification urbaine (appelés documents d'urbanisme) doivent prendre en compte les normes établies

3.1.2. Engagements nationaux et internationaux

La mise œuvre d'une opération de lotissement dépend des orientations données par les documents de planification urbaine dont précisément le POS, qui lui-même prend en compte un certain nombre de normes établies par les politiques et stratégies nationales et internationales donnant les orientations fondamentales.

Ainsi, s'agissant des politiques et stratégies nationales, l'élaboration des normes doit prendre en compte les orientations de :

- ✦ La vision 2035 du Cameroun ;
- ✦ Le DSCE ;
- ✦ La Politique Urbaine Nationale ;
- ✦ La Stratégie de développement du sous-secteur urbain ;
- ✦ Les stratégies sectorielles (infrastructures, éducation, santé, environnement, industries, etc.)
- ✦ Du Schéma National d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire ;

- ✦ Des Schémas Régionaux d'Aménagement et de développement Durable du Territoire.

Concernant les engagements internationaux, il s'agit :

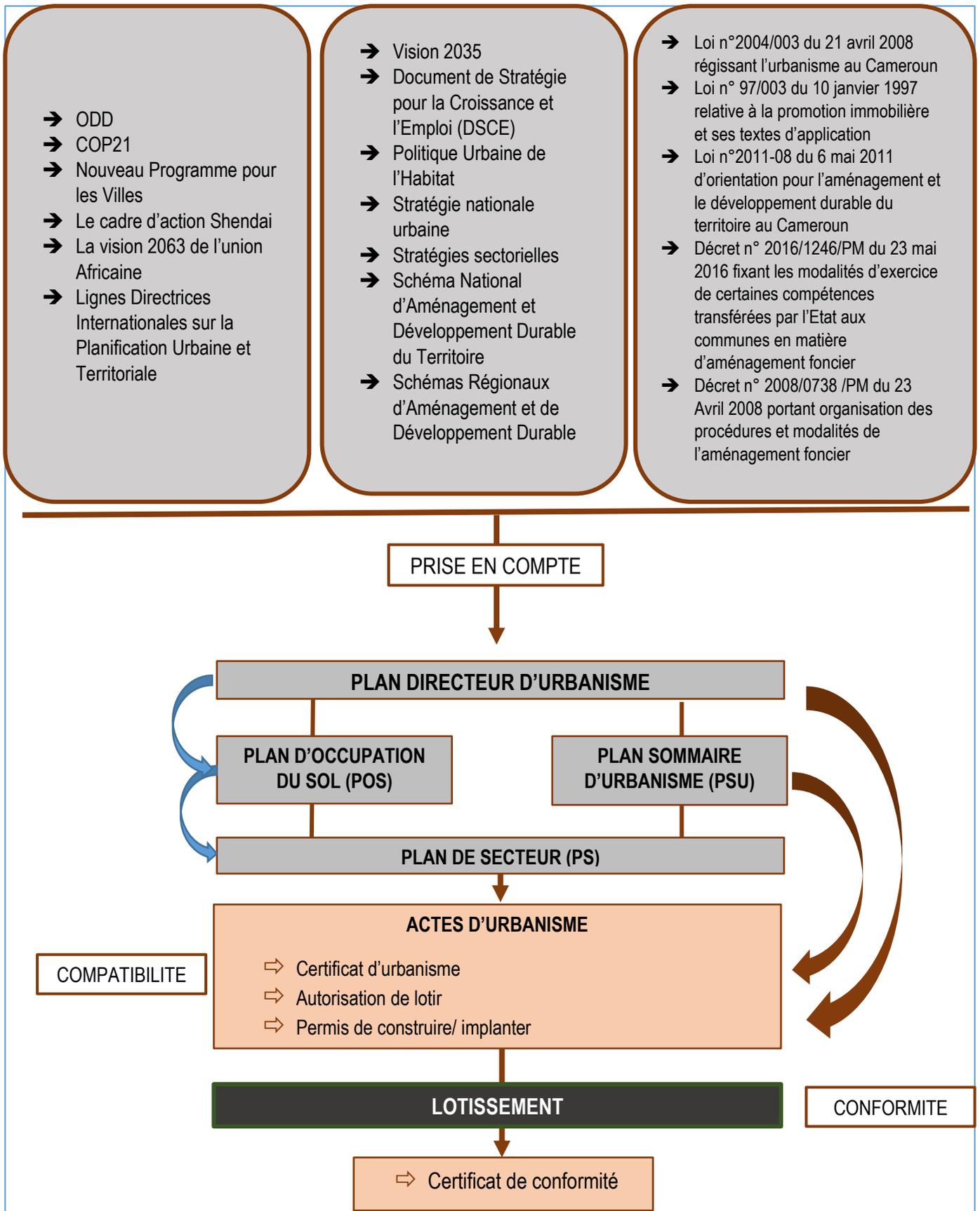
- ✦ Des Objectifs de Développement Durable (ODD) ;
- ✦ Des Objectifs d'Aichi sur la biodiversité et du Plan stratégique Ramsar sur les zones humides ;
- ✦ De la COP21 sur le Climat ;
- ✦ Du Nouveau Programme pour les Villes et les Lignes Directrices Internationales sur la Planification urbaine et Territoriale ;
- ✦ Du cadre d'action de Shendai pour la réduction des risques de catastrophe ;
- ✦ De la Vision 2063 de l'Union Africaine pour « Une Afrique intégrée et pacifique, dirigée par ses propres citoyens, et représentant une force dynamique sur la scène mondiale ;
- ✦ Des recommandations 2011 de l'Unesco sur le paysage urbain historique.

Tableau 8- Principes et normes de planification urbaine selon ONU-HABITAT

Principes	Normes
Espace adéquat pour les rues et un réseau routier efficace	30% d'espace réservé au réseau routier 15-20% d'espaces publics/ espaces verts 18km de longueur de réseau/Km ²
Densification	15 000 habitants/ km ²
Utilisation mixte des terres	40-60% zones économiques 30-50% zones résidentielles 10% services publics
Mixité sociale	20- 50% de zones résidentielles réservées à l'habitat social
Spécialisation limitée de l'occupation des sols	Une zone à vocation unique devrait couvrir moins de 10% de tout un quartier

Source : Guide pratique et méthodologique de l'élaboration des documents de planification urbaine au Cameroun

CHAPITRE 3 : Proposition des normes technique de programmation, de conception d'un lotissement



Graphique 1- Hiérarchie des normes en matière d'aménagement urbain

3.2 Les principes de la programmation et de l'aménagement d'un lotissement

3.2.1. La localisation de l'opération

La programmation d'un lotissement dépend principalement du choix du site susceptible d'accueillir cette opération. En effet, lorsque se pose la question du choix d'un site pour créer un lotissement résidentiel, il est préférable de disposer d'un document de référence où les terrains les plus appropriés pour accueillir des logements sont déjà repérés, plutôt que de procéder par opportunité foncière. Cette première démarche est nécessaire pour que le futur lotissement puisse être bien « greffé » au tissu urbain existant.

Cette étude globale doit être menée à l'échelle de la commune car la question de l'habitat inclue à la fois celle du logement mais aussi tous les facilités y afférentes en termes d'infrastructure et d'équipement. Le choix de cette localisation dépendra d'un certain nombre de facteurs, comme la proximité des services publics, les possibilités d'assainissements, la soutenabilité de la mobilité etc. La localisation de l'opération de lotissement est déterminante dans la mesure où elle doit se faire conformément aux prescriptions des documents de planification urbaine applicable à la zone.

Suivant le type de lotissement (privé, domanial ou communal) cette localisation doit répondre à un certain nombre d'interrogation reprise des documents de planification urbaine à savoir :

- La vocation de la zone,
- Les données générales de l'insertion dans la ville,
- Les densités,
- Les contraintes réglementaires.

Dans le contexte d'accélération du processus de la décentralisation il serait souhaitable que le Maire ou le Délégué du Gouvernement territorialement compétent engage le moment venu les études pré-opérationnelles en s'entourant de toutes les compétences requises. Ces études pourront bénéficier d'un financement public.

Encadré 1 :

Dans certains pays comme la France l'Etat via la dotation générale de décentralisation rembourse partiellement les frais d'étude des documents d'urbanisme.

Ailleurs, comme au Maroc, au Rwanda, en côte d'ivoire, au Sénégal et au Burkina-Faso l'état propose des financements sous forme de subvention aux communes et aux structures intercommunales pour la réalisation d'études d'urbanisme (élaboration et révision de documents d'urbanisme, étude globale ou sectorielle d'aménagement)

(Carte d'un POS avec le zoning/ zone à urbaniser, zone d'urbanisation future etc...)

3.2.2 Un programme pour définir les besoins et les types d'habitat

La programmation d'une opération de lotissement devra obéir aux cinq principes fondamentaux suivant :

- ✦ Population cible et espace,
- ✦ Zones d'influence,
- ✦ Parcelles d'habitation,
- ✦ Equipements publics,
- ✦ Voirie et réseaux divers.

Principe 1 : La détermination de la population cible et de l'espace à aménager en fonction de la densité optimale projetée

- ✦ Partir de l'espace à aménager pour avoir la population à y loger et les parcelles à dégager ;
- ✦ Prendre en compte les espaces effectivement urbanisables et fixer une densité maximale (nombre d'habitants au mètre carré) ;
- ✦ Exprimer la quantité de population par le nombre de ménages (ratio : 1 ménage pour 6 personnes) ;

Principe 2 : La définition des zones d'influences

Il serait opportun d'envisager une insertion des lotissements en partant de 4 zones d'influence à savoir :

- ✦ L'unité de voisinage qui correspondrait à une taille d'un ou plusieurs ilots allant de 1ha à 20 ha avec un rayon d'influence de 250 m ;
- ✦ Le secteur urbain qui correspondrait à une taille d'un ou plusieurs blocs allant de 21ha à 80 ha avec un rayon d'influence de 500m ;
- ✦ La zone urbaine qui correspondrait à taille d'un ou plusieurs quartiers allant de 81ha à 160 ha avec un rayon d'influence de 700m ;
- ✦ L'aire urbaine qui correspondrait à la taille d'une partie d'une ville allant de 161ha à 320 ha avec un rayon d'influence de 1000m.

Principe 3 : La programmation des parcelles d'habitation en tenant compte de la mixité « individuel /collectif »

- ✦ Envisager une mixité de types de parcelles : parcelles à usage d'habitat individuel et parcelles à usage d'habitat collectif ;
- ✦ Convenir d'une taille minimale de parcelles, contextualisée en fonction des besoins réels, de l'usage projeté et des moyens financiers du futur promoteur.

Principe 4 : La programmation rationnelle des équipements

- ✦ Envisager des critères de programmation basée sur des ratios rapportés à la population cible ;
- ✦ Envisager une typologie de répartition plus souple qui prévoit le regroupement des équipements ;
- ✦ S'appuyer sur la grille des équipements aussi bien pour les ratios que pour la typologie de répartition.

Principe 5 : La programmation de la Voirie et des réseaux divers (VRD) en fonction des contraintes naturelles

La programmation de la voirie doit obéir aux principes d'hierarchie avec des emprises des voies programmées et les contraintes des couts d'investissement et d'entretien :

- ✦ Voirie primaire : 27m à 34m (section urbaine d'une route nationale ou régionale), 27 m (section urbaine d'une route départementale ou pistes) ;
- ✦ Voirie secondaire : 19 m ou 20m ;
- ✦ Voirie tertiaire : 12m ou 13m
- ✦ Voirie piétonne : 4m à 7m (Envisager la programmation de voies piétonnes sécurisées) ;

Par ailleurs, la prévision du réseau primaire de distribution électrique, d'adduction d'eau potable et de drainage des eaux pluviales doit être implantée le dans le respect, la préservation et la valorisation des éléments naturels : relief, végétation, réseau hydrographique...

3.2.3. Principes d'aménagements

Faire une étude pour repérer dans une CTD les terrains urbanisables est nécessaire, mais insuffisant. Il est souhaitable que la commune se donne aussi des moyens de maitrise pour éviter qu'un terrain, même bien choisi, soit mal aménagé. La réflexion préalable doit donc définir des principes d'aménagement qui serviront de cadre aux opérations publiques ou privées.

Il s'agit de fixer les orientations majeures : éléments à sauvegarder, axes de composition, caractères des voies, etc. ces orientations prennent place dans les documents de planification urbaine. Dans le cas où la commune n'a pas de document de planification urbaine, on s'appuiera sur le plan communal de développement ou sur un rapport de présentation des objectifs de la municipalité.

En zone MAETUR, la norme de répartition est la suivante :

- ✦ Equipements socio-collectifs + voiries : 30 %
- ✦ Logements : 70 %

Cette répartition ne tient pas compte des exigences contenues dans la grille d'équipement de 2015 qui jusqu'à présent ne semble pas être approuvée et homologuée.

Le principe d'aménagement des lotissements au Cameroun doit être un moyen par lequel on obtient la répartition de l'espace aménagé entre les logements, les équipements connexes et la voirie. Nous proposons eu égard à la faible qualité urbaine, architecturale et paysagère relevé dans le diagnostic qu'ils obéissent aux répartitions suivantes :

1ère catégorie : lotissement ou partie de lotissement dont les lots varient de 1000 m² ou plus ;

- ✦ Logements : 40 à 50%,
- ✦ Equipements socio-collectifs : 25% à 30%,
- ✦ Voirie : 25% à 30%.

NB : les aménagements devront tenir compte des règles de mixité sociale.

2e catégorie : Lotissement ou partie de lotissement dont les lots varient de 300 à 999 m² ;

- ✦ Logements : 50 à 60%,
- ✦ Equipements socio-collectifs : 20% à 25%,
- ✦ Voirie : 20% à 25%.

NB : les aménagements devront tenir compte des règles de mixité sociale.

3e catégorie : Lotissement ou partie de lotissement dont les lots varient de 150 à 299 m² ;

- ✦ Logements : 60 à 70%,
- ✦ Equipements socio-collectifs : 15% à 20%,
- ✦ Voirie : 15% à 20%.

NB : les aménagements devront tenir compte des règles de mixité sociale.

4e catégorie : lotissements spéciaux, qui sont des lotissements ou partie de lotissement dont les lots ont 150 m² ou moins de 150 m² pour un minimum de 100 m². Ces lotissements étant spéciaux, ils seront régis par des règlements et des normes spéciales accompagnés de **plans architecturaux types** qui devront être soumis à l'approbation des autorités locales.

Toutefois, la détermination de la surface à urbaniser se fera après déduction de l'environnement (espaces bâties et non bâties), les contraintes naturelles (cours d'eau, roches, carrières...).

Cette répartition horizontale peut être profondément modifiée en variant la hauteur des constructions.

Dans le cas d'un lotissement privé

Un échange préalable à la conception de l'opération de lotissement permettra à la commune de s'accorder avec le lotisseur sur les options de programme garantissant une bonne insertion de l'opération dans le territoire et dans le paysage.

La commune pourra imposer des conditions sur ce plan : localisation des éléments bâtis, préservation d'espaces libres sensibles, de lignes végétales existantes, formes d'habitat en lien avec l'environnement construit du projet, le patrimoine local ainsi que les espaces à valeur culturelle et historique.

C'est au cours de cet échange que seront abordées les conditions de mise en œuvre de l'opération au regard des documents de planification urbaine (ouverture de zone à urbaniser stricte par modification du DPU).

Dans le cas d'un lotissement domanial ou communal

La commune définira ses objectifs de programme :

- ✦ Réfléchir à la diversification possible les formes d'habitat et les types de logements
- ✦ Préciser les densités souhaitées
- ✦ Définir le degré de mixité et de diversité de l'habitat
- ✦ Définir les types d'espaces collectifs à réaliser : espaces verts d'agrément ou de jeux, stationnement visiteurs, intégration d'éléments fonctionnels (traitement d'eaux pluviales, liaisons avec le tissu existant,)
- ✦ Prévoir la gestion des espaces collectifs
- ✦ Définir le phasage possible de l'opération.

3.3 Principes de conception, de réalisation et de gestion d'un lotissement

Quel que soit la typologie du lotissement, un dialogue doit s'instaurer entre le lotisseur et la commune qui va abriter le lotissement pour permettre d'aborder l'ensemble des aspects du projet. La question de la qualité des espaces doit être examinée.

Dans le cas d'un lotissement domanial ou communal, l'état ou la commune doivent veiller à établir un programme avant de confier l'étude à un concepteur qui sera à même d'assurer la qualité des aménagements. Les recommandations qui suivent concernent principalement les éléments urbains, architecturaux et paysagers des lotissements. Certaines peuvent représenter une source d'économie d'investissement.

→ L'environnement du projet et sa liaison avec le tissu urbain

Pour assurer une bonne continuité avec l'existant, le nouveau quartier doit y être relié fortement par des rues et des chemins aux parcours simples et lisibles, et par la sauvegarde ou la prolongation d'éléments végétaux structurants.

→ L'insertion urbaine et les liaisons aux lieux de vie existants

- ✦ Assurer le lien avec les lieux de centralité, les équipements notamment scolaires, les commerces, les services...
- ✦ Permettre un maillage de l'opération avec les espaces publics existants (voirie, espaces piétonniers et autres modes doux...) et la desserte par les différents modes de déplacements (voiture, transports collectifs, piétons...)
- ✦ Prendre en compte l'accessibilité (y compris des personnes à mobilité réduite).

→ L'insertion générale dans le paysage et l'environnement du site

- ✦ Adapter les constructions et les voiries ou espaces collectifs à la topographie
- ✦ Tenir compte de l'exposition et des données climatiques (ensoleillement, vents dominants...)
- ✦ Intégrer les éléments particuliers existants : lignes végétales, plantations de caractère, murs traditionnels, traces et tracés, ...
- ✦ Anticiper les perspectives d'évolution du site et de son environnement (éléments de projet notamment et évolutions prévisibles)
- ✦ Penser l'impact sur le paysage du découpage parcellaire (incidences sur la densité, les lignes végétales formées par les clôtures...)
- ✦ Réfléchir à l'architecture des constructions (volumétrie, matériaux, couleurs...)

→ Traitement des limites extérieures

Les limites d'un lotissement, très présentes dans le paysage, sont certainement la partie la plus difficile à traiter.

Elles nécessitent une certaine épaisseur d'emprise pour être à la bonne échelle.

- ✦ Le long d'une voie préexistante se posent des questions d'accès aux parcelles et de stationnement des riverains. La limite risque aussi d'être réduite à une suite de clôtures

privées. Le recul du front des parcelles offre des solutions d'aménagement sur l'espace public ainsi dégagé.

- ✦ Lorsque la limite du lotissement le long des champs devient la nouvelle limite de l'agglomération, ce qui est souvent le cas, elle risque d'être insuffisamment marquée si l'on s'en remet aux clôtures et aux plantations privées, à moins d'un règlement contraignant difficile à gérer. Une autre solution consiste à traiter cette limite, hors domaine privé, par des plantations d'essences locales (haie, alignement, bosquet), ce qui peut assurer une certaine cohérence avec le paysage communal et permettre la création d'un sentier.

3.4 Principe de définition d'un plan de composition urbaine, architecturale et paysagère

Le plan de composition urbaine, architecturale et paysagère ordonnancera les éléments de qualité urbaine, architectural et paysager avec notamment :

→ Le choix d'une "maille urbaine" (voirie, ilots et parcelles) permettant de :

- ✦ Définir des prescriptions à inscrire en amont dans le règlement de lotissement ;
- ✦ Insérer des aménagements et des éléments construits dans le site et le paysage (par leur localisation) ;
- ✦ Intégrer les espaces collectifs de jeux ou d'agrément dans la composition d'ensemble ;
- ✦ Adapter la voirie aux stricts besoins en retrouvant des échelles humaines ;
- ✦ Faire le phasage de l'opération.

→ L'harmonisation de l'architecture l'aspect des constructions et leurs abords :

- ✦ Insertion dans le site et le paysage (adaptation à la pente notamment) ;
- ✦ Architecture des constructions (volumes, toitures, façades, matériaux...) et leurs annexes ;
- ✦ Abords des constructions (dont clôtures, plantations...)
- ✦ Éléments techniques (capteurs solaires, paraboles, ...)

→ L'intégration des ouvrages techniques en recherchant une qualité paysagère voire environnementale :

- ✦ Enterrement des réseaux secs ;
- ✦ Dispositifs de collecte des eaux pluviales intégrés dans la composition paysagère...
- ✦ Démarche HQE (Haute Qualité Environnementale)

→ L'ordonnancement du paysage :

- ✦ Par l'implantation des constructions : axes et distances par rapport aux voies et espaces collectifs
- ✦ Par le traitement des abords (limites entre espaces collectifs et privés dont clôtures et annexes éventuelles, traitement paysager des espaces libres).

3.5 Les normes de conception, de réalisation et de gestion d'un lotissement

3.5.1. Plan de composition d'ensemble

Le concepteur organise les voies et les parcelles pour donner forme au lotissement en tenant compte des différentes étapes de la démarche d'une composition d'ensemble et d'un éventuel phasage. Un nouveau paysage sera créé, au-delà des raccordements obligatoires que sont les voies, les réseaux et les équipements existant, beaucoup d'éléments propres au site doivent être pris en compte :

- ✦ La topographie,
- ✦ L'orientation,
- ✦ La végétation et le parcellaire existant,
- ✦ Les perspectives à rechercher...

Ces accroches contribuent à donner une identité au nouveau quartier. La diversité des parcelles est souhaitable pourvu qu'une cohérence d'ensemble soit préservée.

Les principales étapes de la démarche sont :

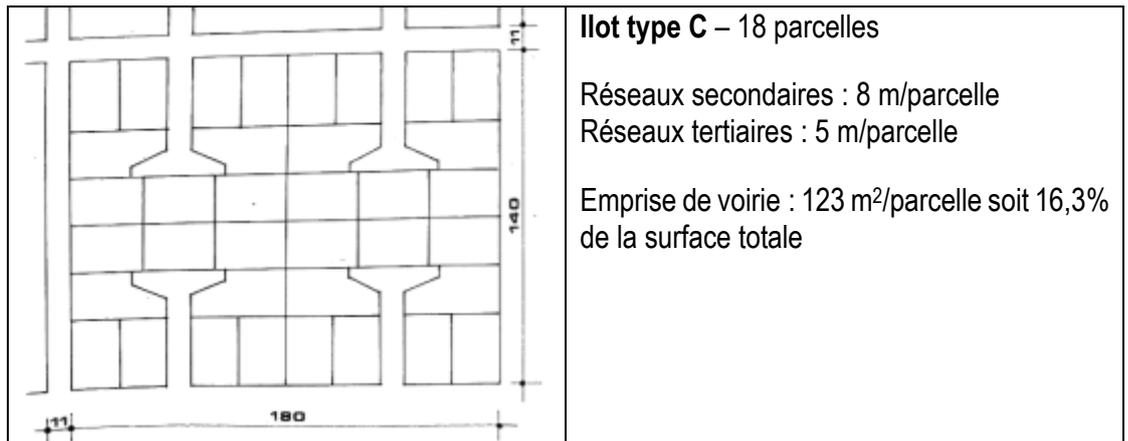
3.5.2. Les Esquisses des ilots

Une première recherche portera sur les groupements de parcelles. Il ne s'agira pas de l'élaboration de tissus urbains types, destinés à une répétition uniforme, mais d'une exploration sur les dimensions des grands éléments constituant le tissu urbain.

Ensuite on disposera des points de repère sur les conséquences de la taille de parcelle définie par le programme à partir de deux préoccupations :

- ⇒ Conséquences sociales de la forme et du groupement des parcelles, conséquences sur les couts de réseaux des différents dispositions géométriques possibles.

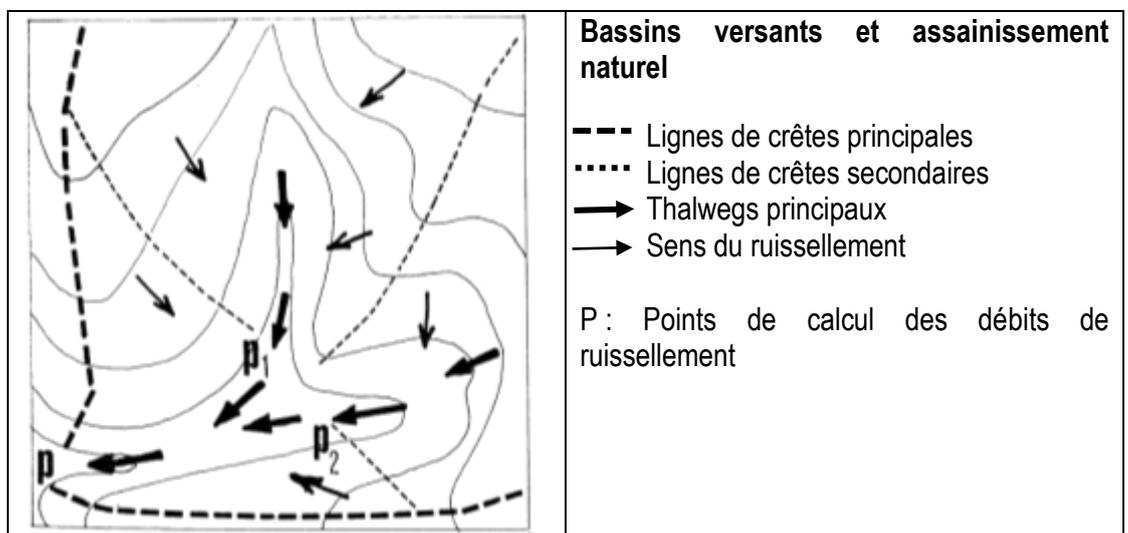
	<p>Ilot type A – 12 parcelles</p> <p>Réseaux secondaires : 10 m/parcelle Réseaux tertiaires : 5 m/parcelle</p> <p>Emprise de voirie : 146 m²/parcelle soit 19,5% de la surface totale</p>
	<p>Ilot type B – 18 parcelles</p> <p>Réseaux secondaires : 8 m/parcelle Réseaux tertiaires : 5 m/parcelle</p> <p>Emprise de voirie : 123 m²/parcelle soit 16,3% de la surface totale</p>



3.5.3. Les bassins versants et assainissement naturel

Avant toute réflexion sur le site, on déterminera la situation des bassins versants, les principes de l'assainissement naturel (exutoires naturels principaux).

On calculera les débits des bassins versants naturels avec différents coefficients de ruissellement : non seulement celui de milieu naturel avec son couvert végétal ; mais aussi quelque hypothèse d'imperméabilisation. Cette précaution permettra d'avoir très vite une bonne idée des dispositions architecturales et réglementaires qui permettront de limiter l'imperméabilisation du sol, donc les investissements en collecteurs.



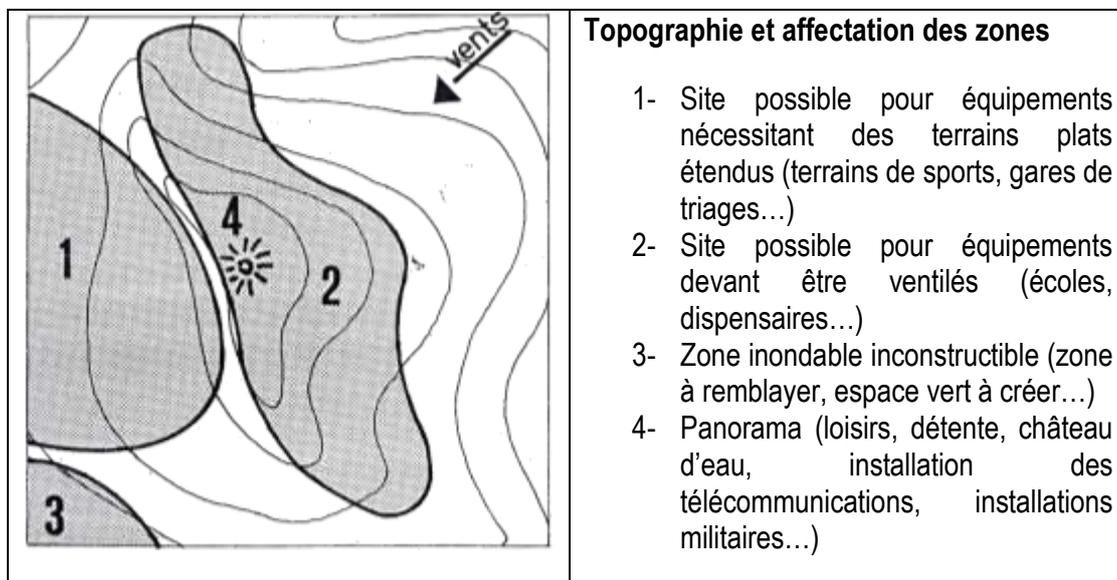
3.5.4. Topographie et affectation des zones

En fonction des caractéristiques du relief, de l'attrait du site, des vents, de l'ensoleillement, on déterminera les zones pouvant recevoir certains éléments du programme souffrant de contraintes particulières (besoins de grandes étendues horizontales, ou d'un ensoleillement, d'une ventilation exceptionnelle, ou d'une altitude élevée...).

On reconnaîtra également les éléments du site ayant un caractère particulier, qu'il soit positif (point de vue, végétation à conserver, paysage, monuments historiques...) ou négatif (zone inondable, pentes fortes érodables).

Dans certains cas, on devra établir une carte des pentes, les différentes pentes ne peuvent recevoir les mêmes densités, les couts de viabilisation et de construction sont différents, l'érosion apparait à partir d'un certain seuil...

Si nécessaire, on établira une carte des contraintes géologiques (aire de terrassement, nappe proche du sol).

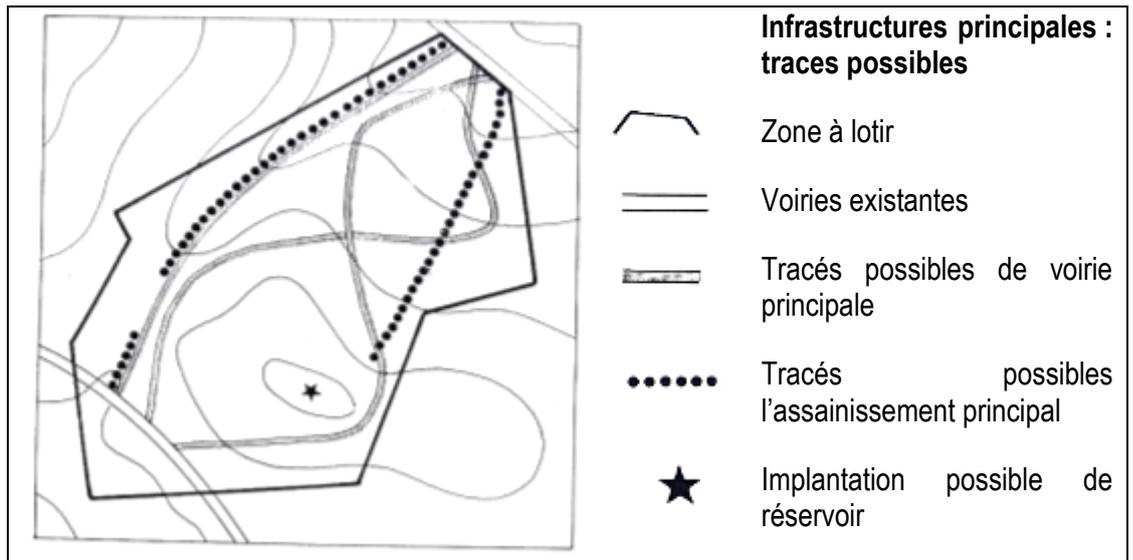


3.5.5. Infrastructures principales : tracés possibles

Il s'agit surtout de rechercher des hypothèses de tracés de voiries, d'assainissement, éventuellement d'alimentation en eau.

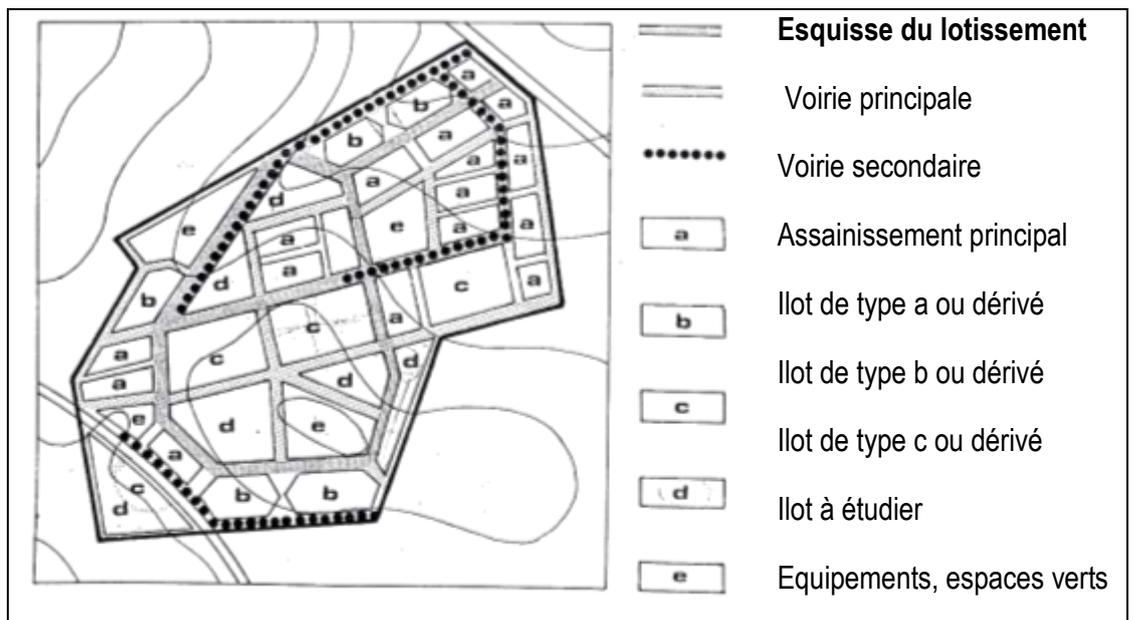
Il n'est pas rare, en effet que nombre de contraintes limitent les possibilités de tracé :

- ✦ L'emplacement et les caractéristiques des réseaux existants conditionnent et limitent les possibilités de raccordement ;
- ✦ La topographie impose ses contraintes techniques ;
- ✦ La desserte des zones à affectation obligée, limite encore les choix.



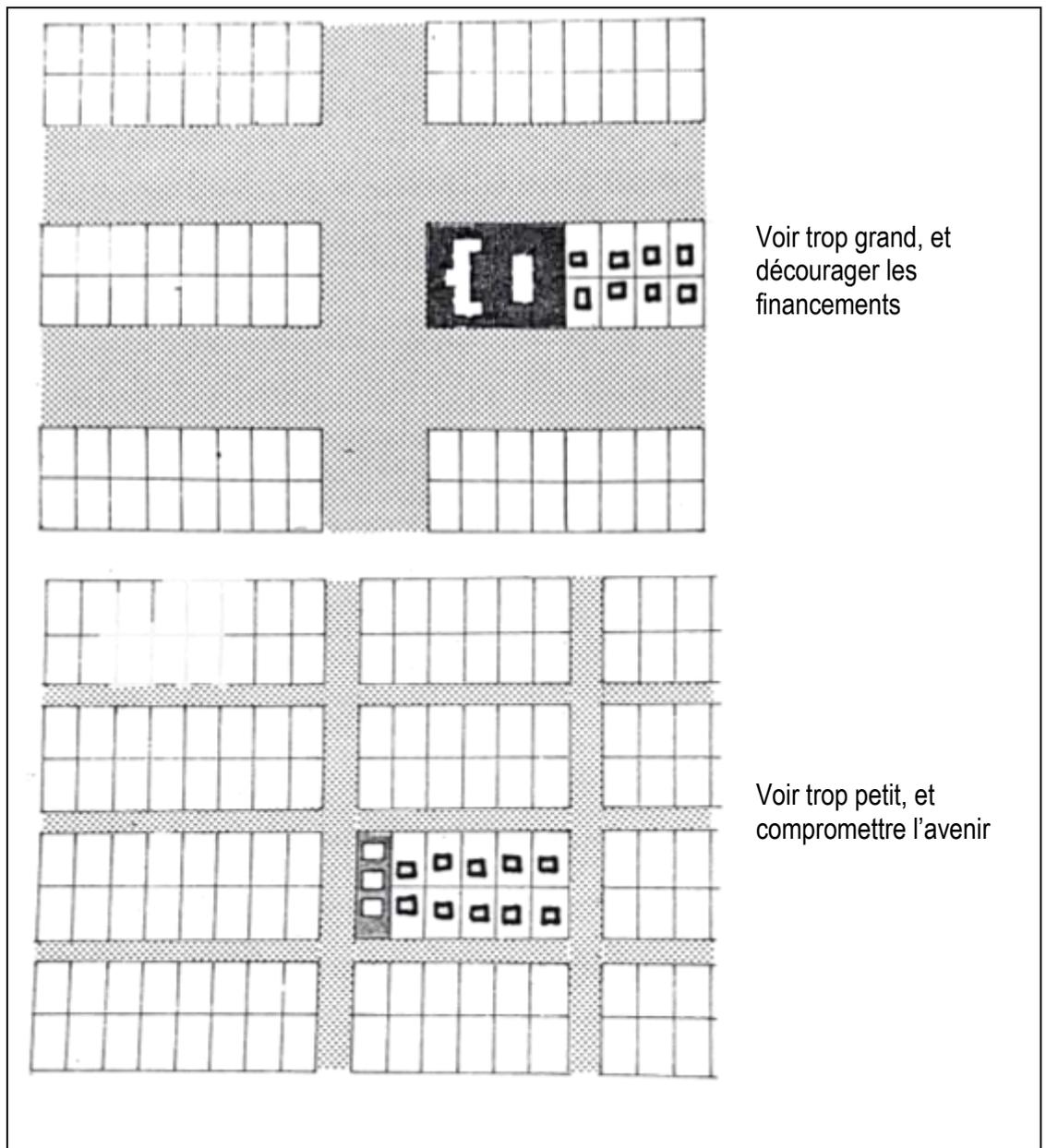
3.5.6 Esquisse du lotissement

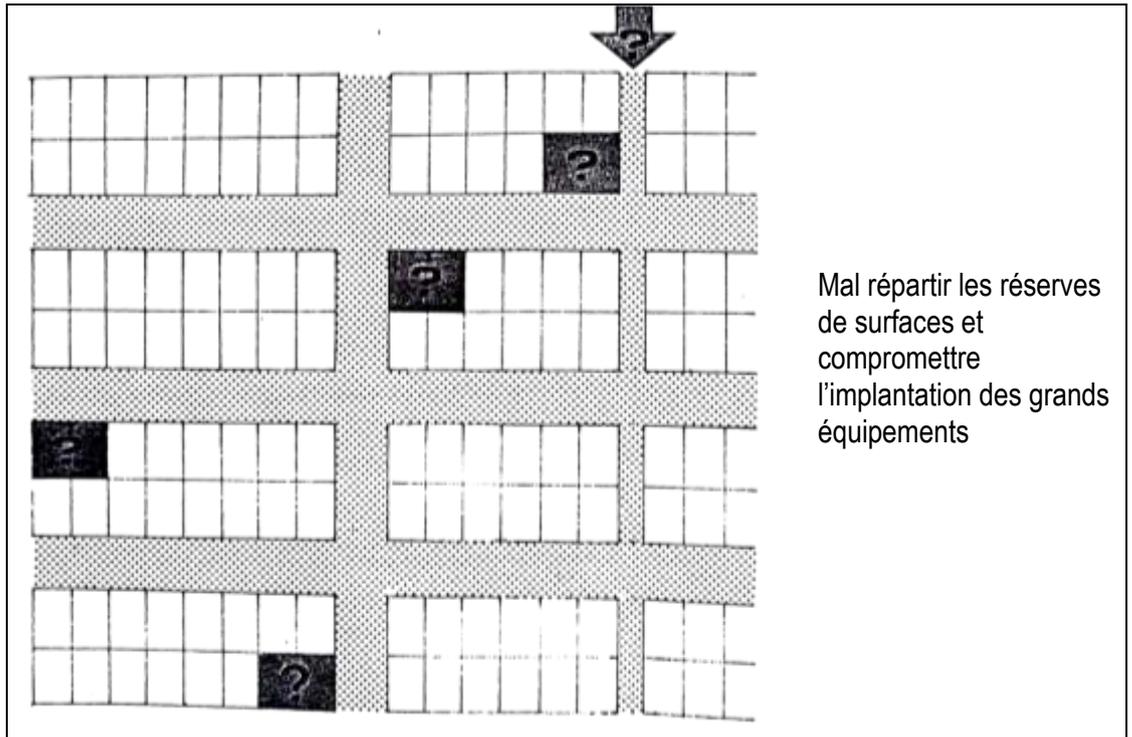
A partir des esquisses d'ilots qui constituent les « briques » de la construction du lotissement, de la situation des tracés possibles des principales infrastructures et de celle des zones à affectation obligées l'urbaniste chargé de la conception de l'opération établira une ou plusieurs esquisses qu'on affinera au fur et à mesure.



3.5.7 Découpage parcellaire

Il s'agit de la phase finale de l'étude. En même temps que le dessin définitif du plan sera précisé à partir d'un tracé conforme aux normes de classification des parcelles, on établira le canevas de la réglementation (cahier des charges) dont certains éléments auront été mis en évidence lors des étapes précédentes (situation des constructions sur les parcelles, limitation du défrichement, de l'imperméabilisation des sols, etc...).





3.6 Les normes de conception des îlots et des lots

3.6.1. Dimensions d'un îlot

La longueur et la largeur d'un îlot doivent être déterminées de façon à maximiser le nombre de lots à construire et à permettre le lotissement de terrains sur les deux côtés de chacune des rues formant cet îlot.

3.6.2. Superficie et dimensions des lots

Tout lotissement ou partie de lotissement à usage résidentiel devra obligatoirement être classé dans l'une des cinq catégories ci-dessous. Ces diverses catégories de lotissements devront répondre aux spécifications suivantes :

1ère catégorie : lotissement ou partie de lotissement dont les lots varient de 1000 m² ou plus ;

- Pente maximale des lots : 20%
- Largeur minimale des lots : 20 mètres
- Profondeur minimale des lots : 20 mètres
- Dimension minimale des lots de coin : 35 x 35 mètres

2e catégorie : Lotissement ou partie de lotissement dont les lots varient de 300 à 999 m² ;

- Pente maximale des lots : 10%
- Largeur minimale des lots : 13 mètres
- Profondeur minimale lots : 16,25 mètres
- Dimension minimale des lots de coin : 20x20 mètres.

*NB : la largeur sur front de rue devra être inférieure à la profondeur du lot.

3e catégorie : lotissement ou partie de lotissement dont les lots varient de 150 à 299 m² ;

- Pente maximale des lots : 8%
- Largeur minimale des lots : 8 mètres
- Profondeur minimale des lots : 12,50 mètres
- Dimension minimale des lots de coin : 12,50 x 12,50 mètres.

*NB : la largeur sur front de rue devra être inférieure à la profondeur du lot.

4e catégorie : lotissement ou partie de lotissement dont les lots ont 150 m² ou moins de 150 m² mais pas en deçà de 100 m². Ces lotissements étant spéciaux, ils seront régis par des règlements et des normes spéciales qui devront être soumis à l'approbation des autorités locales.

Toutefois, idéalement, la taille du lot ou de la parcelle doit répondre la formule suivante :

$$L = 2I + X$$

Avec :

L : la profondeur du lot ;

I : le front de la parcelle ;

X : le recul qui peut varier de 1 à 5m

L'application de cette formule permet à l'urbaniste en charge du lotissement, de diminuer la spéculation en optimisant les couts des réseaux mis en place pour une parcelle définie.

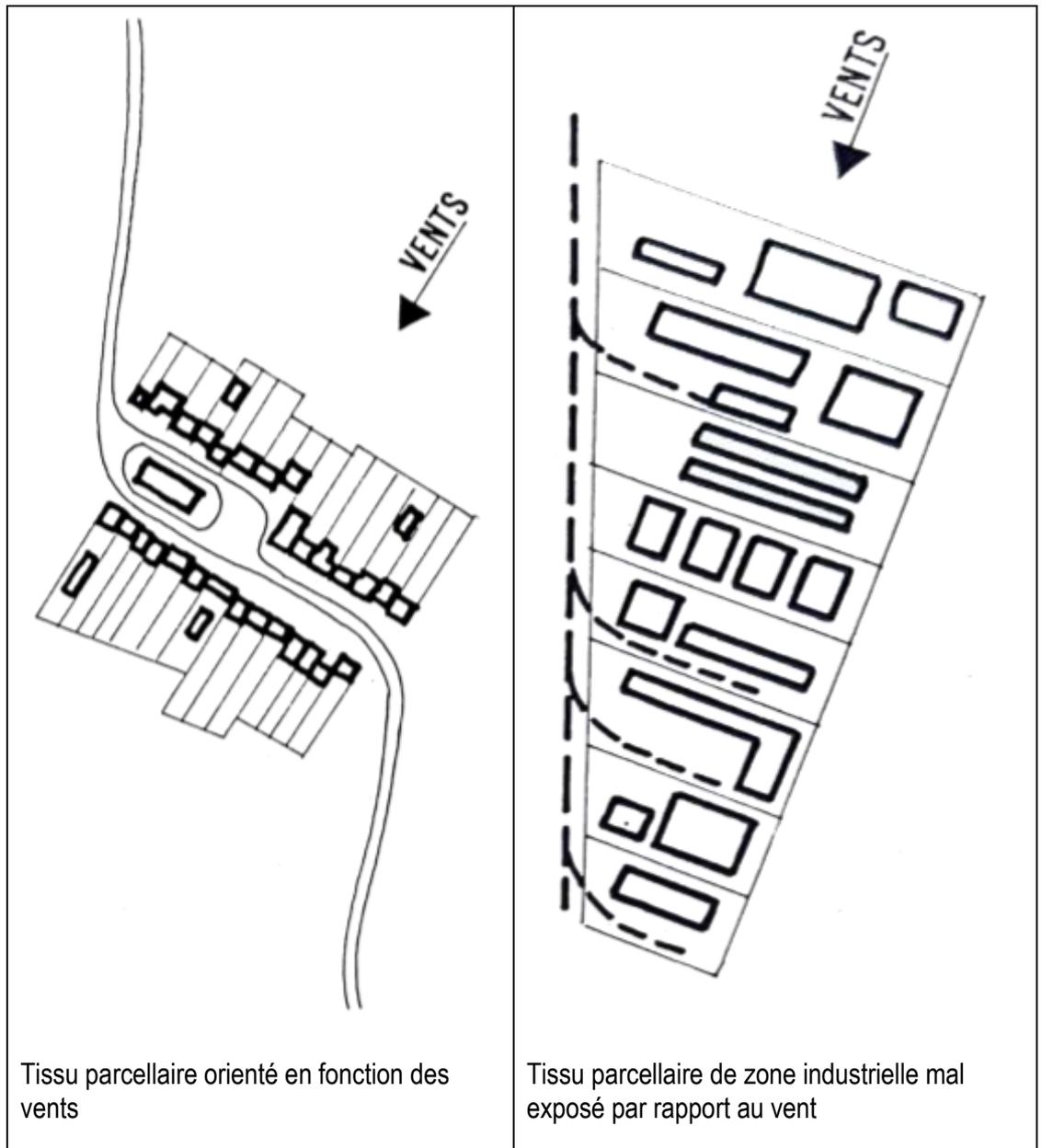
3.6.3. Taille de l'ilot

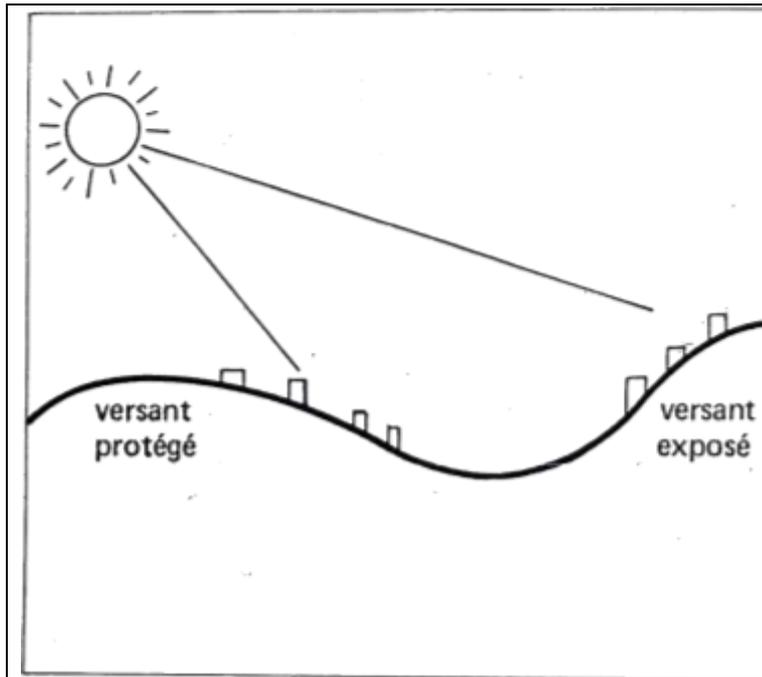
La taille moyenne d'un ilot doit être de 2ha et la longueur de l'ilot étant de 200 m en moyenne.

Toutefois, la taille maximale ou minimale d'un lot ne peut être défini, car l'ilot est un résultat de la conception d'un lotissement qui est étroitement lié à la parcelle.

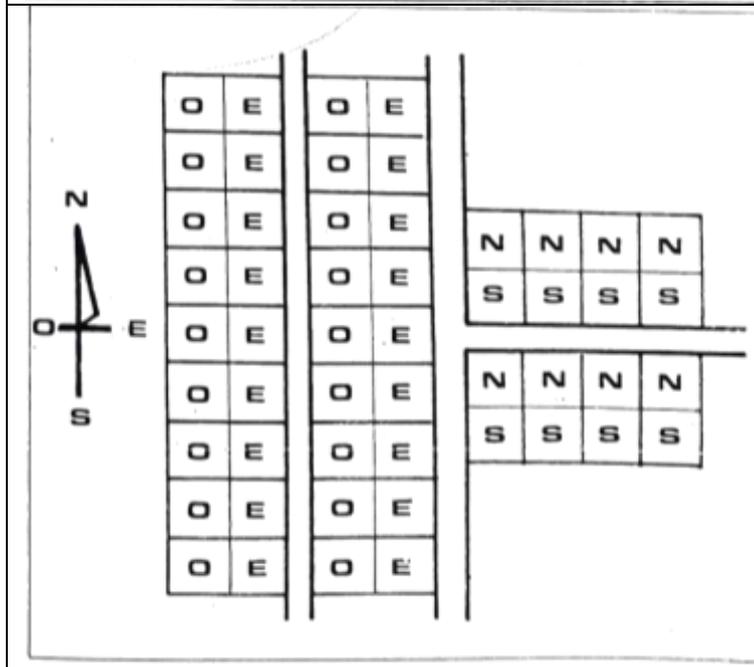
3.6.4. Orientation des lots

De façon générale, les lignes latérales des lots doivent être perpendiculaires à la ligne d'emprise de rue. Toutefois, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport à la ligne de rue, sans être inférieures à 75 degrés, ni supérieures à 105 degrés.





Suivant les climats, on recherchera ou on évitera les versants exposés au soleil.



L'orientation de la voirie détermine l'orientation des parcelles. L'orientation optimale sera déterminée en fonction de la latitude et du climat.

✦ **Lot situé à l'extérieur d'une rue courbe**

La largeur de la ligne avant d'un lot situé à l'extérieur d'une rue courbe peut être réduite jusqu'à 75% de la largeur minimale prescrite, à condition que la largeur du lot mesurée à la marge avant soit conforme à la largeur minimale prescrite.

✦ **Lot situé dans une zone à risque de glissement de terrain**

Un lot situé dans une zone à risque de glissement de terrain doit être conforme aux différentes catégories, selon le cas. Cependant, lorsque la superficie d'un terrain vacant ne permet pas l'érection des constructions projetées conformément aux dispositions du règlement de zonage relatives aux zones à risque de glissement de terrain, les dimensions du lot doivent être accrues

à l'extérieur de la zone de glissement de terrain, de façon à pouvoir ériger les constructions projetées à l'extérieur des bandes de protection de la zone à risque de glissement de terrain.

3.7 La voirie

En l'absence de classification des voies urbaines, la conception de ces voies ne respecte pas une normalisation établie, du reste inexistant. Le MINH DU a élaboré un projet de décret portant réglementation de la classification de la voirie urbaine qui précise les critères de classification et les prescriptions techniques de base de la conception des voies publiques qui la constituent. En attendant l'aboutissement de ce texte normatif, l'on constate une multiplicité de pratiques offrant une armature urbaine avec une trame viaire non homogène, du point de vue des caractéristiques géométriques ci-après :

- ✦ Tracé en plan, où l'on remarque que le relief joue un rôle important (ainsi dans le septentrion la trame viaire est plus orthogonale que celle des villes du sud) ;
- ✦ Profil en long qui suit en général le terrain naturel.
- ✦ Profils en travers divers et sans homogénéité, y compris parfois sur le même axe ;

Selon le type de voirie (voirie en terre, voirie revêtue en enduit ou béton bitumineux, voirie revêtue en béton dalle ou pavé), les éléments de conception (trafic, vitesse de référence, type de circulation mêlée ou séparée, stationnement, aspects environnementaux, d'embellissement et de protection de la verdure), les éléments du profil en travers sont constitués : de l'emprise ; de l'assiette ; de la plateforme ; du nombre de voies ; de la largeur des chaussées ; de la largeur des accotements ; du type d'ouvrage d'assainissement ; de la largeur des trottoirs ; de la largeur des bandes d'arrêt ; de la largeur du terre-plein central ; de la largeur des couloirs de circulation réservés notamment aux transports en commun sur site propre, aux pistes ou bandes cyclables ; des fourreaux pour réseaux techniques.

Les trois (3) principales classes de voirie urbaine sont : la voirie primaire ; la voirie secondaire ; la voirie tertiaire.

- ✦ La voirie primaire permet d'assurer les fonctions à l'échelle de la ville.
- ✦ Le voirie secondaire dessert une zone ou un quartier.
- ✦ Le voirie tertiaire dessert chaque habitation et chaque groupe d'habitation.

A chaque type de réseau correspond une emprise appropriée qui varie d'un projet à l'autre. En outre, le réseau de desserte est une voie desservant les ménages, dont la largeur d'emprise est de 12 mètres⁵ minimum.

La conception de la voirie peut également tenir compte, si nécessaire, des éléments ci-après : la **piste cyclable** située entre la chaussée et le trottoir séparée de la chaussée par un petit Terre-Plein ; la **bande cyclable**, partie de la chaussée réservée à la circulation des deux roues ; le **chemin piétonnier**, voie réservée exclusivement aux piétons.

D'une manière générale les prescriptions techniques relatives au dimensionnement de chacun de ces types de voirie est proposée dans le tableau ci-après.

⁵ Etude de Normalisation, de Classification fonctionnelle et de Diagnostic de la voirie urbaine au Cameroun

CHAPITRE 3 : Proposition des normes technique de programmation, de conception d'un lotissement

Tableau 9- Prescriptions techniques relatives au dimensionnement d'une voirie

Type de voirie	Profil	Prescriptions techniques relatives au profil en travers type de la voirie
Primaire	Avec Terre-Plein Central	<ul style="list-style-type: none"> - Emprise de 27 à 30 mètres ; - Chaussée de 2x2 voies de 3,5 mètres ou 2x3 voies de 3 mètres ; - Bande d'arrêt d'urgence (BAU) de 2,5 mètres au moins de part et d'autre ; - Piste ou bande cyclables latérales de 2x1 voies de 1,5 mètre ; - Terre-plein central de 1 à 4 mètres ; - 2 caniveaux ou fossés de 0,5 mètres ; - 2 trottoirs de 1,5 à 2 mètres ; - Les fourreaux sous chaussée ou trottoir pour réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'eaux usées.
	Sans Terre-Plein Central	<ul style="list-style-type: none"> - Emprise de 26 à 27 mètres ; - Chaussée de 2x2 voies de 3,5 mètres ou 2x3 voies de 3 mètres ; - Bande d'arrêt d'urgence (BAU) de 2 mètres au moins de part et d'autre ; - Trottoirs de 1,5 à 2 mètres de part et d'autre ; - Piste ou bande cyclables latérales de 2x1 voies de 1,5 mètre ; - Piste ou bande cyclables latérales 2x1 voies de 1,5 mètre ; - 2 caniveaux ou fossés de 0,5 mètres ; - Fourreaux sous chaussée ou trottoir pour réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'eaux usées ; - La voie latérale (3,5 mètres) de chaque chaussée peut servir au transport en commun sur site propre.
	Avec Transport en commun	<ul style="list-style-type: none"> - Emprise de 34 mètres ; - 2x2 voies de 3,5 mètres de chaussée ; - 1x2 voies centrales de 3,5 mètres pour transport en commun sur site propre ; - 2x1 bandes latérales de 2 mètres de stationnement longitudinal ; - 2x1 voies de 1,5 mètre de piste ou bande cyclables latérales, - 2 caniveaux ou fossés de 0,5 mètres ; - 2 trottoirs de 2 à 2,5 mètres ; - Fourreaux sous chaussée ou trottoir pour réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'eaux usées.
Secondaire	Sans Terre-Plein Central	<ul style="list-style-type: none"> - Emprise de 19 mètres ; - 1x2 voies de 3,5 mètres de chaussée ; - 2x1 bandes latérales de 2 mètres de stationnement longitudinal ; - 2x1 voies de 1,5 mètre de piste ou bande cyclables latérales ; - 2 caniveaux ou fossés de 0,5 mètres ; - 2 trottoirs de 2 mètres ; - Fourreaux sous chaussée ou trottoir pour réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'eaux usées.
Tertiaire	Voie de circulation automobile	<ul style="list-style-type: none"> - Emprise de 12 à 13 mètres ; - 1x2 voies de 3 m de chaussée ; - 1x1 bande de stationnement de 2 mètres ; - 2 caniveaux de 0,5 mètres ; - Trottoirs de 1,5 à 2 mètres ; - Canalisation sous chaussée ou trottoir pour réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'eaux usées.
	Chemin piétonnier	Voie en terre ou bétonnée de 4 mètres.

Source : Grille nationale des équipements urbains au Cameroun - Etude de Normalisation, de Classification fonctionnelle et de Diagnostic de la voirie urbaine au Cameroun

Quelques profils en travers types de voiries sont joints en annexe 3 du présent rapport.

3.7.1. Les différents niveaux de standing d'un lotissement

1. Niveau sommaire

Les prestations comprennent : le nettoyage général sur site, l'ouverture des voies et le bornage.

Le coût d'aménagement est d'environ 50 millions de francs CFA à l'hectare.

2. Niveau économique

Les prestations comprennent : l'aménagement des voies et fossés en terre ; un système d'assainissement individuel ; un réseau électrique aérien ; un réseau d'eau potable ; l'éclairage public sur les voies primaires uniquement.

Le coût d'aménagement est d'environ 70 millions de francs CFA à l'hectare.

3. Standing moyen

Les prestations comprennent les aménagements ci-après :

- ✦ Voies primaires en Béton Bitumineux.
- ✦ Voies secondaires en bicouche ou tri couche.
- ✦ Voies tertiaires en terre ou en monocouche.
- ✦ Fossés bétonnés sur les voies primaires
- ✦ Fossés maçonnés sur les voies secondaires
- ✦ Fossés en terre en perrés maçonnés sur les voies tertiaires
- ✦ Alimentation en eau potable
- ✦ Alimentation en électricité aérien
- ✦ Assainissement individuel ou collectif
- ✦ Eclairage public aérien sur les voies primaires et secondaires

Le coût d'aménagement est d'environ 120 millions de francs CFA à l'hectare.

4. Standing

Les prestations comprennent les aménagements ci-après :

- ✦ Voies primaires en Béton Bitumineux.
- ✦ Voies secondaires en tri couche.
- ✦ Voies tertiaires en bicouche ou en tri couche.
- ✦ Caniveaux bétonnés sur toutes les voies.
- ✦ Alimentation en eau potable
- ✦ Alimentation en électricité aérien
- ✦ Assainissement individuel ou collectif
- ✦ Eclairage public aérien sur l'ensemble des voies.

Le coût d'aménagement est compris entre 170 à 200 millions de francs CFA à l'hectare.

5. Haut Standing

Les prestations comprennent les aménagements ci-après :

- ✦ Toutes les voies sont en Béton Bitumineux.
- ✦ Tous les Caniveaux sont bétonnés

CHAPITRE 3 : Proposition des normes technique de programmation, de conception d'un lotissement

- ✦ Alimentation en eau potable souterrain
- ✦ Alimentation en électricité souterrain
- ✦ Assainissement collectif
- ✦ Eclairage public aérien sur l'ensemble des voies

Le coût d'aménagement est compris entre 280 à 230 millions de francs CFA à l'hectare. Le tableau ci-après récapitule le niveau d'aménagement.

Tableau 10- récapitulatif du niveau d'aménagement des voies d'un lotissement

Eléments de viabilisation	Type de voirie	Niveau d'aménagement				
		Sommaire	Economique	Standing moyen	Standing	Haut standing
Nettoyage site		Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Ouverture des voies		Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Bornage parcelles		Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
VOIRIES	Voies primaires	/	Oui	Oui	Bon	Très Bon
	Voies secondaires	/	/	Oui	Bon	Très Bon
	Voies tertiaires	/	/	/	Bon	Très Bon
EAU POTABLE	Voies primaires	/	Oui	Oui	Bon	Très Bon
	Voies secondaires	/	/	Oui	Bon	Très Bon
	Voies tertiaires	/	/	/	Bon	Très Bon
ELECTRICITE	Voies primaires	/	Oui	Oui	Bon	Très Bon
	Voies secondaires	/	/	Oui	Bon	Très Bon
	Voies tertiaires	/	/	/	Bon	Très Bon
ECLAIRAGE PUBLIC	Voies primaires	/	Oui	Oui	Bon	Très Bon
	Voies secondaires	/	/	Oui	Bon	Très Bon
	Voies tertiaires	/	/	/	Bon	Très Bon
ASSAINISSEMENT	Voies primaires	/	Oui	Oui	Bon	Très Bon
	Voies secondaires	/	/	Oui	Bon	Très Bon
	Voies tertiaires	/	/	/	Bon	Très Bon

3.7.2. Prise en compte des normes existantes en matière de voirie et autres équipements

Certains éléments constitutifs de la voirie sont normalisés. Il s'agit notamment des parkings, des bordures de trottoirs, des ouvrages d'assainissement (caniveaux, buses, dalots, ponts, etc.). Par ailleurs, les matériaux de chaussée, les fournitures liés aux réseaux d'eau potable, d'électricité, d'éclairage public, de téléphone et la station d'épuration, ainsi que les dispositions relatives à leurs mises en œuvre doivent répondre aux spécifications techniques prescrites dans le dossier de soumission. Dans ce cas, les normes généralement utilisés sont celles disponibles chez les fabricants.

3.7.1.1 Parkings

Les caractéristiques des différentes dispositions de parking sont précisées dans le tableau ci-après.

Tableau 11- Caractéristiques des différentes dispositions de parking

Disposition	Largeur de la bande de rangement (m)	Largeur de la bande de manœuvre (m)	Nombre d'emplacements sur 100 m de long
Rangement à 90°	5	7	40 (2,5 m par voiture)
Rangement longitudinal	2,20 (2,50 souhaitable)	2,50	17 (6 m par voiture)
Rangement à 45°	5,30	3	27
Rangement à 60°	5,60	5,50	33
Rangement à 30°	4,70	3	19

Source : Grille nationale des équipements urbains au Cameroun

3.7.3. Rue sans issue

Dans le réseau des rues locales, on peut aménager une rue sans issue (cul-de-sac), lorsque la forme et l'aménagement rationnel du terrain l'exigent. Dans ce cas la longueur de la rue sans issue ne peut excéder 150m.

Toute rue sans issue doit se terminer par un cercle de virage dont le diamètre est suffisant pour permettre le virage des véhicules automobiles en position de marche avant.

Dans le cas d'une rue existante, on peut aménager un espace dont la superficie est suffisante pour permettre le virage des véhicules automobiles par des manœuvres successives en position de marche avant et de marche arrière.

Le programme technique relatif aux travaux de la voirie devra être validé. Avant la réalisation de la chaussée, des essais de portance, classement GTR, devront être effectués afin de déterminer son dimensionnement en fonction du trafic.

3.8 Conception des espaces communs

La maîtrise de la qualité architecturale des constructions privées s'avérant limitée, il semble aujourd'hui opportun de porter ses efforts sur l'aménagement des espaces communs. Ces espaces ont différents usages qu'il faut concilier : circulation, stationnement, rencontre, jeux...

3.8.1. Les places

Les places sont des lieux de rencontre possibles pour les habitants. Une place peut aussi être un lien entre nouveau et ancien quartier lorsqu'elle est en position charnière. Plutôt que de multiplier les espaces unis fonctionnels - placette, parking, "raquette" de retournement - il peut être préférable de concevoir des espaces à usages multiples regroupant les accès de plusieurs parcelles, permettant un stationnement temporaire non gênant et/ou offrant des aires de jeux pour les enfants. L'introduction de logements groupés, locatifs ou non, permet de créer des espaces publics plus urbains.

3.9 Les éléments structurants du paysage

3.9.1. La végétation

La végétation est un moyen efficace pour structurer les espaces communs. Quelques beaux arbres apportent une note végétale, de l'ombre et un embellissement certain. Encore faut-il s'assurer par une bonne coordination qu'aucun passage de réseaux n'empêchera leur plantation. Du fait de la faible densité des constructions et de leur implantation en recul - qui sont deux caractéristiques des lotissements - la présence d'arbres ne peut que réduire la sensation de vide.

3.9.2. La composition générale : un choix déterminant pour la mixité et l'évolutivité des formes d'habitat

- ✦ Concevoir la trame des voies et espaces collectifs pour que celle-ci admette une diversité de formes d'habitat et de densités (individuel de densités différentes, petit collectif), une divisibilité du parcellaire ainsi qu'une évolution dans le temps (densifications-restructurations)
- ✦ Optimiser et hiérarchiser la voirie. Plusieurs options devront être étudiées.

3.9.3. Le paysage de premier plan

Concevoir :

- ✦ Le dessin et le traitement des espaces collectifs
- ✦ Le traitement des limites entre espaces collectifs et privés : entrées, clôtures, plantations en limite de voie, constructions annexes (garages notamment)
- ✦ L'implantation des constructions par rapport aux voies et espaces collectifs
- ✦ L'intégration des éléments techniques et annexes (coffrets, stockages des poubelles, local à vélos, bassins d'eaux pluviales...).

3.10 La mise en œuvre des services urbains

3.10.1 L'éclairage public

L'éclairage public participe à l'ambiance et à la sécurité du lotissement. Le choix du modèle et de la couleur doit être fait en cohérence avec l'ensemble des aménagements. L'usage des énergies propres est fortement recommandé.

3.10.2 La gestion des eaux

Le traitement des eaux pluviales peut être une opportunité pour développer des solutions alternatives moins onéreuses qu'un réseau souterrain. Elles permettent également d'animer les espaces communs : bassin de rétention, fossé, noue...

Les mares et les ruisseaux existants peuvent être mis à profit.

L'intégration des zones de service, comme celles destinées à la collecte des déchets (regroupement des poubelles, point d'apport volontaire pour recyclage) ou regroupant les boîtes aux lettres, doit être étudiée dès la conception.

3.10.3 La gestion communale du lotissement

Lorsque les travaux sont terminés, la commune, sauf rares exceptions, gère les espaces communs. Cette gestion sera d'autant plus facile que la commune en aura validé la conception et mesuré le coût d'entretien, et que leur mise en œuvre sera soignée. Le mode de ramassage des ordures ménagères entre dans cette problématique.

Définir des principes et dispositifs de gestion afin de permettre :

- ✦ Une qualité de paysage à travers la tenue des lieux futurs : instance de gestion et dispositif de maintenance
- ✦ Une qualité d'usage par la fonctionnalité des espaces et équipements créés (garages et locaux collectifs, ouvrages techniques, espaces de jeux...) et des services (ramassage des ordures, services divers de maintenance...).

3.11 Normes et principes de construction des logements après un lotissement

Lorsque les espaces communs sont réalisés, les acquéreurs bénéficient d'un accompagnement et construisent leurs logements suivant certaines règles.

3.11.1. Normes de construction

A l'intérieur d'un lot de superficie minimale les constructions à réaliser sont implantées en respectant une marge de recul de 2,5 m au minimum par rapport à la limite des voies donnant sur le domaine public sauf en cas d'alignement imposé ou de mitoyenneté.

Aucune construction ne devra dépasser la hauteur de 6m mesuré du sol au planché haut ou à l'égout de toiture sauf cas particulier prévu au plan de lotissement.

La superficie occupée au sol, au mur par les constructions ne peut excéder 70% de la surface totale de la parcelle. Le tableau ci-dessous donne des spécifications.

CHAPITRE 3 : Proposition des normes technique de programmation, de conception d'un lotissement

Tableau 12- Normes de Constructions

Désignation	Parcelles d'habitation de 150m ² à 299 m ²	Parcelles d'habitation de 300 m ² à 999 m ²	Parcelles d'habitation de 1000 m ² et plus	Ilots à parcelliser	Réserves foncières pour équipement
Autorisations de construire	Toute construction est soumise à l'obtention préalable et obligatoire d'une autorisation de construire pour vérifier la fonctionnalité du projet architectural. Aucune construction, modification ou agrandissement (garage supplémentaire, surélévation, etc.) ne peut être réalisée sans autorisation préalable de construire et le cas échéant d'une autorisation de démolir, conformément à la réglementation en vigueur.				Les démolitions sont autorisées, les nouvelles constructions sont soumises à l'obtention du permis de construire.
Hauteurs des immeubles	Il est imposé un seuil de hauteur minimum d'un niveau (RDC) et maximum de trois niveaux (R+2).	Il est imposé un seuil de hauteur minimum de deux niveaux (R+1) et maximum de quatre niveaux (R+3).	Le seuil de hauteur sera conforme au PLD prescrit par le POS au cas où il existe. Au cas contraire prescrit par une autorisation des autorités compétentes	Il est imposé un seuil de hauteur minimum d'un niveau (RDC) et Maximum de trois niveaux (R+2).	Il est imposé un seuil de hauteur minimum de deux niveaux (R+1) et maximum de quatre niveaux (R+3).
Matériaux de construction	Il est recommandé l'utilisation de matériaux et de techniques de construction appropriés, disponibles localement et durables et de privilégier les maçonneries à forte inertie thermique : blocs latéritiques taillés (BLT) pour les murs intérieurs et extérieurs et blocs de terre compressés (BTC) ou brique d'adobe pour les murs intérieurs... Les façades exposées au Sud seront protégées des intempéries et du rayonnement solaire par des matériaux isolants et à faible effusivité thermique. Toutes les fondations doivent être réalisées en matériaux durables. La hauteur des soubassements est fixée à 45cm au minimum, au-dessus du niveau de la voirie principale bordant la parcelle. Les constructions sans fondations sont prohibées.				
Styles et coloris des constructions	Il est recommandé l'utilisation de tons de coloris clairs et la promotion de la culture locale. Les menuiseries des ouvertures doivent garantir une ventilation et un éclairage naturels. Il est recommandé de couvrir les constructions d'une toiture de forme simple : toit – terrasse ou composé d'un maximum de 2 ou 4 pans symétriques les uns aux autres. La pose d'un faux plafond en matériaux isolant et la ventilation des combles sont vivement recommandées afin d'isoler la toiture, responsable de 2/3 des transferts de chaleur dans le bâtiment (terrasse végétalisée, faux plafond épais à forte inertie : terre, plâtre, bois...). La surface totale des trous de ventilation doit représenter 7 % de la surface projetée de la toiture.				
Vitrines et enseignes	<i>Sans objet</i>	Les boutiques et bureaux en rez-de-chaussée d'immeubles doivent avoir des vitrines protégées des intempéries. Les enseignes sont installées en devanture conformément à la réglementation en vigueur	Les boutiques et bureaux en rez-de-chaussée d'immeubles doivent avoir des vitrines protégées des intempéries. Les enseignes sont installées en devanture conformément à la réglementation en vigueur	<i>Sans objet</i>	Les boutiques et bureaux en rez-de-chaussée d'immeubles doivent avoir des vitrines protégées des intempéries. Les enseignes sont installées en devanture conformément à la réglementation en vigueur
Revêtements de façades	Il est recommandé aux propriétaires de procéder à des travaux d'entretien de leurs constructions dans la perspective d'un maintien de la qualité des quartiers. Il est prescrit une obligation d'entretien et de ravalement décennal.				

3.11.2. La traduction règlementaire

Il ne faudrait imposer que ce qui est essentiel pour assurer la cohérence globale de l'opération de lotissement car un règlement de lotissement très contraignant peut avoir des effets pervers. Des hauteurs trop limitées et des reculs imposés induisent des alignements de maisons au même gabarit, source de monotonie.

Si le recul d'un garage permet le stationnement d'une voiture supplémentaire à l'intérieur de la parcelle, pourquoi imposer le recul de la partie habitée ? En revanche, autoriser des garages enterrés implique des rampes d'accès qui risquent d'être difficiles à intégrer, surtout en terrain plat.

La qualité des clôtures privées donnant sur le domaine public n'est pas facile à maîtriser. Imposer le choix entre deux solutions, le tout végétal ou le tout maçonné suivant un modèle strict, peut s'avérer plus efficace. Le Consultant suggère que la clôture soit construite d'un mur de maçonnerie d'1 m 10 cm surmonté de haie vive au d'une clôture métallique.

3.11.3. L'auto-construction

Lorsqu'arrive la phase de commercialisation, les concepteurs du lotissement ne sont plus présents. Les acquéreurs sont alors livrés à eux-mêmes ou s'en remettent aux constructeurs. Ils ne réalisent pas toujours quelles sont leurs possibilités.

Un livret d'accueil remis aux nouveaux habitants pourrait permettre, non seulement de présenter la commune, ses services et l'esprit dans lequel le lotissement a été conçu, mais aussi d'expliquer les démarches et formalités à accomplir pour obtenir le permis de construire, de montrer différents exemples d'implantations de maison, de donner des conseils pour les clôtures, les plantations et l'entretien de la parcelle.

3.12 Normes en matière d'environnement

Pour la mise en œuvre des lotissements, nous proposons les déclinaisons de normes suivantes :

<p>Espace vert : 800 m² pour 1000habitants 0,8 m² par habitant 150 m² pour 1 ha</p>

3.12.1. La gestion des risques environnementaux et la prévention des catastrophes et autres perturbations environnementales majeures

Tout projet de lotissement doit prévoir l'aménagement des équipements de sécurité pour se prémunir de la survenance des catastrophes naturelles ou anthropiques (séisme, éruption volcanique, ouragans, tempêtes, incendies, inondation, éboulements de terre, érosion côtière, explosions...etc.), des conflits et crises sociales. La nature de ces aménagements est intimement liée aux risques liés à chaque zone écologique. La grille du MINDHU, 2015 propose les normes indiquées au tableau ci-après :

Tableau 13- Normes de programmation des équipements de sécurité

Nature de l'équipement	Logements	Habitants	Superficie (m ²)	Superficie par habitant (m ²)
Commissariat central	>16 700	>100 000	5 000	0,05
Commissariat d'arrondissement	8 000	50 000	1 000	0,02
Commissariat de sécurité public	1600	10 000	500	0,05
Poste de police	800	5 000	100	0,02
Brigade de gendarmerie	6600	40 000	20 000	0,5
Caserne de pompier	16 700	100 000	7 000	0,07

Source : *Élaboration d'une grille nationale des équipements urbains au Cameroun. MINDUH 2015*

Le plan de lotissement doit prévoir l'aménagement des équipements de sécurité tout au moins conformes aux critères identifiés par l'étude MINDUH, 2015. Les autres installations liées telles que les bouches d'incendies, les cameras d'observation et les postes mobiles seront à planifier par les services utilisateurs.

Tableau 14- Critères d'implantation des équipements de sécurité

Service	Localisation	Temps de desserte	Distance minimum entre équipements
Postes de police	En bordure de voies secondaires ou tertiaires, à proximité des quartiers.	Temps minimaux de desserte et estimé à 10 min pour 0,7 km	1,4 km
Commissariat de sécurité publique	En bordure de voies principales et secondaires	Temps minimaux de desserte estimée à 30 min pour 2,5 km	5 km
Commissariat d'arrondissement	En bordure de voies principales et secondaires	Temps minimaux de desserte estimée à 30 min pour 2,5 km	5 km
Commissariat central	En bordure de voies principales et secondaires	Temps minimaux de desserte estimée à 21 min pour 1,75 km	3,5 km
Brigade de gendarmerie	En bordure de voies principales et secondaires	Temps minimaux de desserte estimée à 36 min pour 3 km	6 km
Caserne pompiers	En bordure de voies principales et secondaires	Temps minimaux de desserte estimée à 21 min pour 1,75 km	3,5 km

Source : *Élaboration d'une grille nationale des équipements urbains au Cameroun. MINDUH 2015*

3.12.2. La prise des mesures destinées à garantir une gestion rationnelle des déchets

Le Décret n° 2012/ 2809/ PM du 26 Septembre 2012 fixant les conditions de tri, de collecte, de stockage, de transport, de récupération, de recyclage, de traitement et d'élimination finale des déchets définit les conditions générales de gestion des déchets solides au Cameroun. En son article 11, il vise que tout générateur, collecteur, transporteur ou destructeur de déchets industriels (toxiques ou dangereux) tienne un registre dans lequel il consigne les types, nature, quantité, caractéristiques de danger et origine des déchets dangereux qu'il a produits, collectés, transportés, stockés, récupérés ou éliminés. Ce registre fait l'objet de contrôle de l'administration compétente.

Les déchets liés à l'exploitation des lotissements regroupent de façon générale les déchets solides, les déchets liquides et les déchets gazeux. D'autres types de déchets existent dans le cas des lotissements prévoyant éventuellement des installations industrielles ou des installations sanitaires (Hôpitaux, centre de santé, etc).

3.12.3. Les déchets solides

3.12.3.1 Les "Monstres"

On appelle "Monstres" tous les déchets encombrants par leur volume ou leur poids et qui jonchent les trottoirs et les concessions. Ils ne peuvent pas être mélangés aux autres déchets à cause de leur volume ou leur poids. Les "monstres" les plus rencontrés dans les lotissements de nos villes se résument à :

- ✦ Des épaves de véhicules et engins de travaux publics
- ✦ Des vieux meubles
- ✦ Des appareils électroménagers
- ✦ Les appareils électroniques
- ✦ Les roches, gros blocs et gravats, etc...

La gestion des "monstres" nécessite un équipement approprié et la création d'une déchetterie (lieu de dépôt des déchets susceptibles d'être récupérés ou éliminés) en fonction de l'importance et la taille du lotissement ou de la population devant y être accueillie.

3.12.3.2 Les déchets Ménagers

Selon Vermande (1992), chaque habitant génère environ 0,85 kg d'ordures par jour à Yaoundé. L'étude de la composition moyenne des ordures ménagères nécessite la fixation des points et périodes de sondage et un suivi régulier au cours d'une année calendaire. Ce travail a été mené par l'école polytechnique de Lausanne qui a identifié 34 catégories de constituants dans les ordures ménagères. Nous nous contenterons des 7 catégories identifiées dans la ville de Yaoundé (Nginkam et al, 1993) :

- ✦ Matières végétales et animales : 78 %
- ✦ Papiers et cartons : 5 à 6 %
- ✦ Verres : 3 à 4%
- ✦ Métaux et ferraille : 3 %
- ✦ Matières plastiques : 6 %
- ✦ Textiles et caoutchouc : 3 à 6 %

- ✦ Éléments fins (terre et granulats) : 2 à 3 %

Tableau 15- Quantités de déchets ménagers produits dans quelques villes du Cameroun

Villes	Déchets de ménage (kg/habitant/jour)	Production totale des déchets ménagers (t/jour) en 1998	Production totale des déchets ménagers (t/jour) estimée en 2018 (estimation)
Douala	0,88	1. 227	2464
Yaoundé	0,85	1. 076	2640
Bafoussam	0,57	120	198
Garoua	0,37	109	222
Nkongsamba	0,52	51	130
Kumba	0,30	46	
Bafang	0,65	32	

Source : Adapte de NGNIKAM Emmanuel et TANAWA Emile, 1998

Le plan de lotissement doit prévoir l'Organisation de la Pré collecte, les sites de collecte, et les opérations de mise en décharge en fonction du lieu de situation du lotissement.

Tableau 16- Présentation de quelques décharges au Cameroun

Caractéristiques	Nom de la decharge		
	Makepe-Douala	Nkolfoulou-Soa Yaoundé	Djeleng V- Bafoussam
Superficie (ha)	4	4- 5	0,5
Volume (m ³)	120 000	600 000	4 000
Volume reçu/an	190 000	200 000	
Hauteur (m)	16	15	
Sol	Sablo argileux	Latéritique	Latéritique
Type de décharge	Non contrôlée	« Semi – contrôlée »	Non contrôlée
Profondeur nappe phréatique	10 m	8m	Moins de 5m
Autres sources d'eau	Lac et rivière	Rivière, pluies	
Traitement	Non traitement de fond et recouvrement superficiel de terre	Non traitement de fond et recouvrement superficiel de terre	Aucun
Type de traitement des déchets	Compostage et brûlage. Pas de traitement spécifique	Compostage et brûlage. Pas de traitement spécifique	Compostage et brûlage. Pas de traitement spécifique

CHAPITRE 3 : Proposition des normes technique de programmation, de conception d'un lotissement

Caractéristiques	Nom de la decharge		
	Makepe-Douala	Nkolfoulou-Soa Yaoundé	Djeleng V- Bafoussam
Emissions	Lixiviats, biogaz, faibles poussières	Lixiviats, biogaz, faibles poussières	Lixiviats, biogaz, faibles poussières
Analyse des émissions	Emissions non analysées	Emissions non analysées	Emissions non analysées
Types de déchets recueillis	Restes agroalimentaires, végétaux, plastiques, caoutchouc, déchets hospitaliers, papiers, pierres, piles, métaux, textiles, cartons, batteries, Restes d'origine animale, verres bois, peintures, les huiles, ...	Restes agroalimentaires, végétaux, plastiques, caoutchouc, déchets hospitaliers, papiers, pierres, piles, métaux, textiles, cartons, batteries, Restes d'origine animale, verres bois, peintures, les huiles,	Restes agroalimentaires, végétaux, plastiques, caoutchouc, déchets hospitaliers, papiers, pierres, piles, métaux, textiles, cartons, batteries, Restes d'origine animale, verres bois, peintures, les huiles,
Objets récupérés	L'aluminium pour la fabrication des marmites, les métaux, les huiles pour en faire des insecticides, les plastiques	Verres, caoutchouc, cuir, métaux ferreux et non ferreux, plastiques, ...	Aluminium, verres, plastiques, ...

Source : *Projet environnemental et de développement durable pour le Cameroun, Paul CLAVE, 2003*

Le système de management des déchets doit être conforme à la réglementation en vigueur en matière de déchets, dont entre autres la liste présentée au tableau 16.

Tableau 17- *Quelques actes ministériels relatifs à la gestion des déchets*

N° DU TEXTE ET DATE	TITRES	AUTEURS
- Arrêté du 1er Octobre 1937	- Fixant les règles générales d'hygiène et de salubrité publique à appliquer dans le territoire du Cameroun sous mandat français	- Gouverneur du Cameroun
- Arrêté Conjoint N° 00073/ MINAT/MINVIL du _____	- Précisant les modalités d'application de	- Ministre de l'Administration Territoriale et de la

N° DU TEXTE ET DATE	TITRES	AUTEURS
	certaines règles de salubrité et de sécurité publique.	Décentralisation et Ministre de la Ville.
- circulaire N° 8419/e/MINAT/DCPL/SAA du 25 Juin 1979	- Relative à la campagne nationale d'hygiène et d'assainissement.	- Ministre de l'Administration Territoriale et de la Décentralisation
- Note Circulaire N° 069/NC/MSP/DMPHP/SHP A du 20 Août 1980	- Relative à la collecte, transport et traitement des déchets industriels, ordures ménagères et vidange sanitaire.	- Ministre de la Santé Publique.
- Lettre Circulaire N° 00646/LC/MINAT/DCD du 04 Avril 2000	- Restauration de l'hygiène et de la salubrité publiques	- Ministre de l'Administration Territoriale et de la Décentralisation
- Notice N° 063/MINDIC/CAB du 20 Août 1980	- Relative à la collecte des déchets industriels, ordures ménagères et matières de vidange sanitaire.	- Ministre du Développement Industriel et Commercial.

Source : Stratégie Nationale de Gestion des Déchets au Cameroun (période 2007 – 2015), DRAFT V 04/09/200810 :52 :49 35

3.12.3.3 Les déchets liquides

Les eaux usées domestiques de quantité estimée à 60l/hbt/j, (Norme Belge) sont celles issues des opérations de lavage du linge, de la vaisselle, de baignade, de nettoyage du sol et des meubles. Elles incluent aussi les eaux vannes. Selon Nginkam et al (2015) Les stations d'épuration des eaux usées mises sur pied dans certains Camp-SIC sont toutes obsolètes. Les procédés de traitement biologique (lagunage, filtres plantés,) proposées ne sont pas encore très répandues sur toute l'étendue du territoire. A Douala, il existe un lit filtrant aux bois des singes pour une filtration préalable avant le rejet dans la nature. A Yaoundé également la Communauté Urbaine a procédé à la réhabilitation de quelques stations d'épuration, notamment au Camp- Sic Messa, à la cité verte et dans le quartier Biyem Assi etc. Des prestataires privés offrent l'aménagement de stations d'épuration des eaux usées.

Les mesures d'épuration chimique et microbiologique ne rassurent pas que les eaux rejetées dans la nature respectent les normes prescrites par le plan directeur d'assainissement (1993) de la ville de Yaoundé, qui prescrit une épuration par la méthode du lagunage (aérobie ou anaérobie) encore appelé système hybride filtre et plantes et les normes ci-après :

- **DB05 < 60mg**
- **MES< 120mg/l**
- **Coliformes totaux < 100000/100ml**

La norme environnementale MINEP de Mars 2007 tolère des valeurs plus souples mais elle parle de l'entrée dans une station d'épuration publique, or, les effluents sont déversés directement dans les eaux publiques. L'aménagement des cours d'eau a été retenu comme action prioritaire

du plan directeur sus évoqué où le rejet des effluents non traités cause l'acidification de l'eau et une augmentation de la DBO5 à des valeurs de 928mg (Doubla et al,2007).

Les mesures d'atténuation à la pollution des sols, et donc des eaux de surface et des eaux souterraines, à mettre en œuvre consistent à :

- ✦ Aménager des aires réservées pour le stockage des hydrocarbures, des lubrifiants, des produits pétroliers ou des peintures ;
- ✦ Aménager des aires réservées pour l'entretien des véhicules et engins,
- ✦ Récupérer les huiles usagées et les filtres à huile dans des récipients étanches ;
- ✦ Prévoir une station d'épuration des eaux usées dans les projets de lotissement dont le dimensionnement est à mener par des prestataires qualifiés en fonction de la population estimée résider dans le lotissement ou tout autre usage planifié ;
- ✦ Le système le plus approprié serait le lagunage anaérobie parce que plus efficace.

Le Décret n° 2011/ 2584/ PM du 23 Août 2011 fixant les modalités de protection des sols et du sous-sol règlemente ou interdit toute action de nature à favoriser l'érosion ou la pollution par les substances chimiques. Le MINHDU et ses prestataires prendront des dispositions pour ne pas entrer en conflit avec les dispositions de ce décret dans les travaux de lotissement.

Le Décret n° 2011/ 2585/ PM du 23 Août 2011 fixant la liste des substances dangereuses et le régime de leur rejet dans les eaux continentales prescrit en son article 8 l'obtention d'une autorisation préalable avant tout rejet d'eaux usées dans un milieu récepteur. Les activités dans l'exploitation des lotissements sont supposées rejeter les eaux usées dans la nature, ceci nécessite de s'assurer de la qualité des effluents rejetés avant d'engager la procédure d'obtention d'une autorisation. Il est précisé à l'article 9 que les unités en cours d'exploitation disposent d'un délai d'un (01) an à compter du 23 Août 2011 pour se conformer. A l'article 10, il est prescrit au moins un échantillonnage par mois pour s'assurer que les eaux usées sont conformes aux normes. Le MINHDU et ses prestataires prendront des dispositions pour ne pas entrer en conflit avec les dispositions de ce décret dans la mise en œuvre des opérations de lotissement.

3.12.3.4 Déchets gazeux

Selon le MINEPDED (2015) Ce sont des fumées provenant des activités ménagères, du brûlage des ordures ménagères à ciel ouvert, des émissions de gaz issues des décharges des déchets solides municipaux et des systèmes de traitement des eaux ménagères. On distingue entre autres émission, le gaz carbonique (CO₂), NO₂ et le méthane.

La combustion, parce qu'elle est imparfaite, ne permet pas d'oxyder tout le carbone contenu dans les combustibles fossiles. A part le dioxyde de carbone (CO₂), on obtient également du monoxyde de carbone. On distingue aussi les émissions de NO₂ qui proviennent essentiellement des excréta humains après la consommation de la protéine animale.

Les émissions de méthane qui sont issues des décharges des déchets solides municipaux et des systèmes de traitement des eaux usées ménagères ont été estimées en 1994 à 55,73 Gg par an. Cette catégorie de déchets, est encore non caractérisée au Cameroun et ne présente pas de filière de traitement connue.

Le Décret n° 2011/ 2582/ PM du 23 Août 2011 fixant les modalités de protection de l'atmosphère prescrit les meilleures pratiques de gestion dans le but de contrôler ou réduire l'émission des polluants atmosphériques contrôlés dans l'atmosphère. A cela on peut ajouter le positionnement des sites de résidence en tenant compte de la direction des vents dominants par rapport aux sources d'émission des polluants.

3.12.3.5 Les nuisances (visuelles, sonores, olfactives, autres)

Les mesures à prendre en application de la réglementation en vigueur sont contenues dans les textes normatifs ci-après :

— *Décret n° 2011/ 2583/ PM du 23 Août 2011 portant réglementation des nuisances sonores et olfactives.*

Les articles 3 et 4 de ces textes précisent les types de nuisances règlementées : les bruits de chantiers, d'immeuble etc., les odeurs pouvant produire les nuisances olfactives. Aux articles 6 et 7, il est prescrit que les travaux bruyants, les odeurs gênant le voisinage au-delà des normes admises sont interdits. Le MINH DU et ses prestataires se conformeront aux dispositions de ce décret dans la construction.

3.12.3.6 Les mesures de prise en compte des préoccupations environnementale en architecture

D'autres mesures concernent la prise en compte des mesures architecturales appropriées de réduction des nuisances sonores et olfactives lors de l'implantation des bâtiments. Les projets de plans doivent être élaborés à base du guide pratique du référentiel pour la qualité environnementale des bâtiments (CERTIVEA, 2008).

Chapitre 4 : Paramètres conceptuels pour la prise en compte des normes techniques d'élaboration d'un lotissement/

A titre de rappel, il convient de relever que « ... les lotissements sont réalisés dans le respect des documents de planification urbaine en vigueur ou, à défaut des règles générales d'urbanisme et de construction ». Tel est l'énoncé de l'article 60 de la loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun.

Les paramètres techniques de conception des lotissements doivent respecter les orientations majeures fixées par les documents de planification urbaine. S'agissant particulièrement des POS de la ville de Douala et suivant les zones de découpage de la ville, ces orientations concernent notamment : La voirie et son emprise composée des trottoirs et des accotements (le cas échéant) ; les voies piétonnes ; l'alimentation en eau potable ; l'assainissement eaux usées et eaux pluviales ; le stationnement ; les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à autorisation spéciale ; les espaces libres et plantations ; l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées.

D'une manière générale, le programme technique relatif aux équipements doit tenir compte des paramètres suivants : l'implantation du secteur à aménager, sa localisation (zone urbaine, périurbaine ou rurale), la configuration du terrain (plat ou en relief), et le projet de construction (groupe d'immeubles, résidentiel, centre commercial).

S'agissant de la réalisation des travaux et conformément à l'article 39 du décret n° 2008/0738/PM du 23 avril 2008 portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier « 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. Un procès-verbal est dressé à l'issue de chaque visite.

La commune doit demeurer attentive au déroulement des travaux, et à leur conformité avec le programme initial. Un calendrier de visites réunissant élu et lotisseur devra être mis en place pour vérifier la bonne intégration des espaces collectifs dans le domaine public de la commune. Ce suivi permettra à la commune de délivrer le certificat d'achèvement dans de bonnes conditions.

S'agissant des réseaux publics et conformément aux dispositions de l'article 5 du décret n° 2014/0521/PM du 19 mars 2014 portant réglementation des interventions en matière de voirie et réseaux divers en milieu urbain, « Les concessionnaires et exploitants de services publics transmettent annuellement au représentant local du ministère en charge de l'urbanisme ainsi qu'au Maire ou au Délégué du gouvernement territorialement compétent, les plans mis à jour de leurs réseaux ». Bien plus, l'article 11 de cette même loi dispose « A la fin des travaux de voirie ou de réseaux divers, un exemplaire du dossier de récolement approuvé par le maître d'ouvrage est adressé aux représentants de ministère en charge de l'urbanisme, au Maire ou au Délégué du gouvernement territorialement compétent ».

4.1. VOIRIE

4.1.1. Généralités

L'accessibilité d'un lotissement obéit à une hiérarchisation de la voirie qui favorise l'intégration du quartier à l'échelle de la ville. Sur la base de la hiérarchisation adoptée comprenant le réseau primaire, secondaire et tertiaire, la voirie tertiaire dessert chaque habitation et chaque groupe

d'habitation. La voirie doit assurer une fluidité de circulation suffisante et doit être aménagée telle façon à protéger les piétons et les véhicules en stationnement. A cet effet, un accent particulier sera mis sur les éléments ci-après :

- ✦ Le tracé des voiries (profils en long) ;
- ✦ Les profils en travers types faisant ressortir clairement la largeur d'emprise, les caractéristiques de la chaussée (largeur, nombre de voies, largeur du Terre-plein Central), les réseaux d'assainissement des eaux pluviales, des eaux usées et des eaux vannes, la largeur des trottoirs et des accotements ;
- ✦ Le type de caniveaux ou fossés ;
- ✦ La largeur des bandes d'arrêt, la largeur des couloirs de circulation réservés notamment aux transports en commun sur site propre ;
- ✦ Les pistes ou bandes cyclables.

La voie piétonne ou allée piétonne est affectée à l'usage exclusif des piétons. La voie cyclable est réservée à l'usage des cyclistes et éventuellement cyclomotoristes. Elle peut être isolée ou intégrée à l'emprise d'une voie primaire ou secondaire et souvent appelée piste cyclable dans ce dernier cas.

4.1.2. Etudes techniques

Le tracé des voies doit coller le plus possible au terrain naturel. Il doit tenir compte des exigences liées au confort et à la sécurité des usagers que pourraient compromettre par exemple un mauvais raccordement des alignements notamment au sommet d'une pente, aux virages, et aux carrefours.

Leur dimensionnement doit tenir compte des charges développées par la circulation des véhicules lourds tels que les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (éventuellement), les véhicules assurant le service de lutte contre l'incendie. Il doit se faire suivant les normes en vigueur.

4.1.2.1. Les profils des voies

Les profils constituent l'une des caractéristiques essentielles de voie. Il convient de distinguer le profil en long, défini sur toute la longueur de la voie et le profil en travers précisant la largeur de la voie et de son emprise sur le terrain.

Le profil en long

Pour assurer un bon écoulement des eaux de ruissellement, le profil en long doit avoir une pente minimale de 0,20 à 0,5% selon la nature du revêtement. La pente maximale ne doit pas dépasser 12 à 15%. Lorsque les voies se terminent en impasse, un dispositif permettant de faire demi-tour doit être aménagé. Si ce dispositif n'est pas faisable, la voie en impasse ne doit pas dépasser 40 mètres de long.

Le profil en travers

La chaussée a une pente transversale ou dévers de 2 à 3%. Cette valeur peut être corrigée, en plus ou en moins, pour une meilleure adaptation au terrain naturel et selon la qualité de revêtement superficiel. En principe, les voies étroites, de largeur inférieures à 5,00 m, ont une

pente unique. Lorsque la largeur est supérieure à 5,00 m, une pente double est recommandée. La pente transversale des trottoirs est de l'ordre de 1 à 3%.

A titre d'exemple : **Une voie de distribution**, à double sens de circulation, a une largeur de 6,00 à 7,00 m, avec trottoir de part et d'autre d'une largeur de 1,00 à 2,00 m et une bande de stationnement. **Une voie de desserte** a une largeur de l'ordre de 4,50 à 5,00 m, en tenant compte d'une possibilité de stationnement en long, avec ou sans trottoir. La largeur de la voie piétonne est de l'ordre de 2,00 à 2,50 m,

4.1.2.2. Les chaussées

On distingue 02 types des chaussées qui peuvent être réalisés en fonction des moyens à disposition du lotisseur :

- Chaussées en terre ;
- Les chaussées revêtues.

Chaussée en terre

Le corps de la chaussée est généralement constitué par une seule couche appelée couche de roulement qui devra avoir les différentes caractéristiques suivantes, faisant appel aux propriétés parfois opposées :

- ✦ Présenter des caractéristiques mécaniques élevées et durable (résistance à l'usure, au cisaillement) ;
- ✦ Ne pas former de « tôle ondulée » et présenter une surface toujours unie ;
- ✦ Dégager peu de poussière ;
- ✦ Ne pas être glissant en saison de pluie ;
- ✦ Résister à l'érosion.

Les principaux matériaux utilisables sont :

- ✦ Les alluvions grossières prises dans des lits de cours d'eaux ou des terrasses anciennes ;
- ✦ Les graveleux non latéritique, débris de roches qui n'ont été déplacés que sur des petites distances (ébouillis de pente, alluvions) ;
- ✦ Les graveleux latéritique ;
- ✦ Les sables argileux qui ont une bonne portance mais sont sensibles à l'érosion, à la poussière, à la tôle ondulée et à l'usure. Il est donc nécessaire de les protéger superficiellement par un autre matériau (latérite par exemple).

Le plus grand ennemi de la route en terre est l'eau, qu'elle ruisselle où qu'elle stagne. Elle peut provoquer des désordres en surface (nids de poule, affaissements), compromettre la sécurité (surface glissante), entraîner des éléments (remblai non homogène, lame déversante sur remblais) ; si elle s'infiltre, elle ramollit la structure et favorise le poinçonnement sous les charges. Pour se prémunir de l'action néfaste de l'eau, il y a lieu de réaliser et d'entretenir les ouvrages de drainages, d'évacuation ou de protection. Par temps sec et selon la nature des matériaux utilisés, la poussière soulevée compromet la visibilité ; On observe la formation de bourrelet longitudinaux qui rendent la circulation dangereuse (sol sans cohésion).

Il peut y avoir formation de tôle ondulée ou ségrégation avec rejet, supprimant l'adhérence.

Le maintien en état de la route nécessite un reprofilage périodique mécanisé rapide et facile à réaliser ainsi que des rechargements pouvant aller jusqu'à la reconstitution de la couche de roulement par apport de matériaux.

Les chaussées revêtues

Parmi les chaussées revêtues, on distingue les chaussées souples et les chaussées rigides.

Chaussée souple

Elle est protégée en surface par un revêtement préparé avec un liant hydrocarboné. Elle se compose de différentes couches qui sont, en partant du terrain naturel vers le haut : la sous couches, la couche de fondation, la couche de base et la couche de roulement de surface. La mise en place de toute les couches n'est pas systématiquement nécessaire, mais de toute façon il doit exister une progression dans la rigidité des différentes couches au fur et à mesure que l'on remonte.

Chaussée rigide

Elle a une structure plus simple. Elle comprend une couche de fondation reposant sur le terrain naturel et une couche de surface rigide constitué par une dalle de béton. Celle-ci absorbe les efforts tangentiels horizontaux, mais transmet aussi les charges verticales à la couche de fondation.

Chaussée pavée

Les pavés sont disposés soit en rangées ou en arc de cercle sur une fondation constitué généralement d'une couche de sable. Les joints peuvent être fait au sable, au ciment ou au mélange de sable et de liants hydrocarbonés.

4.1.2.3. Les voies réservées aux engins de secours

Les caractéristiques des voies réservées aux engins de secours doivent tenir compte des voies-engins réservées à l'accès, et des voies-échelles permettant la circulation et la mise en station des véhicules des sapeurs-pompiers munis d'échelles. Elles sont définies comme suit :

- ✦ Largeur de la voie : 2,5 m sur une section d'accès avec une pente maximale de 15% ; 3.5 m pour une section d'utilisation avec une pente maximale de 10%.
- ✦ Rayon intérieur minimum de courbure (R) égal à 11 m. Une surlargeur $S = 15/R$ est prévue lorsque le rayon intérieur (R) est inférieur à 50 m.
- ✦ Hauteur libre des porches supérieure ou égale à 3,5 m.
- ✦ Les voies disposées en parallèle aux façades des bâtiments leur bord le plus proche étant situé d'au moins à 8m de façade.
- ✦ Les voies perpendiculaires aux façades se situant à moins de 5m avec une largeur d'utilisation de 10 m.
- ✦ Possibilité de passage d'un véhicule de 13 T portant une échelle de 30 m .

Le programme technique relatif à la voirie doit être soumis aux services techniques de la commune pour approbation. Il comprend les documents graphiques cités en annexe du présent rapport.

4.1.3. Rétrocession des équipements

Après réception des travaux, la rétrocession des voiries doit se faire en faveur de la commune qui en assurera l'exploitation et l'entretien. Cette rétrocession est matérialisée par une convention établie entre le lotisseur et la commune. A cet effet, le lotisseur remet à la commune un dossier technique complet (pièces écrites et documents graphiques mis à jour) du lotissement.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1. Généralités

L'assainissement doit assurer l'évacuation des eaux pluviales, des eaux usées et des eaux vannes ainsi que leur rejet dans les exutoires naturels sous des modes respectueux des exigences de la santé publique et de l'environnement. Les eaux usées et eaux vannes doivent être traitées puis restituées en milieu naturel dans un état satisfaisant.

Le choix du type de collecte des eaux pluviales et des eaux usées doit se faire parmi les quatre systèmes types de collecte ci-après : l'unitaire, le séparatif, le pseudo-séparatif ou le mixte. Ce choix doit tenir compte des considérations suivantes : raccordement des immeubles (faisabilité, facilité) ; épuration (bon fonctionnement, coût bas) ; hygiène et protection des milieux récepteurs ; condition de fonctionnement et d'entretien ainsi que le coût.

Le tableau ci-dessous présente les avantages et inconvénients de chaque système.

Tableau 18- Avantages et inconvénients des systèmes types de collecte des eaux pluviales et usées

Systèmes types	Fonctionnement	Avantages	Inconvénients
Système unitaire	C'est le véritable "tout-à-l'égout" ; l'évacuation de l'ensemble des eaux usées et pluviales est assurée par un réseau unique.	Système compact	Surdimensionnement de la station d'épuration
		Facile à installer	Une partie des effluents est rejetée dans le milieu récepteur, en période de pluie, sans passer par la station.
		Moins coûteux	Problème de dépôts en temps sec
		Impact environnemental réduit	Coût d'entretien plus élevé
Système séparatif	Un réseau est réservé à l'évacuation des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères), alors que l'évacuation de toutes les eaux météoriques est assurée par un autre réseau.	Pas ou peu de dépôts dans le réseau	Investissement important
		Traitement de la totalité de la pollution, Coût d'entretien peu élevé	Encombrement des réseaux (difficulté d'installation)
	La collecte et l'évacuation des eaux météoriques sont divisées	Simplification des	Installation assez complexe

Systèmes types	Fonctionnement	Avantages	Inconvénients
Système pseudo-séparatif	en deux parties : une partie des cours des habitations et de leurs terrasses et qui se déverse dans le réseau d'assainissement des eaux usées ; l'autre provenant de la partie restante des cours et des terrasses d'une part et des surfaces de voirie d'autre part. Cette partie s'écoule dans des ouvrages particuliers conçus pour cet objet (fossés, caniveaux ou canalisations) avec rejets directs dans la nature.	raccordements des immeubles	
		Station d'épuration non surdimensionnée	Déversoir à ciel ouvert
		Coût d'investissement et d'entretien raisonnable	Réutilisation des eaux rejetées non contrôlée
Système mixte	Système constitué, selon les zones d'habitation, en partie en système unitaire, et en partie en système séparatif ou pseudo-séparatif		

D'une manière générale, le diagnostic relève les situations ci-après :

- ✦ Le drainage des eaux de ruissellement est assuré par le réseau hydrographique naturel qui en constitue l'ossature primaire. Ce réseau est constitué de fossés, caniveaux, buses, dalots, et drains. Les eaux collectées sont rejetées dans des exutoires non aménagés, causant ainsi des érosions et des éboulements de terrains.
- ✦ Dans les zones d'habitat de moyen et haut standing, les eaux usées et eaux vannes sont rejetées dans des fosses septiques construits par les particuliers.
- ✦ Dans les lotissements qui disposent d'un système d'assainissement collectif, l'évacuation se fait par système séparatif. Les eaux pluviales se rejettent dans des drains qui se rejettent à leur tour dans une rivière, un cours d'eau ou un fleuve. Les eaux usées et eaux vannes se rejettent dans une station d'épuration.
- ✦ Inexistence d'équipements spécifiques pour un traitement approprié des déchets liquides. Les latrines et les fosses septiques sont rarement vidangées.
- ✦ Manque de système de traitement des eaux usées et de gestion des boues de vidange.
- ✦ Mise hors service de stations d'épuration, faute d'entretien.

4.2.2. Etudes techniques

Le tracé en plan du réseau d'assainissement, que ce soit les eaux pluviales où les eaux usées, doit prendre en compte certaines données déterminées par les profils en long de la voirie, comme les côtes.

L'implantation des collecteurs dépend des emprises de voiries ainsi qu'il suit :

- ✦ Pour les voies d'emprise inférieure ou égale à 10 m, les collecteurs des eaux usées et des eaux pluviales doivent être implantés dans les axes des voies.

- ✦ Pour les voies d'emprise de 12 m ou de 15 m, les collecteurs des eaux usées et des eaux pluviales doivent être implantés sous trottoir pour les collecteurs des eaux pluviales et sous chaussée pour les collecteurs des eaux usées.
- ✦ Pour les voies d'emprise supérieure ou égale à 20 m, les collecteurs des eaux usées et des eaux pluviales doivent être implantés sous trottoir dans les deux côtés des voies.
- ✦ Les collecteurs de diamètre supérieur ou égal à 1000 mm doivent être implantés dans les axes des voies.

Les pentes des collecteurs doivent être comprises entre 3‰ et 5‰.

Le dimensionnement des collecteurs doit se faire suivant une méthode de calcul des eaux pluviales appropriée (méthode de Caquot par exemple), avec des paramètres de calcul qui prend en compte une période de retour de dix (10) ans. Il en est de même du calcul du diamètre convenable du collecteur (formule de Manning – Strickler). Les vitesses minimales d'écoulement à pleine section doivent être respectées pour assurer les conditions d'auto-curage tant dans les réseaux d'évacuation des eaux pluviales (0,6 m/s), que pour les réseaux des eaux usées (0,70 m/s). Toutefois la vitesse doit rester inférieure à 4 m/s pour éviter les dégradations des joints et l'abrasion des conduites.

Les diamètres minimaux adoptés pour les collecteurs sont : 300 mm pour les eaux usées et 400 mm pour les eaux pluviales. Les diamètres minimaux pour les eaux usées et les eaux pluviales adoptés pour les canalisations de branchement sont : 200 mm pour les villas et les petits immeubles et 300 mm pour les unités industrielles et les grands immeubles

L'assainissement individuel eaux usées et eaux vannes se fera par évacuation dans une fosse septique dont le modèle sera agréé par aux services techniques de la commune.

Le tableau ci-après donne les caractéristiques des collecteurs d'un réseau d'assainissement.

Tableau 19- Caractéristiques des collecteurs d'un réseau d'assainissement

Type de collecteurs	Diamètre
Collecteurs principaux	Supérieur à 800 mm
Collecteurs secondaires	Inférieur à 800 mm et supérieur à 300 mm
Canalisations de branchement	Supérieur à 150 mm et inférieur de 300 mm

Le programme technique relatif à l'assainissement devra être soumis aux services techniques de la commune pour validation. Il comprend les documents graphiques cités en annexe du présent rapport.

II.2.4. Rétrocession des équipements

Après réception des travaux, la rétrocession de la station d'épuration, s'il en existe, se fait en faveur de la commune qui en assurera l'exploitation et l'entretien. Cette rétrocession est matérialisée par une convention établie entre le lotisseur et la commune. A cet effet, le lotisseur remet à la commune un dossier technique complet (pièces écrites et documents graphiques mis à jour) de la station d'épuration et de ses équipements.

4.3. EAU POTABLE

4.3.1. Généralités

L'eau est un bien public et indispensable à toute urbanisation et doit être disponible en quantité suffisante pour assurer les besoins des populations. L'alimentation en eau potable est une compétence exclusive de La CAMWATER qui assure la production, le captage, le transport, le stockage, la distribution et la vente de l'eau potable.

4.3.2. Etudes techniques

Le réseau d'approvisionnement en eau potable doit faire l'objet d'une conception et d'un dimensionnement appropriés incluant le réseau incendie. A cet effet, l'ossature du réseau de distribution est dictée par le plan de lotissement, c'est-à-dire la configuration des rues qui oriente le choix du type de réseaux (réseaux ramifiés ou étoilés ; réseaux maillés).

Le programme technique relatif à l'adduction d'eau potable devra être soumis aux services techniques de la commune pour validation.

4.3.3. Réalisation des travaux

Les travaux de construction des réseaux d'adduction d'eau potable sont réalisés par des entreprises agréés par La CAMWATER qui en assure la maîtrise d'Ouvrage. Le lotisseur remet à la commune un dossier technique complet (pièces écrites et documents graphiques mis à jour) de la station d'épuration et de ses équipements.

4.3.4. Rétrocession des équipements

Après réception des travaux, la rétrocession des équipements doit se faire en faveur de La CAMWATER qui en assurera l'exploitation et l'entretien. Cette rétrocession est matérialisée par une convention établie entre le lotisseur et La CAMWATER. A cet effet, le lotisseur remet à la commune un dossier technique complet (pièces écrites et documents graphiques mis à jour) des installations et équipements.

4.4. ELECTRICITE ET ECLAIRAGE PUBLIC

4.4.1. Généralités

L'énergie électrique est un élément très utile, la vie moderne y est très attachée et l'absence de cet élément peut paralyser toute une agglomération et avoir des conséquences indésirables sur la population. L'alimentation en électricité est une compétence exclusive de la société ENEO. L'éclairage public constitue l'un des éléments d'appréciation et de valorisation du standing du lotissement.

4.4.2. Etudes techniques

Le réseau électrique doit faire l'objet d'une conception et d'un dimensionnement appropriés. A cet effet, l'ossature du réseau de distribution est dictée par le plan de lotissement, c'est-à-dire la configuration des rues. Que ce soit en aérien ou en souterrain, la réalisation des réseaux et des branchements s'effectue suivant les normes en vigueur.

Le programme technique relatif à l'électricité et l'éclairage public devra être soumis aux services techniques de la commune pour validation, particulièrement le choix des candélabres et des lanternes dont les caractéristiques et la couleur seront définies en accord avec la Commune.

4.4.3. Réalisation des travaux

Les travaux de construction des réseaux d'électricité et d'éclairage public sont réalisés par des entreprises agréés par ENEO qui en assure la maîtrise d'œuvre. Le lotisseur remet à la commune un dossier technique complet (pièces écrites et documents graphiques mis à jour) des installations et équipements.

4.4.4. Rétrocession des équipements

Après réception des travaux, la rétrocession des équipements doit se faire en faveur d'ENEO en ce qui concerne l'électricité, et en faveur de la Commune en ce qui concerne l'éclairage public, afin de leur permettre d'en assurer l'exploitation et l'entretien. Cette rétrocession est matérialisée par une convention établie entre le lotisseur et ENEO d'une part, et entre le lotisseur et la Commune, d'autre part. A cet effet, le lotisseur remet à ENEO et à la Commune un dossier technique complet (pièces écrites et documents graphiques mis à jour) des installations et équipements.

Toutefois, dès que le lotissement est habité et à la demande du lotisseur, la Commune donne son autorisation pour prendre en charge les dépenses inhérentes à l'éclairage public avant la rétrocession. La Commune en informe les riverains. En attendant la prise en charge par la Ville, l'installation sera munie d'une armoire de comptage.

4.5. TELEPHONE ET INTERNET

4.5.1. Généralités

Dans ce monde en pleine mutation avec l'avènement des technologies de l'information et de la communication (TIC), la vie moderne est étroitement liée à l'accès à ces nouvelles technologies, notamment à Internet. Le développement du réseau de la fibre optique dans les quartiers par la CAMTEL permettra d'améliorer le standing des lotissements.

4.5.2. Etudes techniques

Le réseau de téléphone et d'internet doit faire l'objet d'une conception et d'un dimensionnement appropriés. Le programme technique relatif à ces installations devra être soumis aux services techniques de la commune pour validation.

4.5.3. Réalisation des travaux

La maîtrise d'ouvrage des travaux de construction des réseaux de téléphone mobile est assurée par les quatre opérateurs ci-après : CAMTEL, ORANGE ; MTN et NEXTELL. En outre, CAMTEL opère dans le réseau fixe et le développement de la fibre optique.

4.5.4. Rétrocession des équipements

Les installations et équipements étant la propriété exclusive des opérateurs de téléphone, ceux-ci doivent remettre à la commune un dossier technique complet (pièces écrites et documents graphiques mis à jour) y afférents.

4.6. ESPACES VERTS

4.6.1. Généralités

Les espaces verts contribuent à l'amélioration de la qualité de l'environnement.

4.6.2. Etudes techniques

La conception du lotissement doit prendre en compte l'engazonnement et l'implantation des arbres et y réserver des espaces suffisants.

Le programme technique relatif aux espaces verts sera soumis aux services techniques de la commune pour validation.

4.6.3. Réalisation des travaux

La maîtrise d'ouvrage des travaux de construction des espaces verts est assurée par le lotisseur.

4.6.4. Rétrocession des espaces verts

Les espaces verts seront entretenus régulièrement par le lotisseur jusqu'à la reprise par la Commune après un an de délai suivant la réception du lotissement. La Commune pourra étudier son intervention à l'intérieur du lotissement avec le lotisseur et les riverains, laquelle seront formalisée par écrit.

4.7. EQUIPEMENTS SOCIO-COLLECTIFS

La conception d'un lotissement doit comprendre des équipements à usage collectif (administratifs, éducatifs, sanitaires, commerciaux, culturels, sportifs, etc....) et en nombre suffisant. A cet effet, la grille d'équipements urbains adoptée par le MINH DU servira de base pour la réservation des espaces nécessaires à la construction des équipements collectifs par l'Etat, les collectivités territoriales décentralisées ou les opérateurs privés.

La grille d'équipement susvisée met à la disposition du système, des normes et des grilles en matière d'équipements urbains encadrés par des projets de textes réglementaires de mise en œuvre. Elle permet ainsi d'éviter la disparité des actions qui ont cours dans diverses administrations de notre pays, où l'on voit chacune d'elle fixer et gérer ses propres normes, conduisant inévitablement à la cacophonie dans nos villes. Elle constitue ainsi un cadre référentiel pour les acteurs urbains.

De manière générale, la programmation d'un équipement urbain collectif devrait prendre en compte plusieurs paramètres pour un meilleur service auprès des populations desservies. Ces

CHAPITRE 4 : Paramètres conceptuels pour la prise en compte des normes techniques d'élaboration d'un lotissement

paramètres peuvent être, les critères d'insertion cités ci-dessous et le cadre institutionnel de chaque équipement :

- ✦ La localisation de l'équipement ;
- ✦ Son accessibilité ;
- ✦ La surface occupée par l'équipement ;
- ✦ La population desservie ;
- ✦ L'existant.

Le tableau ci-dessous présente les équipements retenus.

Tableau 20- Tableau récapitulatif des équipements retenus

Catégories d'équipements		Équipements spécifiques
Équipements sanitaires	Équipements liés à la santé humaine	Hôpital général
		Hôpital central
		Hôpital régional et assimilé
		Hôpital de district
		Centre Médical d'Arrondissement (CMA)
		Centre de santé intégré (CSI)
		Centre de soins ambulatoires
		Pharmacie et laboratoires d'analyse médicale
	Équipements vétérinaires	Laboratoire national vétérinaire (LANAVET)
		Laboratoires régionaux
		Hôpital vétérinaire
		Cliniques vétérinaires
		Cabinet vétérinaire
Équipements éducatifs	Enseignement de base	Crèche
		Ecole maternelle
		Ecole primaire
	Enseignement secondaire	CES
		CETIC/CETIF
		Lycées / collèges d'enseignement technique
		Lycées /collèges d'enseignement général
		ENIEG
		ENIET
	Formation professionnelle	Centre de formation professionnelle et d'apprentissage
	Enseignement supérieur	Universités et écoles nationales supérieures
		Instituts supérieurs de formation professionnelle
	Équipements de sécurité	
		Commissariat central
		Commissariat d'arrondissement

CHAPITRE 4 : Paramètres conceptuels pour la prise en compte des normes techniques d'élaboration d'un lotissement

Catégories d'équipements	Équipements spécifiques
	Poste de police
	Caserne de pompier
	Brigade de gendarmerie
Équipements Administratifs	Délégation régionale et départementale des ministères
	Services administratifs (gouvernorat, préfecture, sous-préfecture)
	Chefferies
	Mairie
	Hôtel de ville
	Salle de réunion
Équipements socio-éducatifs	Centre de handicapés
	Centres multifonctionnels
	Institutions de Rééducation et de Réhabilitation
	Maisons de retraités
	Maison d'accueil
Équipements marchands	Marché principal
	Marché secondaire
	Marché tertiaire
	Marché spécialisé
	Supermarchés/ hypermarchés
	Entrepôt frigorifique
	Abattoirs
	Débites de boissons
	Boutiques
Infrastructures	Voiries
	Réseau d'assainissement
	Réseau d'eau potable
	Parkings
	Toilettes publiques
	Bacs à ordures
	Décharges
	Station d'épuration
Équipements de transport	Gare routière
	Aéroports
	Ports
	Gares ferroviaires
	Abris bus
	Station de service

CHAPITRE 4 : Paramètres conceptuels pour la prise en compte des normes techniques d'élaboration d'un lotissement

Catégories d'équipements	Équipements spécifiques
	Garage municipal
Équipements culturels	Musée national
	Salle de cinéma
	Salle de spectacle
	Bibliothèque publique
	Discothèque
	Cimetière
Équipements sportifs	Terrain de football
	Terrain multi sport
	Complexe sportif
	Stade omnisport
	Stade olympique
Équipements de loisirs, tourisme et espaces verts	Parc urbain
	Square
	Espaces de jeux
	Jardin public
	Zoo
	Hôtel
Équipements de postes et télécommunications	Hôtels de postes
	Bureau d'arrondissement des postes
	Cybercafés
	Télé-centres communautaires
	Bureau de poste

Source : Élaboration d'une grille nationale des équipements urbains au Cameroun. MINDUH 2015

**Chapitre 5 : Exemple de mise
en œuvre d'un projet de
lotissement
(Cas d'un site situé dans la
périphérie Est de Yaoundé)**
/

Le projet de lotissement

La mise en œuvre d'un projet de lotissement fait l'objet d'un processus où, tour à tour et en concertation, la collectivité, l'aménageur, le maître d'œuvre, les acquéreurs jouent un rôle. A chaque opération correspond un projet particulier qui répond à des objectifs et des besoins exprimés dans un **programme**, complétés par la prise en compte d'un contexte. Le travail de **conception** consiste à retranscrire spatialement ces données, associées aux contraintes techniques, aux choix écologiques et de composition urbaine. Enfin, la qualité du résultat suppose un **suivi** de la réalisation, de la commercialisation et de la gestion du site.

Les étapes

Trois étapes principales sont identifiées :

- ✦ **Étape 1** : le programme prise en compte du projet urbain et de la stratégie de développement, études de faisabilité et définition du programme
- ✦ **Étape 2** : la conception composition urbaine et paysagère, définitions techniques et réglementaires
- ✦ **Étape 3** : le suivi réalisation, commercialisation, coordinations, informations

Etape 1 : le programme

Le programme précise, à l'échelle du secteur concerné, les orientations du projet urbain défini par la commune et son adaptation au contexte.

Les projets de lotissements, qui peuvent être de dimensions variables, doivent s'inscrire dans un projet urbain, issu d'une réflexion globale initiée par la commune. Ce travail de réflexion permet aux élus de définir leur politique et de se donner des objectifs concrets en matière de gestion de l'espace communal. Le projet de lotissement est un projet urbain qui prend place dans le zonage du plan d'occupation des sols de la commune ou, éventuellement, dans le rapport de présentation de la carte communale.

Il est accompagné de documents de référence qui traduisent les orientations spatiales du projet urbain et précisent les principes d'aménagement qui serviront de cadre aux opérations publiques ou privées. Les terrains appropriés pour recevoir équipements et logements y sont repérés dans une vision d'ensemble, ainsi que les secteurs affectés à la procédure de lotissement. C'est dans ce cadre que se définissent les enjeux généraux paysagers, de fonctionnement urbain et de densité.

L'élaboration du programme du lotissement est l'occasion pour la commune, que celle-ci soit maître d'ouvrage ou non, d'exprimer ses exigences et ses objectifs qui ne peuvent être remis en cause par le maître d'ouvrage ou le concepteur.

La taille des parcelles, le panachage de logements et les densités se définissent en amont, ainsi que l'implantation d'un équipement public, la création d'un espace public spécifique, des liaisons, une réserve foncière. La moindre opération de logements collectifs ne doit plus être parachutée, mais intégrée dans le plan de composition.

Dans le fonctionnement urbain appréhendé à ce stade, la gestion du stationnement fait l'objet d'une définition spécifique.

A partir de ces différentes données et d'une analyse du site choisi, un schéma d'organisation spatiale traduit en plan les éléments de programme.

Ce schéma répartit les éléments de programme, indique les types de liaisons à créer, situe les protections paysagères ou environnementales. L'implication de la collectivité est importante à ce stade.

La prise en compte du contexte, des caractéristiques du site et de l'environnement peut orienter le programme et contribuer à définir la composition urbaine et paysagère des projets à venir. Contraintes géomorphologiques, topographiques, orientations, vents dominants, eaux de ruissellement, mais aussi contexte urbain et structures paysagères environnantes, propres au site, fossés, bois, arbres isolés, éléments bâtis à insérer, chemins, etc. qualifient ce contexte.

Exercice : Exemple de lotissement à Yaoundé

Le site choisi est un site quelconque situé à l'est de la ville de Yaoundé, au niveau de l'intersection entre la rue 4255 et la RN10. Malgré un développement résidentiel sous forme d'habitat diffus et sans réel lotissements, ou des lotissements de très petites tailles ne présentant aucune continuité. Le site présente les caractéristiques générales de l'habitat à Yaoundé qui se décrit comme un habitat pavillonnaire démontrant une faible visibilité et une discontinuité. L'ensemble des déplacements est pourvu grâce à l'unique voie qui la rue André Amougou.

Le terrain choisi n'est étudié qu'à titre indicatif. Il peut présenter de multiple imprécision qui ont été étudié que de manière sommaire. Il ne s'agit que d'un exercice permettant de montrer de façon illustrative, les étapes de programmation, conception et suivi d'un projet de lotissement. Le terrain est situé à l'entrée de la rue André Amougou, au niveau du petit carrefour. En arrière-plan à l'est, on observe une petite chaîne montagneuse, caractéristique de la pédologie de la ville de Yaoundé. Le site, présente une légère pente vers le sud-ouest. D'une superficie de 1,8 ha, le périmètre de réflexion est élargi à la parcelle adjacente au nord, dans un souci de restructuration urbaine.

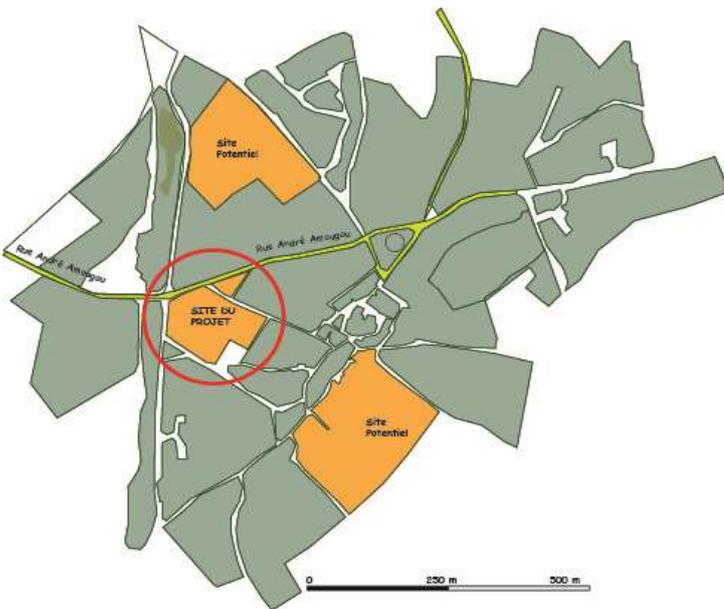


Photo 2- Plan de situation



Photo 3- Analyse du site

Etape 2 : La Conception

I. Composition urbaine et paysagère et prise en compte des contraintes environnementales

Le projet de lotissement ne doit pas être réduit à une simple opération de découpage foncier dans laquelle on insère, à l'économie, une voie de distribution des parcelles, voie le plus souvent réduite à une fonction circulatoire.

Le découpage parcellaire s'effectue, à ce stade, en croisant les logiques du site et celles du programme. L'armature des espaces publics est définie selon les usages, les continuités et les mises en scène recherchées.

Tracés, découpages et structures paysagères

La composition des lotissements met en jeu :

- Les tracés qui permettent d'inscrire le lotissement dans la continuité de la ville et déterminent son maillage
- Les découpages qui affectent une vocation à l'espace et influencent l'implantation du bâti
- Les structures paysagères existantes - un fossé, un chemin, une ligne d'arbres, une haie... - qui, réinscrites dans la composition, permettent d'ancrer le lotissement dans son site.

Perspectives, hiérarchie et repères

La maîtrise du dessin de composition passe par la prise en compte des perspectives, des échelles, des géométries, des symétries ou dissymétries et des ponctuations. Ce travail se superpose avec la prise en compte des différentes fonctions que doit assurer l'espace public (ou collectif) et des hiérarchies qu'il doit développer pour une meilleure lisibilité de l'espace.

Simulation 1 - Lotissement standard

Application du pos sans autre réflexion



Carte 1 - Aménagement simulation 1

Le règlement impose :

- Une implantation du bâti en retrait de 5 mètres par rapport à la rue et de 3 mètres par rapport aux limites séparatives
- Un COS de 0,6 pour des parcelles d'une superficie minimale de 300 m²

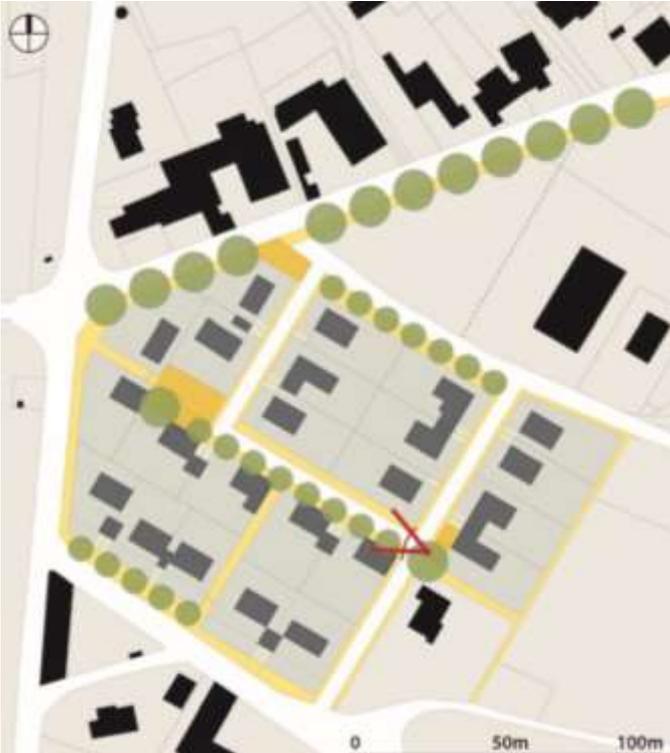
Bilan

- 23 parcelles d'une superficie moyenne de 600 m², desservies par une voie de desserte en boucle d'une emprise de 8 mètres.
- Typologie de logement : maisons individuelles isolées

Soit : 23 logements
d.r.b. = 12 logements/ha

Proportion d'espace public⁶ environ 17%

Simulation 2 - Evolution du lotissement Avec modifications réglementaires



Carte 2- Aménagement simulation 2

- Jumelage des constructions par les garages
- Alignements sur rue imposés
- Une place de stationnement extérieure sur chaque lot
- Création d'une liaison automobile et piétonne transversale, associée à des placettes structurées
- Accès au centre ancien aménagé.

Bilan

- 23 parcelles de superficies variables - de 450 m² à 550 m².
- Typologie de logement : maisons individuelles isolées ou jumelées par le garage

Soit : 23 logements

d.r.b. = 12 logements/ha

Proportion d'espace public* environ 30%



Carte 3- Aénagement simulation 3

Simulation 3 - Une opération d'habitat intermédiaire

Avec modifications réglementaires et maîtrise foncière

- Alternative aux 23 maisons présentées en lotissement
- Opération de 23/24 habitats individuels en bande - type maisons de village sur des petites parcelles - économe en foncier
- Programme d'espaces publics, associé aux logements.

Bilan

- 24 parcelles de 220 m²
- Typologie de logement : 13 maisons en bande et 11 logements intermédiaires

⁶ *Espaces publics = rues, sentiers, placettes, stationnement, avenue

Soit : 24 logements et une réserve foncière d'environ 5 400 m²
d.r.b. = 30 logements/ha
Proportion d'espace public* environ 40%

Schéma de principe volontairement sommaire élaboré dans le cadre d'un travail de conception avec prise en compte du programme et du contexte

Sur la base :

- Des éléments de programme à répartir
- Des types de liaisons à créer
- Des protections paysagères ou environnementales à situer
- De l'approche environnementale à laquelle tout projet de lotissement doit donner lieu

Simulation 4 - Lotissement et habitat intermédiaire

Avec révision du POS et maîtrise foncière



Carte 4- Aménagement simulation 4

- Priorité à la diversification de l'offre de logements
- Réserve foncière pour un petit équipement ou espace public
- Liaisons inter-quartiers et de dessert

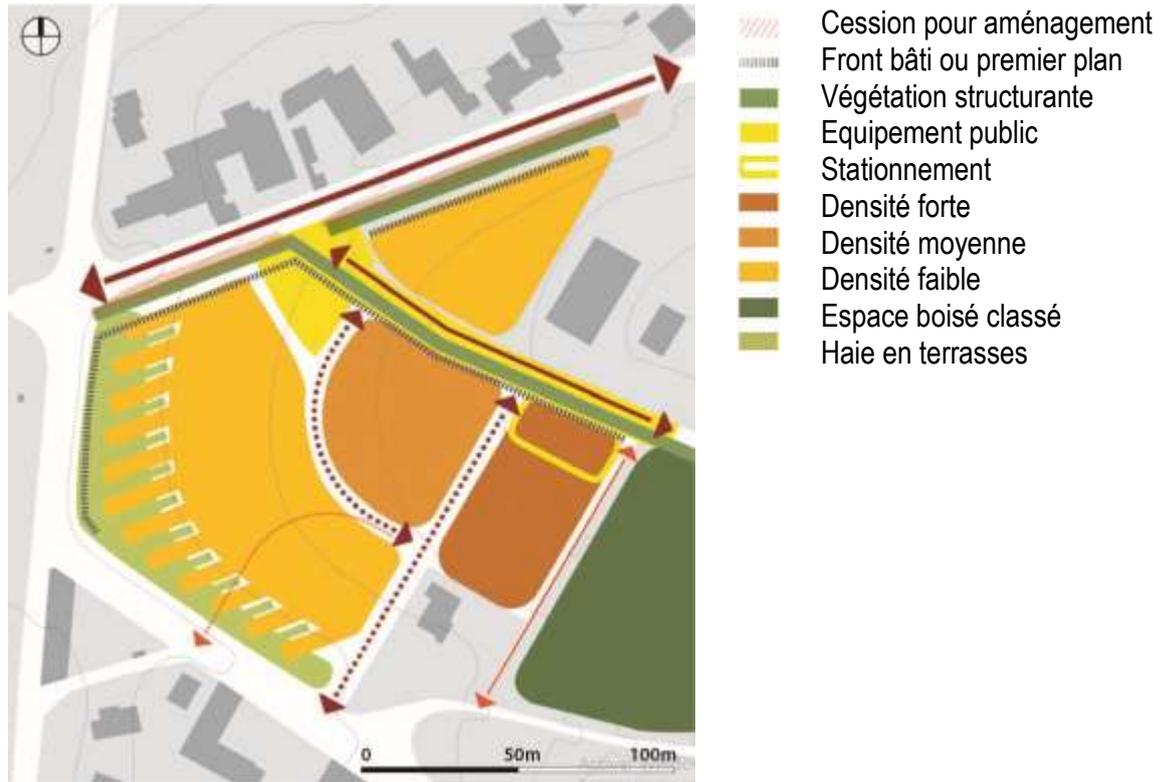
Bilan

- 30 parcelles d'une surface moyenne de 260 m² (entre 225 et 360 m²)
- Typologie des logements : 5 maisons individuelles isolées, 6 maisons individuelles accolées, 23 maisons en bande - maisons de village ou habitat intermédiaire - 12 logements individuels en petits collectifs

Soit : 46 logements et un petit équipement
d.r.b. = 30 logements/ha
Proportion d'espace public* et collectif = environ 50%

Schéma de principe doit être volontairement sommaire élaboré dans le cadre d'un travail de conception avec prise en compte du programme et du contexte Sur la base :

- ✦ Des éléments de programme à répartir
- ✦ Des types de liaisons à créer
- ✦ Des protections paysagères ou environnementales à situer
- ✦ De l'approche environnementale à laquelle tout projet de lotissement doit donner lieu



Carte 5- Principe d'aménagement

Simulation 1 - Lotissement standard

Application du POS



Photo 4- perspective simulation 1

L'offre de logement est réduite à une seule typologie et ne répond pas aux besoins de la commune. L'espace public est réduit à un minimum, tant dans sa fonction (desserte des parcelles) que dans sa forme. Il n'existe pas de lien avec le sud. La liaison au centre n'est pas valorisée. Du point de vue du paysage, la cession sur l'avenue principale risque d'être résiduelle avec, comme premier plan, des clôtures privées de fond de jardin.

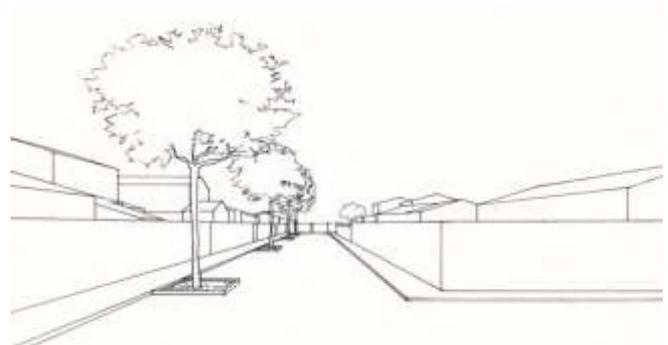


Photo 5- Seules les clôtures définissent le paysage urbain à l'image de la photo

Simulation 2 - Evolution du lotissement

Avec modifications réglementaires



Photo 6- perspective simulation 2

La diversification de l'offre de logement n'est pas résolue. La surface plus importante affectée à l'espace public permet de développer des configurations variées et arborées, ainsi que des circulations piétonnes plus confortables. L'implantation maîtrisée du bâti permet de libérer de véritables cœurs d'îlot consacrés aux jardins. Le projet est l'occasion de créer de nouvelles liaisons entre quartiers et de valoriser ce qui préexiste.

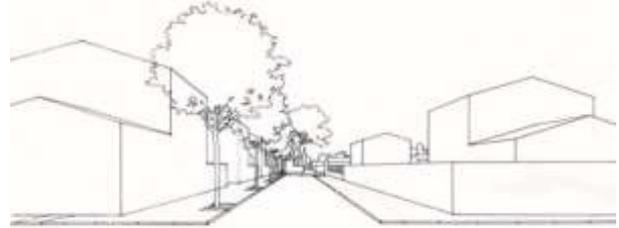


Photo 7- Les alignements côté gauche définissent une échelle villageoise à la différence du côté droit.

Simulation 3 - Une opération d'habitat intermédiaire

Avec modifications réglementaires et maîtrise foncière

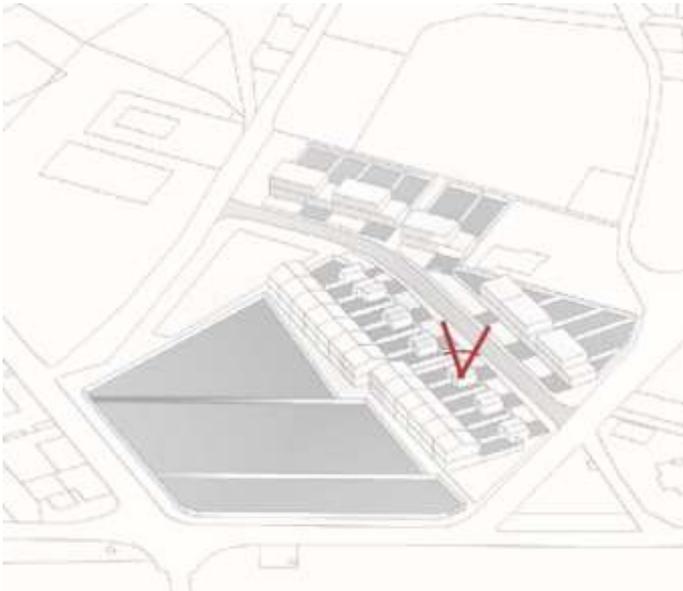


Photo 8- perspective simulation 3

L'économie foncière et la création d'un habitat individuel compact répondent aux besoins immédiats de la commune. Cette configuration permet de définir une réserve. Elle permet aussi de construire un front bâti maîtrisé associé à un cheminement piéton. Une liaison inter-quartiers et de desserte est créée. L'aménagement de l'accès au site, depuis l'avenue, permet de dégager une plateforme arborée et du stationnement public



Photo 9- Les limites, les alignements bâtis, les garages et les clôtures forment un ensemble indissociable qui caractérise la rue.

Simulation 4 - Lotissement et habitat intermédiaire

Avec révision du POS et maîtrise foncière

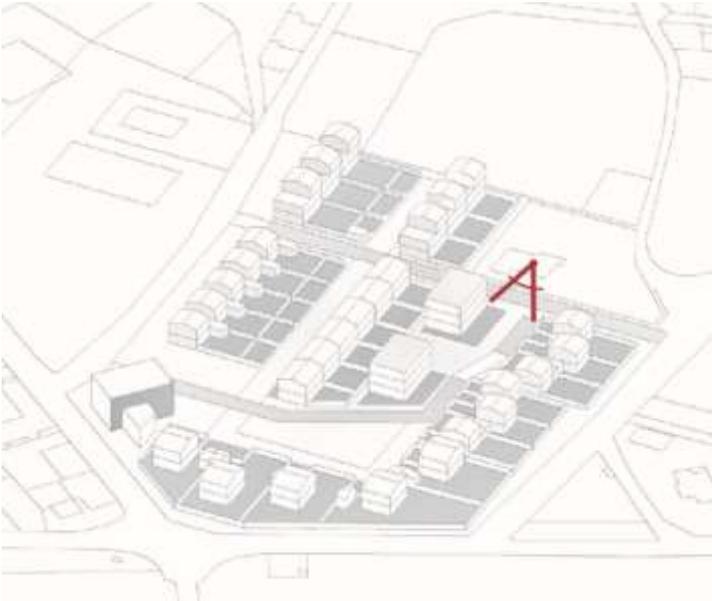


Photo 10- perspective simulation 4

A partir d'une programmation plus fine, il est possible de construire de 40 à 50 logements, avec jardins ou terrasses, tout en proposant un espace public généreux et des places de stationnement public entre le centre ancien et le nouveau quartier.

Les différentes typologies bâties introduisent de la diversité dans ce nouveau paysage. Des phases opérationnelles distinctes peuvent être facilement définies sur ce principe.



Photo 11- Les espaces publics sont diversifiés et hiérarchisés.

II. Les composantes du projet

La recherche de la qualité urbaine, dans le cadre d'un projet de lotissement, suppose une forte implication de la commune et ne saurait être laissée aux seuls aménageurs ou lotisseurs. La commune doit vérifier l'application des principes définis par le programme, elle doit aussi procéder à une lecture attentive des différentes composantes du projet de lotissement.

Le parti d'aménagement, qui s'appuie sur le contexte et les densités recherchées, doit être clair et lisible dans ces différentes composantes, relatives à l'espace public, aux limites et à la parcelle. Il doit être établi suivant 03 principaux axes :

→ AXE1 : la **définition des espaces partagés** est essentielle à la qualité du lien entre mode de vie et cadre de vie

Il s'agit là de l'espace public et collectif :

- ✦ Gestion des eaux pluviales ;
- ✦ Conception des espaces verts ;
- ✦ Définition des rue, ruelles, impasses et cours urbaines ;
- ✦ Définition des équipements ;
- ✦ Définition des stationnements.

→ AXE2 : le **travail sur les limites**, exercice fondamental pour la définition de la qualité du paysage urbain

S'agissant des limites, elles prennent en compte :

- ✦ Le bâti et les seuils
- ✦ Les espaces privés
- ✦ Les clôtures et les haies

➔ AXE3 : la gestion précise des parcelles

Les interventions sur la parcelle prennent en compte, les jardins, clôtures, annexes, terrasses, bassins et piscines

Eaux pluviales

La réalisation de nouveaux lotissements génère des volumes importants d'eau de ruissellement, liés à l'importance des surfaces imperméables créées : chaussées, stationnement, emprises bâties et toitures. La loi sur l'eau encourage les collectivités à intégrer des notions de gestion environnementale, soucieuses de développement durable.

Afin de mieux gérer le ruissellement des eaux pluviales, la collecte et le circuit des eaux, une recherche de solutions intégrées doit accompagner la conception du lotissement, notamment au niveau des espaces publics.

Plusieurs objectifs interactifs guident les choix d'aménagement :

- ✦ Réduire les surfaces imperméabilisées tant sur le domaine public que sur le domaine privé, notamment sur les aires de stationnement.
- ✦ Collecter l'eau de pluie avant qu'elle ne se charge d'impuretés, en diminuant les surfaces imperméables, à l'échelle du quartier comme de la parcelle.
- ✦ Diminuer la production des eaux de ruissellement par l'utilisation de systèmes d'absorption, de surfaces drainantes et de végétaux adaptés (jusqu'aux toitures des maisons ou des annexes...).
- ✦ Ralentir le transit des eaux de ruissellement par la mise en œuvre de dispositifs intégrés aux espaces publics : bassins tampon, fossés enherbés, filtrants, haies végétales, etc.



Photo 12- Une large noue latérale, enherbée et plantée d'arbres en alignement, filtre les eaux de ruissellement.



Photo 13- En cœur d'îlot, des jardins structurés par des grandes noues enherbées canalisent les eaux pluviales.

Gestions des espaces verts

L'arbre doit être utilisé comme un élément intrinsèque de la composition urbaine et non comme un rajout décoratif en fin de projet.



Photo 14- Alignement dissymétrique dans une rue de desserte

Le choix du type d'arbre est conditionné par plusieurs critères :

- ✦ Le contexte spatial, les éléments bâtis, le statut des espaces, les ambiances recherchées et les usages sont autant d'éléments qui déterminent le type d'arbre : première ou deuxième grandeur, tige ou haute tige, formation des charpentières supérieures à 2,50 m.
- ✦ Le port de l'arbre et son développement à l'état adulte vont orienter le choix de l'essence végétale.
- ✦ Les critères écologiques, car l'arbre est un être vivant qui doit pouvoir s'adapter et croître dans un milieu approprié. Les sols, les conditions de luminosité, l'orientation, la mise en œuvre, les fossés de plantation et le tuteurage sont examinés avec précision. De même, les modalités de gestion sont à prévoir à court, moyen et long terme.

Les projets qui intègrent la présence des arbres existants gagnent en qualité immédiate.



Photo 15- Alignements, ponctuations... Les arbres peuvent être plantés selon une organisation géométrique, définie par des alignements et des intervalles réguliers, de manière à souligner une direction, marquer une continuité, cadrer une perspective, accompagner une promenade ou créer un ombrage



Photo 16- l'arbre peut devenir un repère en fond de perspective, à l'angle d'une rue. Il peut marquer un accès, une chicane, etc...

Les rues

L'espace public structure les villes, et permet leur découverte. L'espace public des extensions urbaines, des lotissements, participe de ce rôle.

Par espace public, il faut entendre l'espace où l'on circule, où l'on stationne (avenues, boulevards, rues, ruelles, sentiers, venelles) mais aussi l'espace où l'on se promène, où l'on flâne

(esplanades, places) ou encore celui où l'on attend, où l'on joue (placettes, jardins, terrains de jeux) en résumé, l'espace de la vie collective.

Un équilibre entre espace public et espace privé doit être recherché. Plus la densité augmente, plus l'espace public se doit d'être généreux. Le stationnement, les plantations, les accès doivent être conçus de manière à créer une ambiance. Un cheminement piéton peut connecter des placettes entre elles ou à d'autres voies. L'espace public est aussi un espace technique qui accueille l'installation de divers réseaux (eaux pluviales, coffrets, équipements utilitaires, etc.) éléments qu'il convient d'intégrer dans sa conception, notamment comme base créative.



Photo 17- Voie de liaison inter-quartiers et de distribution, son aménagement dissymétrique intègre des bandes piétonnes et cyclables, soulignées par un alignement d'arbres et des bandes végétalisées.

Hiérarchie des voies

Chaque opération est particulière et, à ce titre, la conception des voies et leur aménagement (tracés, largeurs, profils, traitements et plantations) diffère selon le contexte et les fonctions à assurer. A partir d'une même emprise, il est possible de décliner de nombreux profils. Les variations s'effectuent davantage sur les abords (trottoirs, talus, fossés, contre-allées, etc) que sur la largeur proprement dite de la chaussée. Quatre types de voie sont à distinguer :

1. La voie principale ou inter-quartiers
2. La voie de desserte
3. La voie de desserte mixte
4. La cour urbaine

1. La voie principale ou inter-quartiers



Photo 18- Cette voie structurante intègre du stationnement latéral sur ses bas-côtés

Polyvalente, elle se définit dans le cadre d'un schéma de développement urbain large et assure la connexion des quartiers entre eux. Transports en commun, voitures, deux roues et piétons y cohabitent. La circulation automobile fluide ne doit pas, a priori, être confrontée à des accès individuels, mais plutôt à des accès collectifs assurant la desserte d'un ensemble de parcelles. Ces voies sont le plus souvent structurées par des alignements d'arbres et les bas-côtés sont aménagés confortablement pour les circulations piétonnes et cyclables. Les largeurs des chaussées sont comprises entre 6 m et 8 m.

2. La voie de desserte



Photo 19- La qualité de ces espaces est liée à la simplicité naturelle du traitement des bas-côtés, aux alignements structurants des arbres qui bordent les parcelles.

Ce type de voie assure la desserte du lotissement ainsi que les accès aux parcelles. Son gabarit et sa morphologie sont modulés en fonction du flux de circulation envisagé. La sécurité et la tranquillité des riverains sont assurées par une régulation de la vitesse automobile. Les profils de ce type de rue peuvent être variés selon les usages, les ambiances recherchées et le contexte. Les emprises du domaine public et collectif présentent une largeur pouvant varier de 8 m à 20 m pour des largeurs de chaussée comprises entre 4,50 m et 5,50 m.

3. La voie de desserte mixte

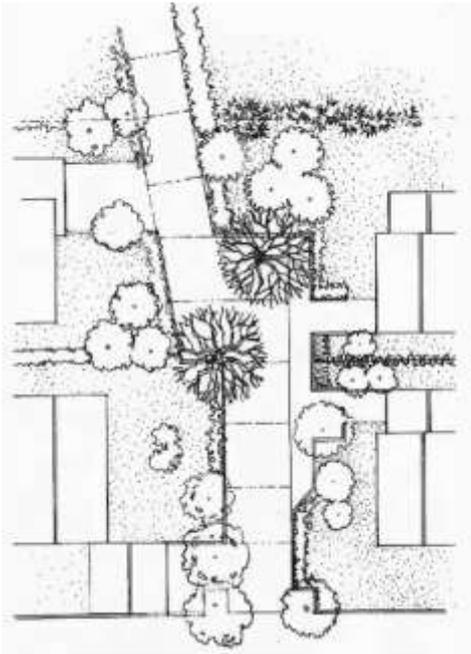


Photo 20- Croquis d'une ruelle en chicane

Ce type de voie assure la desserte d'un nombre de parcelles précis. Son emprise est limitée et la chaussée, d'un gabarit volontairement réduit, assure les circulations des piétons, des automobiles et des cycles. Son traitement, la nature du revêtement de sol, ses limites doivent exprimer la polyvalence des usages. La mixité des usages favorise la réduction de la vitesse. Les largeurs de chaussées peuvent varier de 3,50 m à 5 m.



Photo 21- Des pavés en pierre bordent la chaussée et structurent un caniveau central, à l'image d'un traitement de rue

4. Places, placettes et promenades



Photo 22- Chemin piéton structurant un lotissement

Au réseau de voirie hiérarchisé sont associés des espaces publics de type places, promenades, esplanades, jardins, aires de jeux, etc. que l'on destine à certains usages. Ces lieux enrichissent le réseau d'espaces publics, à l'échelle du lotissement.

De grandes dimensions, ils doivent être appréhendés dans le cadre de la programmation urbaine préalable. Ils permettent d'articuler plusieurs opérations entre elles.

A l'échelle de l'opération, des espaces publics de plus petite taille peuvent être définis tels que placettes, cours, jardins de cœur d'îlot, en veillant à les connecter entre eux et à former un réseau de circulations « douces ». Les espaces résiduels ou « espaces verts » sans usage, sont à proscrire. Ils sont souvent source de problèmes.



Photo 23- A la croisée des circulations piétonnes, une place arborée offre une aire de jeux, au centre du lotissement.



Photo 24- Une promenade arborée serpente à travers l'ensemble des opérations constituant le quartier, selon un axe central

Les cheminements



Photo 25- Les sentiers piétons se dessinent de manière informelle, à travers les espaces libres et arborés

La continuité des cheminements piétons et cyclables ne s'arrête pas au seuil de l'opération, mais doit être étudiée dans un cadre plus large, d'accès aux équipements, aux commerces, aux services, au centre.

Ces cheminements peuvent constituer un réseau autonome ou offrir de simples passages, associés aux réseaux de circulation mixte et permettant aux piétons de prendre des raccourcis, d'un lieu à un autre. Leur conception doit faire l'objet d'une grande attention et privilégier le confort, l'agrément et la sécurité des piétons et cyclistes. Selon le contexte, ces chemins peuvent s'apparenter à un sentier. Leurs abords, leurs limites bâties ou végétalisées, leur revêtement de sol, leur éclairage doivent être définis dans le cadre du projet.



Photo 27- Un traitement homogène du sol en dalles béton participe de la lecture du maillage.



Photo 26- En bordure des avenues, un cheminement piétonnier protégé complète le réseau

Les petits équipements



Photo 28- Abris poubelles et vélos protégés par une toiture végétalisée - sedum - participant ainsi à la réduction des eaux de ruissellement.

Les petits équipements à usage collectif concernent principalement la collecte des déchets, le regroupement des boîtes aux lettres, l'éclairage et, plus largement, le mobilier urbain. Le choix du mobilier urbain (luminaire, banc, poubelle, signalétique, abribus) doit a priori se définir à l'échelle de l'agglomération. Le concepteur du lotissement doit préciser les besoins et l'implantation de mobiliers adaptés aux espaces et aux usages. La pérennité des luminaires et leur qualité d'intégration seront recherchées. Transformateurs électriques, points de collecte des déchets et points d'apport volontaire pour recyclage doivent faire l'objet d'une réflexion spécifique quant à leur implantation et leur traitement.



Photo 29- Abris pour conteneurs collectifs et abris vélos en bois, disposés en limite des espaces collectifs.



Photo 30- Abri pour poubelles individuelles, dont la structure est le support de plantes grimpantes.

Stationnements publics

La gestion du stationnement et de son impact sur la qualité des espaces doit faire l'objet d'une réflexion spécifique et de propositions explicites.

L'habitat individuel, notamment en lotissement, est assujéti à l'usage de la voiture. Il est courant de comptabiliser deux à trois voitures par ménage. La réintroduction d'une relative mixité de fonctions (services, professions libérales, commerces) dans les quartiers résidentiels que forment les lotissements ainsi que la prise en compte de visiteurs potentiels supposent la création de places de stationnement public, autres que les nécessaires places de stationnement affectées aux résidents.

Plusieurs options compatibles peuvent être prises :

- ✦ Créer du stationnement longitudinal, associé aux voies structurantes et autres espaces publics,
- ✦ créer des petites aires de stationnement arborées, judicieusement implantées au regard de la distribution du lotissement,
- ✦ Regrouper les places de stationnement « aux entrées », en périphérie de l'opération, pour libérer celle-ci de la circulation automobile (sauf accès utilitaires) et ainsi créer des cœurs d'îlot sans voiture. Cette dernière hypothèse est plus particulièrement pertinente pour les lotissements qui développent une relative densité.

Le stationnement public peut être associé au stationnement privatif dans le cas où ce dernier serait dissocié de la parcelle. Le stationnement public doit prendre en compte les règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, par l'intégration de places signalées et adaptées, présentant une largeur minimale de 3,30 m. Cette caractéristique peut être appliquée plus systématiquement aux places privées.



Photo 32- Stationnement public : des petites aires, encadrées par des masses végétales, sont disposées en oblique par rapport à la voie de desserte



Photo 31- Stationnement collectif : des abris collectifs, disposés parallèlement à la voie de desserte, procurent de l'ombre et offrent des possibilités de rangement au-dessus de chaque place de stationnement.

Bati et les seuils

Le traitement des limites participe pleinement de la qualité du paysage des lotissements. Les caractéristiques de ces limites doivent être définies avec soin dans le cadre de la conception du

lotissement et donner lieu à l'établissement de prescriptions. Celles-ci doivent être respectées quelles que soient les modalités de réalisation

Traiter les limites, c'est prendre en compte l'implantation du bâti, les seuils et les accès, le stationnement privatif ouvert sur l'extérieur, les différentes formes de clôtures, etc. Les limites peuvent être construites par le bâti.



Photo 34- Entre voie de desserte et logements, une bande végétalisée assure la transition. Les plantations existantes ont été renforcées et le stationnement privatif y a pris place.



Photo 33- Des bandes jardinées, entre maisons et trottoirs, agrémentent la rue. Les retraits sous toiture signalent les seuils d'accès aux maisons, tout en les protégeant des intempéries

Stationnement privatif

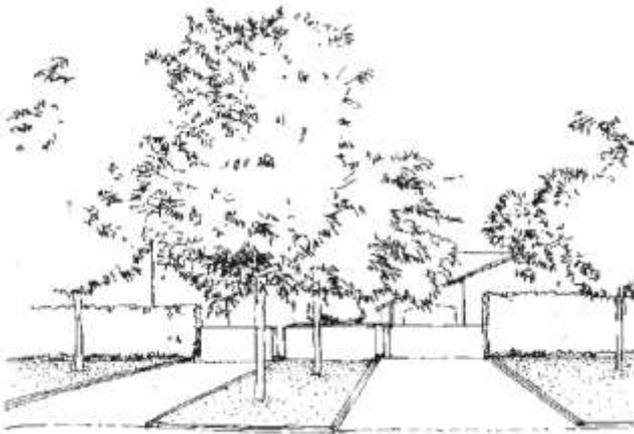


Photo 35- Une bande arborée sépare et accompagne les accès à deux parcelles.

Souvent conçus sous forme de modules annexes, parfois volontairement répétés, les garages constituent, par leur lien direct avec la rue, un enjeu non négligeable dans le paysage et dans la qualité de la relation de l'habitat à la rue ainsi que de la perception du passant quant à l'environnement bâti.

Une attention spécifique doit leur être portée, tant à l'échelle globale du lotissement qu'à l'occasion des projets individuels de particuliers. Volumétries, matériaux, positionnement en association à des éléments bâtis (maisons, clôtures, annexes, auvents) ou en relation à des masses végétales, sont autant d'aspects à considérer. La réalité de leur usage mérite aussi une réflexion : nombreux sont les garages, reconvertis en ateliers, buanderies, remises.



Photo 36- Les garages jumelés sont implantés en biais par rapport à la voie de desserte. L'association de masses arbustives améliore considérablement la perception que l'on pourrait avoir d'un alignement de portes de garages.

Afin d'assurer le principe minimum d'une place de stationnement associée à une parcelle, Les documents d'urbanisme devraient imposer la création d'une place privative, ouverte sur l'extérieur. L'obligation de satisfaire à ce principe doit, tout d'abord, être vérifiée ainsi que le nombre de places concernées. Sa prise en compte fait alors l'objet d'une réflexion en amont, associant la notion de seuil d'accès à la parcelle ou au logement. De tels espaces doivent être organisés en fonction des portillons, des portails et de l'implantation du garage, voire de la maison.

Dans les lotissements peu denses, où les linéaires de clôtures sont importants et de préférence végétalisés, le seuil d'accès à la parcelle peut faire l'objet d'un traitement particulier, prévoyant : regroupement des accès, aménagement de deux ou trois places de stationnement, etc.

Les clôtures et les haies

Les clôtures sur rue participent de la qualité du paysage urbain. Servant à délimiter une parcelle, elles la protègent et assurent la transition entre espace public et espace privé. Répondant à des besoins d'intimité, elles sont des éléments de régulation des relations de voisinage. Elles peuvent enfin jouer un rôle de protection au vent, d'ombrage, de « niche écologique ». Les clôtures peuvent être constituées de murs, murets, palissades, claustras, grilles, talus, haies végétales, ces éléments pouvant se combiner.

Le contexte et le programme conditionnent le choix et la composition des clôtures. Elles peuvent être un élément d'unification du lotissement ou se gérer au cas par cas, en harmonie avec la maison mais aussi avec la rue.

- ✦ Il convient de différencier les clôtures entre espace public et espace privé (clôtures sur rue) des clôtures entre espaces privés. Ces dernières correspondent en général à des linéaires importants en relation avec les jardins.
- ✦ Plus le lotissement est dense, plus il est nécessaire d'optimiser la surface de la parcelle afin de pouvoir y aménager un jardin, par exemple en implantant le bâti sur rue. Le besoin d'intimité, plus prégnant, favorise les clôtures maçonnées. Celles-ci s'inscrivent de préférence dans le prolongement du bâti.
- ✦ Plus la densité diminue, plus les linéaires de clôtures augmentent. Il est alors préférable de favoriser le développement des haies végétales, notamment en milieu peu urbanisé



Photo 38- Une clôture en bois doublée d'une haie végétale : ce système permet de délimiter la parcelle tout en créant une perméabilité visuelle entre espace public et espace privé. Les clôtures et les jardins participent à l'ambiance des espaces publics.



Photo 37- Une clôture maçonnée surmontée d'une ferronnerie et doublée d'une haie végétale : la qualité de cet exemple tient à la réalisation d'une haie libre et débordante

Etape 3 : Suivi du lotissement

La qualité d'un lotissement sera fonction de l'attention accordée à l'étude et au traitement de toutes ces composantes, telles que décrites précédemment. Mais tout projet, aussi bien conçu soit-il, nécessite un accompagnement et un suivi dans sa mise en œuvre.

Aménagements collectifs et viabilisation des parcelles

Si la mise en œuvre des espaces collectifs et des équipements permettant de viabiliser les parcelles privées s'effectue sur la base de supports précis (plans VRD notamment) il est préférable que les concepteurs du lotissement soient missionnés pour assurer le suivi du chantier. Toute dérive du projet sera ainsi évitée. En outre, en réponse à des impératifs techniques ou financiers apparus en cours de chantier, les concepteurs sont à même de proposer des solutions alternatives.

Le programme de travaux

Il précise les caractéristiques des différents ouvrages à réaliser ainsi que les conditions de leur réalisation. Les travaux sur l'espace collectif ne débordent pas sur les espaces privés, sauf si certaines clôtures, plantations ou parvis privés sont pris en charge par le lotisseur ou la commune, dans le but de garantir une homogénéité et une finition de qualité de l'opération.

Leur livraison peut alors intervenir une fois que les constructions sur les parcelles privées sont édifiées. La gestion des réseaux aériens et l'implantation concertée des transformateurs ENEO sont des éléments fondamentaux pour la qualité des espaces.

Une assurance en responsabilité civile est prise par le lotisseur pendant le chantier et ensuite par l'association syndicale. Les aménagements et les équipements du lotissement sont entretenus par le lotisseur jusqu'à leur prise en charge par l'association syndicale des acquéreurs ou par la collectivité publique dans le cas d'un accord préalable. L'entretien des lots non vendus est à la charge du lotisseur.

Réalisation des projets individuels

L'image finale du lotissement sera également donnée par la somme des réalisations individuelles. Pour se donner toutes les chances de réussite, il est primordial d'associer, de conseiller et d'accompagner les acquéreurs et futurs habitants.

Des préconisations à l'adresse des acquéreurs et constructeurs

Issues des composantes qui ont présidé à la conception du lotissement, des recommandations, visant à respecter le parti d'aménagement et à garantir une certaine harmonie, doivent figurer dans le règlement et le cahier des charges du lotissement. Mais, ces documents ne suffisant pas à garantir la qualité d'un projet, des explications et un suivi, effectués par le maître d'œuvre du lotissement ou l'urbaniste la commune en charge du lotissement, sont nécessaires.

L'assistance architecturale

Elle est indispensable pour une bonne compréhension du règlement du lotissement, de son cahier des charges, des recommandations qui l'accompagnent et plus globalement du parti d'aménagement dans lequel chaque projet spécifique doit s'inscrire. Elle permet une négociation concrète avec les particuliers, à différentes étapes de leur projet tout en s'assurant de la bonne application du règlement, facilitant ainsi la délivrance du permis de construire. Généralement prévue par l'aménageur, elle est assurée par le concepteur du lotissement (urbaniste ou architecte). Dans les autres cas, l'assistance architecturale peut être organisée par la commune, en accord avec le lotisseur.

L'information et la sensibilisation du futur habitant

Il incombe au lotisseur et à la commune d'informer le futur habitant sur les démarches que celui-ci doit engager et de le sensibiliser sur les conséquences de ses choix d'aménagement individuel. En amont, le lotisseur incite à la découverte du terrain, fournit des explications sur la portée juridique de chacune des pièces du dossier et sur les règles d'urbanisme en vigueur. L'acquéreur doit prendre connaissance de ses responsabilités par rapport à l'environnement, des dispositions réglementaires du lotissement et de son cahier des charges, du statut des différents espaces, du rôle d'une association syndicale ainsi que de ses obligations dans l'entretien et la gestion des espaces et des équipements. Un livret d'accueil peut être réalisé, situant le lotissement dans la ville ainsi que les équipements, les commerces et les réseaux de transport.

DEUXIEME PARTIE : ELABORATION DES TEXTES NORMATIFS ENCADRANT L'HABITAT ADMINISTRE AU CAMEROUN

CHAPITRE VI : Cahier de charge des Lotissement
au Cameroun

CHAPITRE VII : statuts du syndicat des acquéreurs
du lotissement

CHAPITRE VIII : Modèle de règlement des
Lotissements au Cameroun

CHAPITRE IX : Proposition d'un texte de loi en
matière de lotissement

Introduction/

Partant du constat selon lequel le développement urbain au Cameroun s'est effectué et s'effectue même encore dans l'anarchie et le non-respect des règles et normes édictées et au mépris de la législation et de la réglementation en vigueur, la présente mission a pour objectif de proposer un texte normatif encadrant l'habitat administré au Cameroun.

Il s'agit d'élaborer un cahier des charges-types qui permet d'expliquer toutes les spécificités, les attentes et les contraintes d'un projet de production de l'habitat et l'occupation rationnelle de l'espace tant sur le plan juridique et opérationnel que technique. En effet, face aux défis de plus en plus complexes liés à l'urbanisation galopante du Cameroun, des solutions durables doivent être trouvées pour assurer une planification du développement des villes afin de soutenir une rationalisation de l'utilisation de l'espace et une promotion de l'habitat décent pour le plus grand nombre de citoyens.

La réalisation d'un lotissement fait intervenir des compétences multidisciplinaires et multisectorielles, à partir de la conception du projet jusqu'à la réception des travaux et commercialisation des parcelles (le cas échéant). A chaque étape du processus correspond des actions concrètes qu'il faut clairement définir pour que les différentes parties prenantes du projet soient sur la même longueur d'ondes. C'est l'objectif poursuivi par le cahier des charges-types qui permet en outre d'établir les règles de conduite entre le lotisseur et les acquéreurs d'une part, le lotisseur et les habitants d'autre part.

Ce document de référence précise les conditions, les règles et les exigences liées à la réalisation d'un lotissement. Il précise les normes de conception, de réalisation et de gestion d'un lotissement et permet plus particulièrement :

- ✦ De définir les dispositions urbanistiques, réglementaires et techniques applicables au projet ;
- ✦ De définir les dispositions relatives aux travaux de construction ;
- ✦ De définir les dispositions relatives à la viabilisation du lotissement.

La conception des lotissements doit s'appuyer sur les prescriptions des documents de planification urbaine dans les villes qui en sont dotées. Dans les autres villes, les Maires et les Délégués du Gouvernement doivent procéder, par arrêté municipal, à la prescription des dispositions à respecter. Dans ce cas, une description sommaire du projet doit être soumise à l'appréciation de la commune avant tout début de conception du lotissement.

Nous allons développer uniquement le dernier point susvisé qui correspond à notre compétence dans le cadre de cette mission.

Toutefois, les textes présentés dans cette partie, sont des modèles de textes réglementaires qui pourront être modifiés en fonction du contexte et du type de lotissement.

Chapitre 6 : Projet de Cahier de charge des Lotissement au Cameroun /

6.1 Dispositions générales

Article 1 – objet du cahier des charges

1.01 - Le présent cahier des charges s'applique à la totalité du lotissement. Son objet est de fixer l'organisation et les règles de fonctionnement du lotissement au sens de la loi n°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun.

1.02 - Il est opposable et s'impose à quiconque détient un droit quelconque de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie du lotissement.

1.03 - Il s'ajoute à toutes les dispositions réglementaires qui restent applicables notamment au règlement du POS (plan d'occupation des sols) ou de tout autres documents de planification urbaine.

1.04 - Tout acte translatif de la propriété d'un des lots libres de construction, ou tout acte conférant un droit quelconque sur l'un des lots du lotissement (donner le nom du lotissement ; exemple : lotissement samba ...) devra mentionner l'existence de ce cahier des charges, qui sera annexé au dit acte et comportera l'obligation pour son bénéficiaire d'en respecter scrupuleusement les dispositions contractuelles.

1.05 - Les acquéreurs de lots ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges.

1.06 - Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par le Syndicat des Acquéreurs du lotissement.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction du Syndicat des Acquéreurs du lotissement.

1.07 - Les règles posées par le présent cahier des charges peuvent être modifiées par voie de décision de l'Assemblée Générale extraordinaire du Syndicat des Acquéreurs du lotissement.

Article 2 – portée du cahier des charges

Il s'ajoute au règlement du lotissement et a pour objet de :

- Fixer les règles de droit privé s'appliquant au lotissement susvisé.
- Définir les charges, obligations, droits, servitudes réciproques et perpétuelles établies au profit et à la charge des différents lots du lotissement
- De fixer les conditions générales de vente du lot.

6.2 Conditions générales de vente

Article 3 - vente de lots

- 3.01 - La vente des lots constructibles est effectuée aux conditions ordinaires et de droit commun.
- 3.02 - Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus, dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison dudit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.
- 3.03 - En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modifications des tracés de surfaces des lots autres que le sien ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.
- 3.04 - La location ou le partage qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges, du règlement du lotissement et éventuellement des statuts du Syndicat des Acquéreurs seront nuls et non avenue.

Article 4 - mesurage et bornage

- 4.01 - Le lotisseur devra préalablement à la mise en vente, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par un géomètre assermenté, inscrit au tableau de l'ordre des géomètres expert du Cameroun. Un plan régulier de chaque lot définissant ses limites et sa contenance définitive, sera dressé par ledit géomètre et devra être obligatoirement annexé à l'acte de vente. Ce plan devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.
- 4.02 - Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur doit à ses frais vérifier le plan et le bornage de son lot, aucune réclamation ne sera plus admise après la signature de l'acte de vente.
- 4.03 - Afin d'éviter les inconvénients graves résultant d'une erreur commise dans l'implantation des immeubles, il est conseillé à l'acquéreur de la faire effectuer et à ses frais par le Géomètre de l'opération ci-dessus identifié.

6.3 Servitudes

Article 5 - Servitudes générales ou Servitudes découlant de la situation naturelle des lieux et des dispositions du programme des travaux visés à l'autorisation de lotir.

- 5.01 - Tout acquéreur est supposé bien connaître le lot ou les lots à lui vendus, pour les avoir examinés sur place. Les talus et noues créés par la réalisation des infrastructures faisant partie des lots sont à la charge des acquéreurs concernés en ce qui concerne leur maintenance et leur entretien.
- 5.02 - Les acquéreurs ne peuvent remettre en cause les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues et souffriront sans indemnité des servitudes particulières figurant aux plans de vente, plans du dossier d'autorisation de lotir, et au programme des travaux ; servitudes affectant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.
- 5.03 - Les acquéreurs profiteront des servitudes actives dont pourrait bénéficier le lot dont ils sont devenus propriétaires.

- 5.04 -** Les voies et allées de circulation, tant pour piétons que pour voitures automobiles devront en tout temps être librement ouvertes à la circulation des véhicules ; à l'exception des voies et allées pour lesquelles des dispositifs de fermeture ou de limitation d'accès ont été expressément prévues dans le cadre des plans et programmes des travaux de l'autorisation de lotir.
- 5.05 -** Le Syndicat des Acquéreurs du lotissement accorde au lotisseur, le droit à titre personnel et exclusif de réaliser la desserte en se raccordant sur les voies et réseaux communs dont la propriété sera transférée au Syndicat des Acquéreurs selon les modalités et conditions prévues aux termes de l'article 3 de ses statuts.

En outre, le lotisseur pourra transformer ce droit attribué à titre personnel en servitude dès acquisition des terrains voisins. Dans cette hypothèse, le Syndicat des Acquéreurs lui confère irrévocablement mandat d'intérêt commun à l'effet de faire constater par acte notarié la servitude de passage et de raccordement à titre réel et perpétuel concédée sur les voies et réseaux du lotissement.

Article 6 – servitudes particulières

- 6.01 -** Il s'agit des servitudes qui seraient prescrites au cours des travaux par la commune, l'administration, les services concédés ou le Maître d'œuvre et non prévues initialement au dossier d'autorisation de lotir. Les acquéreurs ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunication, devant traverser éventuellement leur lot et aux servitudes qui en résulteront. Passage en servitude qui serait prescrit en cours de travaux par la commune, l'administration, le Maître d'œuvre ou les services concédés. Le lotisseur s'engage formellement en ce cas à en informer l'acquéreur au plus tard dans le mois où cette obligation serait portée à sa connaissance et à prendre toutes dispositions, pour que ladite servitude affecte le moins possible la constructibilité ou la jouissance du lot.

6.5 Viabilité

Article 7 – propriété du sol

- 7.01 -** Le sol des voies du lotissement sera incorporé ultérieurement à la voirie communale, sans que toutefois, le lotisseur ne puisse prendre un engagement quelconque à ce sujet.
- 7.02 -** Le lotisseur se réserve le droit de passage et de raccordement sur les voies et réseaux du lotissement.

Article 8- décharge et dépôts

- 8.01-** Les acquéreurs ne devront faire sur la voie privée ou publique aucun dépôt de matériaux, décharge, ordures ménagères ou autres.

- 8.02 -** Toutefois les ordures ménagères seront déposées aux endroits prévus à cet effet, si de tels emplacements n'ont pas été prévus par le projet il faudra s'en référer à la réglementation en vigueur.
- 8.03 -** Il ne pourra être fait de dépôts de matériaux nécessaires aux constructions, constructions annexes, accès, etc.... Réalisés par les occupants des logements ou les propriétaires de lots pendant plus d'une semaine. Toutefois, pendant la durée de la construction ou de réparation du gros-œuvre des logements, les matériaux en cas de nécessité absolue et dûment constatée, pourront être déposés au droit du terrain sur un emplacement des trottoirs éloigné de toute bouche d'égout, installation d'énergie ou de télécommunication, d'adduction d'eau etc. Les acquéreurs qui useront de cette possibilité seront tenus de nettoyer parfaitement les lieux et de les remettre en état.

6.6 Utilisation et entretien

Article 9 – voirie et stationnement

- 9.01 - L'accès au lot ne pourra se faire que par l'emplacement réservé à cet effet.

Le stationnement de tout véhicule, quel qu'il soit, sera également interdit sur tous espaces verts collectifs, ainsi que sur toutes places, allées, chemin piétonnier, trottoirs et voirie.

Les trottoirs devront impérativement être dégagés de tout véhicule afin d'être réservés uniquement à l'usage des piétons.

Dans l'intérêt général, les acquéreurs devront maintenir en état de propreté, le trottoir et le caniveau au droit de leur façade, ils devront se conformer aux règles établies par les services communaux concernant le désherbage.

- 9.02 - Les parkings seront réservés à l'usage exclusif de stationnement des véhicules.
- 9.03 - Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par les entrepreneurs, employé ou ouvriers travaillant pour son compte, il devra faire remettre en état, immédiatement et à ses frais, les parties détériorées.
- 9.04 - Au cas où le retard apporté à exécuter ces travaux serait dû au refus des acquéreurs, ces derniers seraient rendus responsables de tout accident qui pourrait survenir de ce fait.
- 9.05 - Dans le cadre du mandat d'intérêt commun conféré au lotisseur pour la réparation des éventuels dégâts occasionnés à la voirie ou aux ouvrages communs, les acquéreurs adresseront au Maître d'œuvre la liste des entreprises intervenants pour la réalisation de leur construction de façon à ce que le mandataire puisse adresser les indications ou observations éventuelles dans le cadre du mandat d'intérêt commun ou la coordination sécurité et protection civile afférente au lotissement.

Article 10 – la parcelle

- 10.01 -** Dans l'intérêt de tous les acquéreurs, chaque parcelle devra être soigneusement entretenue. L'utilisation des jardins ne devra occasionner aucun trouble anormal aux autres propriétaires de la Résidence.
- 10.02 -** Toute clôture en mauvais état devra être remplacée. La pelouse devra être tondue régulièrement. D'une manière générale, toute dégradation choquante à l'esthétique de la parcelle devra être corrigée aux frais de l'acquéreur.
- 10.03 -** Le linge ne devra pas être étendu de façon hasardeuse ou apparente mais caché derrière un écran de verdure ou selon le cas faire l'objet d'une prescription par le Syndicat des Acquéreurs.
- 10.04 -** Les parcelles devront être laissées libres de tous entassements et tous dépôts de matériaux divers.
- 10.05 -** Aucune modification ne pourra être apportée par l'acquéreur au réseau d'écoulement de l'eau de ruissellement, et plus spécialement, il est interdit d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur. De même aucune plantation d'arbres, arbrisseaux et arbustes ne devra être de nature à gêner l'évacuation par ruissellement des eaux de pluie, aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement des eaux de ruissellement.
- 10.06 -** Elagage – Débroussaillage

Chaque propriétaire devra maintenir son lot parfaitement entretenu. Les haies seront élaguées et les arbres taillés en temps utile pour éviter toute propagation d'incendie, les accidents, les gênes du voisinage etc.
- 10.07-** Afin de permettre l'écoulement continu des eaux vers le bassin de rétention, les noues et caniveaux créés à l'extérieur des parcelles privées devront être entretenus régulièrement par le Syndicat des Acquéreurs jusqu'à la rétrocession de la voirie à la commune. Les noues devront être tondues et ne seront pas plantées.

Article 11 - les constructions

- 11.01 -** Dans le cas où la réalisation du sous-sols ou garages sous-sols n'est pas interdite, il est conseillé aux acquéreurs de procéder aux études, examens et sondages qui s'avèreraient utiles pour la définition et la réalisation de leur projet et des dispositions particulières éventuelles à prendre. Les acquéreurs devront faire respecter les règles de l'art en ce qui concerne la réalisation de l'étanchéité et les raccordements aux réseaux desdits sous-sols, lors de la réalisation de la construction.
- 11.02 -** Le constructeur devra s'assurer de la côte réelle des réseaux après réalisation de ces derniers. Il ne se contentera pas des côtes indicatives qui lui auraient été fournies par le lotisseur avant réalisation. Ces côtes indicatives, ainsi qu'en a été informé l'acquéreur, étant susceptibles d'adaptation en raison des contraintes techniques ou administratives ; le lotisseur ne pourra être tenu pour responsable des modifications apportées au projet.

- 11.03 - Les peintures extérieures seront refaites au moins une fois tous les dix ans. Le choix des couleurs sera proposé par le lotisseur et validé par la municipalité lors de la délivrance de l'autorisation de lotir.
- 11.04 - Le ton choisi devra être identique aux tons précédents ou s'intégrer harmonieusement à l'ensemble. En cas de doute dans le choix d'une teinte, l'acquéreur aura la possibilité de s'adresser au Syndicat des Acquéreurs qui le conseillera utilement ou au lotisseur si le Syndicat des Acquéreurs n'est pas mis en place.
- 11.05 - D'une manière générale, les occupants des constructions ne devront rien faire directement ou indirectement qui puisse nuire à la bonne tenue de la Résidence et à sa tranquillité.

Article 12 : sanction commune aux articles 9-10-11 du présent titre

- 12.01 - Dans les cas de non-respect des obligations imposées aux acquéreurs par les articles 9-10-11, tout propriétaire d'un lot peut exiger de tout acquéreur, la remise en état par tout moyen de droit à sa convenance.

6.7 Gestion et administration

Article 13 – Association Syndicale des Acquéreurs

- 13.01 - Il sera constitué entre tous les propriétaires de lots constructibles, une association syndicale dont chaque acquéreur fera partie de droit, par le fait même de son acquisition, le lotisseur étant membre du Syndicat des acquéreurs pour les lots constructibles non vendus.
- 13.02 - En conséquence, font obligatoirement partie de cette Association Syndicale, toutes personnes physiques ou morales qui exercent ou détiennent un droit de propriété sur les lots constructibles faisant partie du lotissement.
- 13.03 - Il est attribué une voix par lot figurant au dossier de l'autorisation de lotir. Les acquéreurs participeront aux charges du Syndicat des Acquéreurs à proportion du nombre de voix détenues.
- 13.04 - Le fonctionnement de cette Association est fixé par des statuts.

Article 14 – Litiges entre acquéreurs

- 14.01- Chaque acquéreur pourra exiger directement des autres acquéreurs l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

Article 15 – charges

- 15.01 - Après classement éventuel des voies dans la voirie communale, toutes les propriétés situées en bordure de ces voies ou y ayant accès seront astreintes aux charges de voirie en résultant.

15.02 - Les acquéreurs s'acquitteront à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance, de tous les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les immeubles vendus peuvent et pourront être assujettis.

Article 16 – approbation du lotissement

17.01 - Le lotisseur remplira les formalités nécessaires pour obtenir l'approbation du lotissement.

17.02 - Les dispositions du présent cahier des charges ne seront rendues définitives qu'au moment de cette approbation.

Article 18 – Adhésion au présent cahier des charges

18.01 - La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lots.

18.02 - Les règles posées par le présent Cahier des Charges sont des règles d'intérêt privé. Leur respect est assuré par le Syndicat des Acquéreurs. Tout propriétaire peut également en demander directement l'application à l'encontre du propriétaire défaillant. En cas de transgression ou de différend, le Tribunal de Grande Instance le plus proche est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée et allouer tous dommages et intérêts.

Article 19 – Dispositions concernant Du Syndicat des Acquéreurs

Tout propriétaire fait obligatoirement partie, dès la signature de son acte d'acquisition, Du Syndicat des Acquéreurs chargée de gérer les éléments et équipements d'intérêt commun.

Tout contrevenant à cette interdiction serait financièrement tenu pour responsable du coût des travaux nécessaires à la cession des équipements et terrains communs au Syndicat des Acquéreurs.

Fait à Le.....

Signature du lotisseur

Signature acquéreur

*Nb : le cahier de charges approuvé par l'autorité administrative compétente, doit être signé par tout acquéreur au moment de la vente

Chapitre 7 : Projet de statuts du syndicat des acquéreurs du lotissement

TITRE I : FORMATION, CARACTERISTIQUES PARTICULIERES, TRANSFERT DE PROPRIETE ET ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

Article 1er – formation

Il est formé Un Syndicat des Acquéreurs du Lotissement, en application de la loi N°2004/003 du 21 Avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun.

Ce Syndicat des Acquéreurs du Lotissement existera entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement (lieu à préciser en fonction de chaque lotissement.).

Et dont le périmètre sera celui défini par l'autorisation de lotir et tous arrêtés à prendre ultérieurement à titre de complément, la contenance et la désignation cadastrale de chaque lot devant résulter tant des pièces du dossier de lotissement considéré que des documents Topographique à établir.

Ce Syndicat des Acquéreurs commencera d'exister dès qu'aura été vendu un seul des lots du lotissement susvisé.

Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots divis fera obligatoirement partie du Syndicat des Acquéreurs du Lotissement dont il s'agit.

Dans le cas d'indivision de l'un des dits lots, chacun des propriétaires indivis sera également membre dudit Syndicat des acquéreurs du Lotissement.

L'adhésion à le Syndicat résulte de :

- Soit de la participation du propriétaire du présent acte.
- Soit de tous actes de mutation à titre onéreux ou rémunérateur, de tout apport et de toute mutation à titre gratuit d'un seul des lots du lotissement.

Article 2 – objet

Ce Syndicat des Acquéreurs a pour objet :

L'appropriation des biens et équipements communs au lotissement, qui devra être réalisée dans les délais et conditions définis à l'article 6 ci-après et à ce titre :

La création de tous éléments d'équipement nouveau.

La cession éventuelle de tout ou partie des biens du Syndicat à une personne morale de droit public.

Le contrôle de l'application du règlement et cahier des charges du lotissement par tous les propriétaires ou occupants.

L'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements.

La gestion et la police des biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires dès leur mise en service et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet du Syndicat.

La souscription des polices d'assurance.

La répartition des dépenses entre les membres du Syndicat et leur recouvrement, et d'une manière générale, toutes les opérations financières, mobilières et immobilières, concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

L'entretien des terrains et équipements communs à tous les propriétaires du lotissement et compris dans son périmètre, notamment voies, espaces verts, canalisations et réseaux, ouvrages de constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation de ceux-ci.

Article 3 – dénomination

Le Syndicat des Acquéreurs sera dénommé : « Syndicat des acquéreurs du Lotissement » (A chaque fois cette dénomination sera personnalisée en fonction du lieu où le lotissement est établi.)

Article 4 – siège

Le siège du Syndicat des Acquéreurs est fixé sur le lotissement, chez le premier acquéreur. Il pourra être transféré à tout endroit de la municipalité, par simple décision du Syndicat des Acquéreurs.

Article 5 – durée

La durée du présent Syndicat des Acquéreur est illimitée. Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions précisées à l'article 27 ci-après.

Article 6 – transfert de propriété

Le transfert de propriété des terrains communs au profit du Syndicat des Acquéreurs interviendra dès la première vente de lots et après publication d'un extrait des statuts du Syndicat des Acquéreurs dans un journal d'annonces légales.

L'acte de transfert revêtira la forme notariée et sera publié aux hypothèques. Tous les frais relatifs à cet acte et à sa publication seront supportés par Le Syndicat des Acquéreurs.

La prise en charge par Le Syndicat des Acquéreurs des équipements communs réalisés sur ces terrains par le lotisseur conformément à l'arrêté de lotissement, interviendra dès que les travaux d'équipements communs seront achevés et réceptionnés. A cet effet, le Syndicat des acquéreurs du Lotissement sera informé en la personne de son représentant de la date retenue pour réceptionner les travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception, adressé 15 jours avant la réception.

Le procès-verbal de réception des travaux sera remis au représentant du Syndicat des Acquéreurs et sera visé par lui. La remise de ce procès-verbal vaudra, que des réserves aient été ou non émises, livraison au Syndicat des Acquéreurs des équipements communs et prise en charge de leur gestion, et entraînera pour elle l'obligation de réaliser tous les actes de gestion relatifs aux équipements et notamment la souscription de toutes polices d'assurance.

Toutefois, le Syndicat des acquéreurs du Lotissement pourra ne pas être convié à la

réception des travaux des équipements communs pris en charge par une personne morale de droit public.

Si, pour quelque cause que ce soit, le représentant du Syndicat des Acquéreurs ne déférerait pas à la convocation qui lui aura été notifiée et s'il n'assistait pas à la réception des travaux à la date prévue, le lotisseur fera parvenir au Syndicat des Acquéreurs la copie des procès-verbaux constatant la réception des ouvrages et les éventuelles réserves, par pli recommandé avec accusé de réception.

L'envoi de ce procès-verbal vaudra livraison au Syndicat des Acquéreurs des équipements communs et prise en charge de leur gestion.

Si la réception des travaux est intervenue avant la constitution du Syndicat des Acquéreurs, le procès-verbal de réception sera remis au représentant provisoire du Syndicat dès que celle-ci aura été constituée.

La remise de ce procès-verbal vaudra livraison au Syndicat des Acquéreurs des équipements communs et prise en charge de leur gestion dans les conditions fixées à l'alinéa 4 du présent article.

Le lotisseur se réserve le droit, pour lui-même ou tout substitut d'utiliser les équipements du lotissement s'il réalise un lotissement ou s'il acquiert un terrain contigu et ce sans que Le Syndicat des Acquéreurs puisse il n'y opposer ni ne prétendre à aucune indemnité. Dans cette éventualité, les logements nouveaux créés par le lotisseur ou ses substituts, utilisant la voirie et les réseaux du lotissement, devront faire partie du Syndicat des Acquéreurs en fonction du nombre de logements créés et participer aux charges dans la même proportion.

Article 7 – organe d'administration provisoire

Avant la mise en place des organes administratifs du Syndicat des Acquéreurs dans les conditions ci-après prévues sous le titre III des présents statuts, le Syndicat des acquéreurs du Lotissement sera valablement et provisoirement représentée par le premier des acquéreurs de lots, personne physique, à l'exclusion de toute personne morale de droit privé.

Celui-ci agira au nom du Syndicat des Acquéreurs en bon père de famille jusqu'à la tenue de la première assemblée générale : ses décisions auront force obligatoire à l'égard des membres du Syndicat et s'imposeront avec la même rigueur à l'égard des futurs organes d'administration prévus au titre III précité. Il disposera des mêmes pouvoirs et attributions que ceux du Syndicat tels que ceux-ci définis à l'article 19 ci-après.

En cas de décès ou d'incapacité du premier acquéreur du lot, la fonction qu'il remplissait sera assurée par le deuxième acquéreur de lot et ainsi de suite si les circonstances l'exigeaient.

Conformément à l'engagement souscrit lors de la demande d'autorisation de lotir, la réunion de la première assemblée générale des membres du Syndicat des Acquéreurs sera provoquée dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou, au plus tard, dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire, présentement mis en place, un organe désigné par cette assemblée.

Dans le cas de non-respect des dispositions qui précèdent, tout membre du Syndicat des Acquéreurs aura la possibilité de provoquer par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance, la réunion effective de cette première assemblée générale.

TITRE II : ASSEMBLEES GENERALES

Article 8 – composition

L'Assemblée Générale se compose de toutes les personnes définies à l'article 7. Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété, c'est la copropriété qui est membre de l'assemblée générale et c'est le syndic de la copropriété qui la représente à l'Assemblée Générale, sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'Assemblée Générale de son syndicat.

A l'égard du Syndicat des Acquéreurs, les votes émis par le Syndic de copropriété sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le syndic représente. Le vote du syndic est indivisible.

Dans le cas de nue-propiété et d'usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le nu-propiétaire.

Les membres de l'Assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre du Syndicat.

Avant chaque Assemblée Générale, le Président constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres du Syndicat des Acquéreurs. A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le périmètre du Syndicat lui est notifiée par le notaire qui en fait le constat.

Article 9 – pouvoirs

L'Assemblée Générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues, est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet du Syndicat.

Elle nomme les syndics. Elle approuve leurs comptes et leur gestion.

Elle peut modifier les statuts du Syndicat (ainsi que le cahier des charges) sous réserve des droits du lotisseur résultant des règles contractuellement entre lui et les Co-lotis.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

Article 10 – convocation ou consultation de l'assemblée générale

L'Assemblée Générale est réunie chaque année à titre ordinaire et pour la première fois dans les conditions prévues à l'article 7. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au syndicat par des membres de l'assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.

Les convocations sont effectuées au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées soit par voie électronique à l'adresse mail communiquée par le propriétaire, soit sous pli recommandé avec accusé de réception, aux propriétaires ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître ou leur sont remises contre décharge.

Lorsque l'Assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolution. Dans cette même éventualité, le syndicat peut

formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolution et les présenter distinctement.

Article 11 – voix

Sauf dispositions législatives ou réglementaires contraire, la propriété d'un lot confère une voix. Il y a autant de voix que de lots. Le Président établit chaque année au 1er janvier le tableau des propriétaires et des voix du Syndicat.

Article 12 – majorité

Sauf exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement nouveau ou de suppression d'un équipement ou de service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations des propriétaires (autres que le recouvrement des charges), ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires.

Au cas où l'assemblée, saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité absolue, n'a pas réuni des propriétaires disposant ensemble de la majorité absolue, comme au cas où lors de cette assemblée cette condition aurait été remplie sans qu'une majorité absolue se soit dégagée pour ou contre le projet de résolution, il pourra être tenu une nouvelle assemblée sur seconde convocation et cette assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au n°1 ci-dessus.

Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts (ou du cahier des charges de droit privé), ses décisions sont valablement prises par la moitié au moins des propriétaires (présents, représentés ou non) détenant ensemble les 2/3 au moins des superficies divisées.

Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur une demande de modification des pièces du dossier approuvé de lotissement autres que les présents statuts (ou le cahier des charges de droit privé), ses décisions ne sont valablement prises que dans les conditions de majorité des 2/3 de l'ensemble de ses membres et ne sont applicables que pour autant que l'autorité administrative prononce la modification ayant fait l'objet du vote.

Article 13 – tenue des assemblées

L'Assemblée Générale est présidée par son Président ou, à son défaut, par un membre du Syndicat désigné par celui-ci, à cet effet assisté d'un scrutateur choisi par elle, elle nomme un ou plusieurs secrétaires.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auxquelles chacun a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'Assemblée. Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

Article 14 – ordre du jour

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes les questions posées par un ou plusieurs membres du syndicat soit par lettre recommandée avec accusé de réception huit jours au moins avant la séance ou par voie électronique dans les mêmes délais.

Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'Assemblée a été demandée par la moitié des membres du Syndicat, l'Assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

Article 15 – délibérations

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet et conservé par le secrétaire.

Les décisions sont notifiées aux propriétaires qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie des pièces du procès-verbal certifiées par le Président et sont éventuellement adressées sous pli simple aux propriétaires ayant participé, par eux-mêmes ou par un fondé de pouvoir, aux travaux de l'Assemblée et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus ou par voie électronique

La copie du procès-verbal certifiée est adressée sous pli recommandé avec avis de réception aux propriétaires n'ayant pas participé aux travaux de l'Assemblée ou ayant voté contre les résolutions proposées ou par voie électronique

Toutes les copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président du Syndicat des Acquéreurs.

TITRE III : ADMINISTRATION

Article 16 – principe

Le Syndicat des Acquéreurs est administré par un Syndicat de trois membres minimum, élus par l'Assemblée Générale en son sein dans les conditions fixées par les présents Statuts. Peut être membre du syndicat tout propriétaire membre du Syndicat ou son représentant. Les membres du syndicat, en son sein, élisent le Président et le Vice-président, élisent des suppléants parmi les membres de l'Assemblée Générale si cela s'avère nécessaire, attribuent les fonctions de Trésorier et de Secrétaire.

Article 17 – désignation

Les syndics sont élus par l'Assemblée Générale pour une durée n'excédant pas trois ans. Ils sont rééligibles.

Article 18 – réunions du syndicat et délibérations

Le Président prépare et exécute les délibérations de l'assemblée des propriétaires et du syndicat. Il en convoque et préside les réunions.

Le Président est le représentant légal du Syndicat. Il en est l'ordonnateur.

Le Président élabore, conformément à la réglementation en vigueur un rapport sur l'activité du Syndicat et sa situation financière.

Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité. Le syndicat délibère valablement alors même que deux syndics seraient présents, mais alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance. Tous les membres du Syndicat ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

En cas de partage des voix, la voix du Président est prépondérante.

Le Vice-président remplace le Président en cas d'absence ou d'empêchement.

Article 19 – pouvoirs et attributions du syndicat

Le syndicat a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet du Syndicat ci-dessus définie.

Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

Il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux du lotissement compris dans son périmètre et faisant partie de son objet.

Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère.

Il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents. Il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée Générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement.

Au nom du Syndicat, il reçoit à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipements et oblige le Syndicat à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipements, corrélativement, il conclut toute cession gratuite à la Commune des voies dont elle aura prononcé le classement dans la voirie communale aux fins ci-dessus. Il signe tous actes, souscrit toutes les déclarations et engagements et requiert toute publicité.

Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds.

Il fait toutes opérations avec l'administration des Postes, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom du Syndicat.

Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements.

Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires. Il établit le budget des dépenses d'administration et détermine également le montant de la somme qu'il est nécessaire d'appeler auprès des membres afin de constituer le fonds de roulement du Syndicat devant permettre à cette dernière de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et décide de tous appels de fonds complémentaires, s'il y a lieu.

Il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses du Syndicat, il recouvre les fonds.

Il représente le Syndicat en justice, tant en demande qu'en défense. Il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions.

Article 20 – délégation

Le Président est le représentant légal du Syndicat. Le syndicat peut, en outre, consentir toute délégation spéciale, temporaire ou non, à l'un de ses membres ou à un tiers.

TITRE IV : FRAIS ET CHARGES

Article 21 – définition et répartition

Les charges du Syndicat des Acquéreurs sont réparties entre ses membres au prorata du nombre de lots dont ils sont propriétaires en ne tenant compte que des lots ayant fait l'objet de la délivrance du certificat.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particuliers d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment restent à la charge exclusive de son propriétaire.

Sont formellement exclues des charges du Syndicat des Acquéreurs des dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres du Syndicat, soit d'une personne ou du bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable. Cependant, si à l'occasion des constructions des futurs bâtiments des dégâts sont occasionnés aux parties communes du lotissement (dégradations de trottoirs ou autre) et que le responsable des dégâts n'a pu être identifié, le Syndicat aura à charge la réparation des dégâts ainsi occasionnés.

Le lotisseur ne sera astreint pour les lots non vendus qu'à la part des charges relatives aux frais d'entretien à l'exclusion des frais de remise en état après dégradations, que l'auteur en ait été identifié ou non. Cette part sera calculée au prorata des mois écoulés entre la date de l'appel de fonds et la date de la vente du lot.

Article 22 – appel de fonds

Les charges définies à l'article 21 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le Syndicat à chaque propriétaire. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée à l'alinéa 12 de l'article 19 ci-dessus, laquelle constitue le fonds de roulement du Syndicat.

Les appels de fonds sont faits aux époques déterminées par le syndicat, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire faite par le syndicat.

Lors de la signature de l'acte notarié d'acquisition, l'acquéreur versera au compte du Syndicat des Acquéreurs (entre les mains du notaire rédacteur de l'acte) la somme prévue par la réglementation en vigueur par lot acquis, à titre de fonds de roulement (création de du Syndicat, paiement des consommations éclairage public, consommation d'eau pour les compteurs d'arrosage). Cette somme sera versée au compte bancaire du Syndicat des Acquéreurs dès que le compte aura été ouvert par le représentant légal du Syndicat et à la fin de la construction du dernier lot.

De plus, une somme prévue par la réglementation sera versée par l'acquéreur au compte « Caution et Dégradation de Chantier » (entre les mains du notaire rédacteur de l'acte) destinée à faire face aux éventuels travaux de remise en état des revêtements des voies, bordures et trottoirs et d'une manière générale de tous les équipements réalisés par l'aménageur, suite aux dégradations tant de son fait que de celui de son constructeur. Ce compte sera géré par l'aménageur lui-même, par l'intermédiaire du compte ouvert en l'étude du Notaire en charge de l'opération. Cette somme sera versée au compte bancaire du

Syndicat des Acquéreurs dès la fin de la construction du dernier lot et après procès-verbal de visite signé par le représentant du Syndicat et l'Aménageur.

Article 23 – paiement et recouvrement des dépenses

Le syndicat est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues au Syndicat. Il assure le paiement des dépenses. Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires. Il établit les pénalités à appliquer à ceux qui ne sont pas à jour dans le paiement des charges et la procédure à suivre pour leur recouvrement.

Au cas où l'immeuble vient à appartenir à plusieurs copropriétaires, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le syndicat de celui-ci à l'égard du Syndicat des Acquéreurs de telle sorte que celle-ci peut, à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que celle de ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition pour le paiement des arriérés dus par des auteurs.

Les frais de recouvrement et de procédures (lettre A/R, tribunal...) liées au paiement des sommes dues est imputé directement au débit du co-lotis défaillant.

Article 24 – mutation

Les droits et obligations qui dérivent de la constitution du Syndicat des Acquéreurs sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre du Syndicat et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution du Syndicat ou la réduction de son périmètre.

Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre du Syndicat des Acquéreurs, le propriétaire doit donner avis de la mutation fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, au Syndicat qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Chaque propriétaire doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle de servitudes. Il doit informer le locataire de cet immeuble de cette inclusion et de ces servitudes.

Article 25 – obligation d'assurance

Dès que la propriété des terrains communs lui aura été transférée dans les conditions fixées à l'article 6 ci-dessus, Le Syndicat des Acquéreurs devra souscrire une assurance de responsabilité civile couvrant les dommages qui pourraient être causés au tiers du fait des terrains et ultérieurement, dès leur prise en charge, des ouvrages et plantations réalisés sur ces terrains.

La police souscrite comportera une clause de garantie dite de « défense recours » permettant au Syndicat des Acquéreurs de disposer d'une assistance juridique dans l'exercice des actions qu'elle serait amenée à engager contre les auteurs des dommages causés aux biens et ouvrages lui appartenant.

TITRE V : DISPOSITIONS DIVERSES

Article 26 – carence du syndicat des acquéreurs

En cas de carence du Syndicat des Acquéreurs pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête d'un propriétaire. Il dispose des pouvoirs du syndicat sans limitation.

Article 27 – modification – dissolution

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 12 ci-dessus.

La dissolution du Syndicat des Acquéreurs ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des $\frac{3}{4}$ des voix de tous les propriétaires. En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas suivants :

Disparition totale de l'objet défini à l'article 2 ci-dessus, notamment par classement des équipements communs dans le domaine communal.

Approbation par Le Syndicat des Acquéreurs d'un autre mode de gestion légalement constitué.

Article 28 – pouvoirs pour publier

Pour faire publier les présentes dans un journal d'annonces légales du département dans lequel se situe le lotissement et pour remettre à Monsieur Le Préfet un extrait des présentes, pouvoirs sont donnés au porteur pour remettre à Monsieur Le Préfet deux exemplaires des présentes qui délivrera un récépissé daté et signé dans un délai de 5 jours. Il procédera à la publication d'un extrait des statuts au Journal Officiel dans le délai d'un mois à compter de la délivrance du récépissé.

Article 29 – élection de domicile

Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente Association Syndicale est formée.

Dans le cas d'une rue existante, on peut aménager un espace dont la superficie est suffisante pour permettre le virage des véhicules automobiles par des manœuvres successives en position de marche avant et de marche arrière.

Chapitre 8 : Projet de règlement d'un lotissement

- VU** la Constitution ;
- VU** l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier et le régime domanial par l'ordonnance n° 74-2 du 06 juillet 1974 fixant le régime domanial
- VU** la loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun,
- VU** le décret n°2008/0738/PM du 23 avril 2008 portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier,
- VU** le décret n° 2016/ 3058/PM du 28 juillet 2016 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction.

CHAPITRE I – TYPE DE CONSTRUCTION

ARTICLE 01 : OBJET

Le présent Règlement de Construction concerne les parcelles du lotissement.

Il a pour objet de fixer les droits et obligations des propriétaires et occupants (personnes physiques ou morales) des parcelles aménagées sur le terrain conformément aux dispositions du plan d'ensemble du lotissement annexé au dossier du lotissement.

Il a valeur de règlement d'urbanisme particulier pour le lotissement.

Le Règlement de Construction et les dispositions du Cahier des Charges s'appliquent (tant qu'ils ne sont pas contredits par les stipulations réglementaires en vigueur dans la République du Cameroun) de plein droit au présent lotissement.

Ces documents sont notamment complétés par les dispositions légales et/ou réglementaires en matière d'hygiène, d'évacuation des eaux pluviales, d'occupation de la voie publique, de divagation des animaux, etc. ...

ARTICLE 02 : REcul DES CONSTRUCTIONS, PROSPECTS

Toutes les constructions devront observer un recul minimum de cinq (5) mètres (en fonction du standing du lotissement) par rapport à la limite de propriété le long d'une voie de circulation automobile, sauf dans le cas d'un alignement imposé.

Les constructions, lorsqu'elles ne seront pas mitoyennes, respecteront avec les limites de propriété, et entre elles, un prospect minimum égal à leur demi-hauteur (H/2). H étant mesurée du sol du rez-de-chaussée à l'égout de toiture. En cas de plusieurs constructions sur la même parcelle, la hauteur prise en compte est celle de la construction la plus haute. Le prospect (distance entre les bâtiments) sera supérieur ou égal à quatre (4) mètres si H/2 est supérieure à quatre (4) mètres. Si H/2 est inférieure à un mètre et demi (1.5 mètres), aucune ouverture autre que les portes de service, les trous d'aération et les fenêtres des salles d'eau et de toilettes ne sera tolérée.

ARTICLE 03 : ALIGNEMENT

Pour les lots commerciaux, le long des voies de circulation automobile, un recul d'alignement de trois (03) mètres est imposé. Une galerie de circulation de deux (2) mètres peut être ajoutée. La galerie constituant une servitude à usage public, il est formellement interdit aux occupants de déposer tout objet pouvant gêner la circulation piétonne (étalage,

pots de fleurs, etc.). La jonction de galerie entre deux bâtiments doit permettre son utilisation par les handicapés.

ARTICLE 04 : MITOYENNETE

Les constructions pourront être mitoyennes aux limites de propriété sans qu'il puisse résulter de cette mitoyenneté un débord quelconque de toiture ou un écoulement d'eau au-dessus de la parcelle voisine. Aucune ouverture ne pourra être faite dans les murs mitoyens avec les parcelles voisines.

Les murs mitoyens pourront, suivant accord entre voisins, être constitués de deux murs aveugles accolés ou d'un seul mur.

Les constructions sur les lots commerciaux sont obligatoirement mitoyennes le long des voies.

ARTICLE 05 : SURFACE CONSTRUCTIBLE

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) (en fonction du type de lotissement) qui est le rapport entre la surface hors œuvre des constructions et la superficie de la parcelle, ne pourra excéder soixante pour cent (60%) pour les lots d'habitation et soixante-dix pour cent (70%) pour les lots commerciaux et les constructions publiques.

Obligation est faite de prévoir à l'intérieur des parcelles, une place de parking au moins par logement pour les lots d'habitation et une place de parking au moins pour cinquante (50) mètres carrés de surface utile construite pour les parcelles commerciales et les constructions publiques.

ARTICLE 06 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sur les parcelles d'habitation, il est recommandé que les constructions aient une hauteur supérieure ou égale à un rez-de-chaussée + un étage (en fonction du type de lotissement), soit un minimum de six (6) mètres mesurés du sol du rez-de-chaussée à l'égout de toiture. Toutefois, aucune construction ne pourra dépasser une hauteur équivalente à un rez-de-chaussée + deux étages ; soit un maximum de douze (12) mètres mesurés du sol du rez-de-chaussée à l'égout de toiture. L'édification de constructions définitives en fond de parcelle est autorisée sous réserve d'une hauteur maximale de trois mètres et demi (3.5 mètres).

Sauf dérogation spéciale, les constructions édifiées sur les parcelles commerciales et administratives devront avoir une hauteur minimum équivalente à un rez-de-chaussée + deux étages, soit un minimum de neuf (9) mètres mesurés du sol du rez-de-chaussée à l'égout de toiture. Il est recommandé que les constructions ne dépassent pas une hauteur supérieure ou égale à un rez-de-chaussée + quatre étages, soit un maximum de dix-huit (18) mètres mesurés du sol du rez-de-chaussée à l'égout de toiture.

Toutefois, dans le souci d'homogénéiser les hauteurs, les plans de construction devront préalablement être soumis à l'urbaniste en charge du lotissement.

ARTICLE 04 : CLOTURE

Il est fait une obligation de clore les parcelles. Lorsqu'elles existeront, les clôtures pourront être constituées de murs pleins, de treillis métalliques, de haies vives, etc. ... à l'exclusion de matériaux de récupération.

La hauteur des clôtures est limitée à deux mètres et demi (2,50 mètres) mesurée à partir de la partie la plus haute du sol en partie mitoyenne. Cette hauteur est ramenée à deux (2) mètres le long d'une voie automobile avec un murais de 1,10 m surmonté de haie vive ou de barrière métallique.

La préférence sera accordée à une clôture constituée d'un soubassement plein d'un mètre et 10 centimètres (1,10 m) maximums supportant un treillage métallique ou non, le tout protégeant une haie vive soigneusement entretenue.

ARTICLE 8 : ARCHITECTURE

Les constructions devront être soignées et de composition simple. Elles devront s'intégrer au site en évitant toute dégradation du relief.

Les fondations des constructions devront être adaptées à la nature des sols révélée par des études géotechniques à la charge de l'acquéreur.

Les couleurs extérieures des constructions et des clôtures devront être homologuées par le Maître d'Œuvre conformément aux couleurs de la ville. Les revêtements des toitures devront être de couleur également homologué.

ARTICLE 9 : MATERIAUX DE CONSTRUCTION

Les matériaux utilisés tant pour l'édification des bâtiments que pour celle des clôtures devront être de bonne qualité et de nature à satisfaire les exigences de l'Article 10 du présent règlement. Les matériaux de couverture doivent autant que possible, être de la tuile, des tôles couleur pour éviter les nuisances dues au reflet des rayons solaires.

ARTICLE 10 : STATIONNEMENT

Il est interdit de stationner en bordure de trottoir. Tout stationnement de longue durée devra se faire dans les parkings prévus à cet effet.

Lu et Accepté le

Fait à Yaoundé, le

Autorité administrative
(Qui approuve)

Le Lotisseur

**Chapitre 9 : Projet de
décret n° ___ du _____
Portant organisation
des procédures et
modalités
d'aménagement d'un
lotissement**

Décret n° ____ / ____ du _____

Portant organisation des procédures et modalités d'aménagement d'un lotissement au Cameroun.

LE PREMIER MINISTRE CHEF DU GOUVERNEMENT.

- VU** la Constitution ;
- VU** l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier et le régime domanial par l'ordonnance n° 74-2 du 06 juillet 1974 fixant le régime domanial
- VU** la loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun,
- VU** le décret n°2008/0738/PM du 23 avril 2008 portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier,
- VU** le décret n° 2016/ 3058/PM du 28 juillet 2016 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction,
- 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 :

Titre I : Dispositions générales

Art 1 : le présent décret fixe les procédures et modalités d'exécution des opérations d'aménagement de lotissement

Art 2 : Dès la promulgation du présent décret, tous les lotissements de quelque nature que ce soit, entrepris à l'intérieur des communes, seront régis par le présent décret.

Art 3 : Au sens du présent décret, les définitions ci-après sont admises :

Accessibilité : ensemble des possibilités effectives pour relier deux lieux par un déplacement. L'accessibilité est une composante essentielle de la mobilité : elle représente l'offre de mobilité

Acquéreur foncier : personne physique ou morale, privée ou publique qui acquiert une parcelle de terrain d'un lotissement par voie d'achat, donation ou attribution.

Aménagement foncier : étant un ensemble de dispositions d'urbanisme tendant à obliger ou à inciter les propriétaires ou les exploitants de fonds soit à les mettre en valeur, soit à procéder à diverses opérations permettant une meilleure utilisation des terres (Ex. restructuration et/ou rénovation urbaine, lotissements, opérations d'aménagement concerté, toute opération touchant au foncier telle voirie et réseaux divers, équipement, remembrement etc.) V. 51 et s. L. n° 2004-003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisation au Cameroun.

Aménageur foncier : Personne privée ou publique qui procède à l'aménagement foncier.

Armature urbaine : l'armature urbaine désigne l'ensemble des villes hiérarchisées et de leurs aires d'influence au sein d'un territoire donné.

Bidonville (selon les critères du Programme des Nations Unies pour les Etablissements Humains) : un bidonville, est une partie défavorisée d'une ville caractérisée par des logements très insalubres, une grande pauvreté et sans aucun droit ou sécurité foncière. La formation du bidonville résulte de l'échec de la planification urbaine et du secteur de la construction à répondre à la demande de logements convenables ainsi que des inégalités d'accès face aux systèmes d'attribution de logements formels et de terres viabilisées.

Les Nations Unies définissent un bidonville à partir des cinq critères suivants :

1. Accès inapproprié à de l'eau salubre ;
2. Accès inapproprié à l'assainissement et aux infrastructures ;
3. Manque de qualité structurelle des logements ;
4. Surpopulation ;
5. Statut résidentiel non sûr.

Cadastre : c'est un document administratif où sont répertoriées et délimitées les parcelles appropriées, où sont enregistrées les identités de leurs propriétaires. Ce sont les documents primaires pour toute étude sur la propriété foncière.

Densité d'occupation : rapport résultant de la division du nombre de personnes pouvant être accueillies dans un lotissement, sur la surface totale du lotissement

Élément de construction : élément formé d'un ou plusieurs matériaux de construction qui a pour fonction :

- ✦ De porter sans fonction de compartimentage (murs, planchers, toitures, poutres, colonnes, escaliers) ;
- ✦ De porter avec fonction de compartimentage (murs, planchers, toits)
- ✦ De protéger les éléments ou parties d'ouvrages (Plafonds suspendus) ;

Foncier : désigne ce qui touche aux terres en tant que fonds c'est-à-dire en tant que richesse ou propriété. L'étude du foncier est l'étude des modes d'appropriation des terres.

Friches urbaines : ce sont des terrains qui ont perdu leur fonction, leur vocation, qu'elle soit initiale ou non : friche urbaine, friche industrielle, friche commerciale, friche agricole. Laissées momentanément à l'abandon, ces surfaces peuvent fournir l'opportunité de repenser l'aménagement du territoire, tant en milieu rural qu'urbain. La situation n'a pas de caractère irréversible : friche peut être réaffectée à une activité comparable ou être réaffectée à une autre activité.

Gentrification : il désigne un processus de renouvellement de la composition sociale et démographique d'un quartier au profit de ménages plus aisés

Habitat : une définition plus élaborée décrit l'habitat comme « une somme équilibrée d'objets utiles, communautaires et privés, un cadre harmonieux de développement naturel de la vie de chacun, un milieu propice pour le plein accomplissement des espérances individuelles et collectives »^{25(*)}. De cette définition, il ressort deux éléments essentiels que sont les composantes et les exigences de l'habitat. Ainsi, l'habitat est composé du logement, des équipements collectifs et espaces verts ainsi que des infrastructures de voirie et réseaux. En outre, il exige de l'isolement et de l'espace.

Habitat administré : C'est un habitat où la construction des logements et de ses éléments complémentaires est laissée aux initiatives des particuliers sur des parcelles qui peuvent provenir, soit d'un découpage parcellaire concerté (du pouvoir public ou d'une initiative privée), soit d'un découpage au coup par coup suivant la demande, l'administration veillant alors au respect des lois et règlements qui concernent l'habitat. L'habitat administré est donc une juxtaposition continue d'initiatives individuelles sous le contrôle d'une administration.

Habitat planifié : l'habitat planifié est aussi appelé cités planifiées, cités de grands chantiers ou ensemble d'habitats. Il désigne un habitat où la conception, le financement, la réalisation d'un grand nombre de logements sont dus à la responsabilité d'un seul intervenant ou d'un nombre restreint d'intervenants, sans décision directe des futurs habitants.

Ce genre d'habitat permet de regrouper plusieurs problèmes liés aux logements, aux dessertes ainsi qu'aux équipements et donne à un seul coup des logements à une population importante. Il évite la dispersion des responsabilités et des compétences et fournit un produit fini (zone d'habitation) bien localisé et bien identifiable.

Cependant, l'habitat planifié dépend très étroitement des possibilités de financement qui doivent être très importantes. Ainsi, l'ensemble construit se prête difficilement à des modifications et permet rarement d'inscrire par la suite des constructions supplémentaires ou d'accueillir d'autres activités. Le corollaire en est que le cadre bâti est figé, et en général trop homogène pour ne pas être monotone. En outre, une erreur de conception (exemple la cuisine non ventilée) se voit multipliée par l'importance des opérations.

Habitat des populations à faible revenu : à l'origine, ce troisième type d'habitat est indépendant de la volonté de l'administration : il est le résultat d'une pression démographique urbaine très forte et d'un niveau de revenu très modeste.

L'habitat des populations à faible revenu est d'une part adaptée au mieux aux besoins et aux revenus aléatoires d'une population sans emploi stable et répond d'autre part à l'urgence qu'il y a à accueillir une population nombreuse. Lorsque la population sait construire, il n'est pas rare que ce type d'habitat soit parfaitement salubre. Par ailleurs, dans la mesure où la façon de couper le terrain est pertinente, ce type d'habitat se prête à une heureuse évolution sur place, par réalisation de voiries, d'assainissement, de dessertes en eau et électricité, par durcissement, remplacement, etc...

Toutefois, l'habitat des populations à faible revenu peut prendre de vitesse le pouvoir public qui ne souhaite pas toujours affronter une croissance urbaine inconsidérée. Étant en marge de la stricte légalité, il s'installe sur les terrains les mieux sollicités qui sont toujours les moins salubres. C'est ainsi que les habitations sont parfois insalubres, dès

lors que les habitants ont totalement perdu leur science ancienne de construire et n'ont pas pu mettre en place d'autres modes de construction satisfaisants. Du reste, quand le regroupement des habitants est particulièrement resserré et désordonné, il devient extrêmement difficile de lui apporter une amélioration sans interventions pénibles. Très souvent, cette catégorie d'habitat est trop négligée et ignorée. C'est ce qui fait que l'habitat des populations à faible revenu est démuné des éléments complémentaires de l'habitat, la vie heureuse y est limitée, les personnes sont acculées à des larges déplacements vers les quartiers mieux équipés, occasionnant autant de problèmes de transport et d'insatisfaction.

Ilot : Correspond à un ensemble de parcelles bordées ou délimitées par la voirie tertiaire de desserte.

Les configurations sont variables (en bandes, en impasses, en cours ou en boucles) et se conforment souvent aux traditions du Pays.

Infrastructures : ensemble des voies de communication et de transport, matériels ou immatériels, et des installations terminales telles que les aérogares, les ports, les gares. Elles organisent, structurent et irriguent l'espace.

Lot : C'est une portion divisée

Lotissement : opération ou résultat de l'opération ayant pour objet ou effet la division volontaire en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières par vente ou locations en vue de la création d'habitations, de jardins ou d'établissements industriels ou commerciaux. En pratique, désigne souvent la vente de la propriété par lots ; parfois même, le terrain loti.

Lotisseur : c'est celui qui procède au lotissement, personne privée ou publique.

Mitage : éparpillement, sans plan d'urbanisme réellement cohérent, d'infrastructures, de zones d'habitat, de zones d'activité, dans les espaces initialement ruraux (forestiers ou agricoles). Le phénomène de mitage s'observe en zone périurbaine, sous l'effet de fortes pressions foncières ou/et touristiques et en l'absence d'une réglementation d'occupation du sol suffisamment cohérente et contraignante.

Niveau : espace compris entre un plancher et le plafond qui le surmonte ;

Parcellaire : ensemble d'ilots d'un lotissement.

Parcelle : C'est une portion de terrain d'étendue variable et d'un seul tenant situé dans un même lieu qui présente une même affectation et appartenant à un même propriétaire, constituant l'unité cadastrale.

La parcelle mesure quelques dizaines ou quelques centaines de mètre carrés et abrite un ou plusieurs ménages.

Permis de Construire : c'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

N.B : Selon Wikipédia, la servitude est l'obligation pour le propriétaire d'un terrain d'accomplir (ou de s'abstenir de faire) quelque chose à l'avantage d'un autre terrain.

Planification urbaine : ensemble d'études, de démarches, voire de procédures juridiques ou financières, qui permettent aux collectivités publiques de connaître l'évolution des

milieux urbains, la nature et la localisation des développements urbains et des espaces à protéger, puis d'intervenir dans la mise en œuvre des options retenues. Les documents d'urbanisme, à cet égard, font partie de la planification urbaine.

Programmation urbaine : processus d'études d'une création urbaine, la définition d'un « contenu » (les populations et les activités qu'elles pratiquent) qui doit, au moins au départ, être préalable à la définition du « contenant » (bâtiments ou espaces où se pratiquent les activités).

Règlement de sécurité : règles et mesures particulières de prévention et de précaution devant être appliquées pour la protection des différents types de bâtiments contre les risques d'incendie.

Rue collectrice : est au pourtour de l'unité et les habitations les plus éloignées sont à distance de marche du centre.

Sécurité incendie : dispositif visant la protection contre les incendies de toute nature, incluant la prévention et la prévision des risques d'incendie

Servitude : C'est une charge établie sur un immeuble bâti ou non bâti pour l'usage et l'utilité d'un autre immeuble appartenant à un autre propriétaire.

Il existe plusieurs types de servitudes Exemples :

- ✦ **Servitude de déversement** : Servitude, du fait de l'homme, imposant de recevoir directement sur le fonds servant les eaux pluviales tombées sur le toit voisin.
- ✦ **Servitude de passage** : Servitude conférant au propriétaire du fonds dominant un droit de passage sur le fonds servant.
- ✦ **Servitude de passage des eaux** : Servitude imposant de laisser installer sur un fonds une canalisation enterrée destinée à l'acheminement de l'eau potable ou à l'évacuation des eaux usées. etc.

Syndicat des acquéreurs : est une personne morale qui regroupe des propriétaires de biens immobiliers voisins, pour la réalisation d'aménagements spécifiques ou leur entretien, comme la création et l'entretien de voiries privées, de canaux d'irrigation, de digues contre les inondations...

Trame verte et bleue (TVB) : c'est une « démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer...et assurer ainsi leur cycle de vie. La trame verte et bleue porte l'ambition d'inscrire la préservation de la biodiversité dans les décisions d'aménagement du territoire, contribuant à l'amélioration du cadre de vie et à l'attractivité.

Unité de voisinage : C'est un ensemble d'habitations groupées autour d'un ou de quelques équipements de proximité (école maternelle et primaire, jardin de quartier), et formant l'unité de base du développement à travers des rencontres, des forums d'échanges sur une place commune.

Urbanisation : désigne le processus continu de croissance de la population urbaine et d'extension des villes.

Urbaniste : Technicien spécialisé dans l'aménagement et l'ordonnancement des villes et autres groupements humains, ainsi que dans tout ce qui concerne la planification territoriale. Il est le principal professionnel en charge de la conception et de la réalisation des opérations de lotissement.

Verticalisation : processus d'évolution d'une silhouette urbaine par l'élévation de la hauteur des bâtiments.

Ville : au sens de la Loi n° 2004/003 du 23 avril 2004, ce sont les établissements humains comprenant les centres urbains ou les communautés rurales concentrées d'au moins deux mille (2000) habitants, occupant un espace bâti de façon continue manifeste.

Les villes désignent aussi, au sens de loi portant création des Communautés Urbaines, toutes agglomération composée d'un groupement de communes et placée sous l'autorité d'un Délégué du Gouvernement.

Voiries et Réseaux Divers (VRD) : Ils comprennent les infrastructures linéaires (voiries, eau, énergie, assainissement, communications, TIC...) nécessaires à la fourniture de services urbains de base

Zonage : c'est un outil de réglementation et de contrôle de l'utilisation du sol. Le mot est dérivé de la pratique de diviser le territoire communal en zones et d'attribuer à chacun des usages permis. La pratique du zonage est issue du constat que la cohabitation harmonieuse sur un territoire des usages résidentiels, commerciaux et industriels exige une ségrégation plus ou moins prononcée entre eux, ce qui entraîne qu'on leur alloue une ou plusieurs zones exclusives ou mixtes.

Titre II : Conditions pour la création et l'établissement de lotissement

Art 4 : Dispositions générales

Toute personne physique ou morale, toute association reconnue par la loi et jouissant de ses droits pourra créer et établir des lotissements en respectant les prestations légales et administratives en matière d'urbanisme sous réserve qu'elle soit assistée d'un urbaniste et qu'elle soit munie d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente après avis de la commission technique d'examen des dossiers d'autorisation de lotir.

Art 5 : Étapes de tout projet de lotissement

Tout projet de lotissement de quelque nature que ce soit devra comporter les étapes suivantes :

- a) Initiative ;
- b) Constitution du dossier ;
- c) Instruction par l'administration municipale
- d) Examen du dossier de lotissement et avis de la commission d'examen des dossiers d'autorisation de lotir
- e) Décision/ approbation
- f) Réalisation du lotissement sur le terrain
- g) Contrôle des travaux par l'administration municipale

- h) Réception provisoire
- i) Occupation
- j) Réception définitive

Art 5 : Etude du Projet

L'étude du projet de lotissement devra être entreprise par un urbaniste inscrit au tableau de l'Ordre National des Urbanistes du Cameroun et comportera toutes les pièces mentionnées au paragraphe de l'autorisation de lotir. L'urbaniste chargé de l'étude du projet de lotissement veillera à ce que dans tous les cas les dimensions minimales des lots et des routes soient conformes aux dispositions prescrites par le présent décret ainsi qu'aux normes et règlements qui en découleront.

Titre III : Autorisation de lotir

Art 6 : Délivrance de l'autorisation de lotir

Toute personne voulant réaliser un lotissement quel qu'il soit devra être munie d'une autorisation de lotir délivrée par l'autorité compétente après avis technique favorable de la commission d'examen des dossiers d'autorisation de lotir.

Art 7 (al 1) : Composition du dossier autorisation de lotir

Le dossier à soumettre en quatre (4) exemplaires, comprendra les pièces suivantes :

Pièces administratives en 05 exemplaires (01 original+ 04 copies) :

- a)** Une demande timbrée signée du propriétaire du terrain ou de son mandataire ou d'une personne disposant d'un titre l'habilitant à lotir ;
- b)** Le certificat de propriété du terrain à lotir en cours de validité ;
- c)** Un certificat d'urbanisme en cours de validité ;
- d)** L'engagement du lotisseur à achever les travaux prévus dans le projet ;
- e)** L'engagement du lotisseur à constituer un syndicat des acquéreurs ;
- f)** Un projet de statut réglementant le syndicat des acquéreurs.

Dossier technique en 05 exemplaires (01 original+ 04 copies) :

- a) Un plan de situation à l'échelle de 1/5000e ou de 1/10000e extrait d'un document de planification urbaine s'il en existe un, indiquant clairement la position du terrain ;
- b) Un levé topographique à l'échelle 1/500e ou 1/1000e (effectué par un Géomètre inscrit au tableau de l'Ordre des Géomètres Experts du Cameroun)
- c) Projet de lotissement établi en cinq (05) exemplaires sur la base d'un levé topographique à l'échelle 1/500e ou 1/1000e comprenant les éléments suivants :
 - Un rapport de présentation ;
 - L'altimétrie indiquant les courbes de niveau espacées d'un (1) mètre pour les terrains de grande superficie ou relativement plats ;
 - La planimétrie indiquant les voies et les constructions existantes ainsi que toutes les dénivellations sensibles, l'emplacement des arbres de hautes tiges, les lignes de réseaux ;

- Les lots à créer : pour chaque lot à créer, le projet doit ressortir la numérotation, la cotation, la superficie et la configuration ;
 - Le plan de voirie indiquant le tracé des voies à conserver ou à élargir, ou celles qui sont projetées avec indication de leur largeur ;
 - Les espaces verts ;
 - Les aires de stationnement ;
 - Les terrains de sport ;
 - Les raccordements éventuels aux voies ferrées et d'eau ;
 - ... etc.
- d) Un plan de toutes les emprises de voies et équipements permettant leur reversement au domaine public ;
- e) Un programme de travaux indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et éventuellement, les conditions de leur réalisation par tranches ;
- f) Un cahier de charges ;
- g) Un règlement d'urbanisme du lotissement (Lorsque la Commune du lieu de situation est pourvue d'un document de planification urbaine, le règlement du lotissement doit être conforme au règlement dudit document de planification urbaine) En l'absence d'un document de planification urbaine, le règlement du lotissement doit s'inspirer des règles générales d'urbanisme et de construction prévus par la loi)
- h) Un programme d'équipements collectifs
- i) Un rapport explicatif de la partie d'aménagement adopté comportant notamment les renseignements relatifs à:
- à la densité d'occupation et l'estimation des capacités 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;
 - au transport en commun existants ;
 - à une évaluation des effets financiers, économiques et sociaux prévisibles;
 - à une estimation des conséquences sur l'environnement et Etude d'impact environnemental Sommaire.

(al 2): Documents supplémentaires du dossier Autorisation de lotir

Ce dossier comprendra en outre :

- a) une note présentant l'opération, précisant ses objectifs, l'état des lieux, et indiquant les dispositions prévues pour assurer l'insertion du lotissement dans le site, le respect de l'environnement, la qualité de l'architecture, les besoins en équipements publics ou privés découlant de l'opération projetée ;
- b) un programme et des plans des travaux d'équipements internes du lotissement, indiquant les caractéristiques des ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation, notamment les travaux des voies, l'implantation des équipements et leurs modalités et raccordement aux réseaux existants aux bâtiments à édifier ;

- c) les notes de calcul des ouvrages de drainage ;
- d) devis estimatif des travaux.

Titre IV : Restriction, retrait et refus de l'autorisation de lotir

Art 8 : Période de validité et renouvellement de l'autorisation de lotir

L'autorisation de lotir, après approbation du dossier, est accordée par l'autorité compétente à condition que l'exécution du lotissement commence dans l'année (1 an) à partir de la date de signature de l'autorisation de lotir. Dans le cas contraire, l'autorisation de lotir doit être renouvelée à la demande du lotisseur dans un délai de deux (02) mois avant l'expiration de la validité de l'autorisation de lotir.

L'autorisation de lotir est valide pour une période n'excédant pas un (01) an. Elle est renouvelable suivant requête de l'intéressé auprès de la municipalité.

Si les travaux ne peuvent pas être commencés dans le délai d'un an ou si le titulaire de l'autorisation prévoit d'interrompre le chantier pendant plus d'1 an, il peut demander de proroger le délai de son autorisation de lotir d'1 an.

Art 9 : Refus ou révocation de l'autorisation de lotir

L'autorité compétente peut, après avis ou sur la demande de la commission technique d'approbation des lotissements, révoquer l'autorisation de lotir s'il y a infraction à toute condition au terme de laquelle l'autorisation fut émise ou à toute disposition des lois en vigueur.

Toute autorisation de lotir sera partiellement ou totalement refusée si l'une ou plusieurs des conditions suivantes ne sont pas respectées :

1. si le lotissement inclut des lots destinés à la construction présentant une déclivité supérieure à 20 %
2. s'il est prévu des lots destinés à la construction exposés à un risque tel que : inondation, affaissement, éboulement;
3. si le projet est de nature à compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains produisant des denrées rares ou de qualité supérieure ;
4. si, compte tenu de la déclivité du terrain, les dimensions minimales des lots et des voies ne sont pas respectées ;
5. s'il n'est pas prévu un réseau de distribution d'eau potable et des bouches d'incendies ainsi que leur raccordement au réseau existant ou alors si aucunes dispositions palliatives n'est prises par le lotisseur (forage, groupe électrogène, etc.) ;
6. si les voies ont une largeur inférieure à celles prescrites par la législation en matière de voirie et si les voies sans issue ne sont pas déterminées par des

- ronds-points destinés à rendre aisée la manœuvre des équipements et véhicules de lutte contre l'incendie ;
7. si le système de drainage et d'évacuation d'eaux usées n'est pas relié au système existant ou si la pente minimale des systèmes de drainage est inférieure à 0,5 % et ne permettant un écoulement gravitaire.
 8. si la déclivité des axes des voies est supérieure à 12 % ;
 9. si le projet vise à équiper des terrains dans une zone déclarée d'utilité publique ou dans une zone réservée à une affectation autre que le lotissement.
 10. s'il est prévu des lots dont les limites se trouvent :
 - a) à moins de 30 mètres d'un cimetière, des berges d'une rivière, d'un fleuve d'un plan d'eau ou d'un ravin,
 - b) à moins de 16 mètres du littoral ;
 - c) s'il est prévu des lots dont les limites empiètent sur la zone de protection des ravins établis ou à établir par l'État

L'obtention de l'autorisation de lotir pourra être assujettie à la présentation de dossiers ou de rapports supplémentaires attestant que le lotissement respectera les mesures de protection de l'environnement et tous autres critères qui auront été fixés par les administrations concernées.

Titre V : Exécution des travaux de lotissement

Art 10 : Cas d'arrêt et redémarrage des travaux d'exécution d'un lotissement

Il ne sera jamais entrepris de travaux d'exécution de lotissement tant que l'autorisation de lotir n'aura pas été accordée. La Commune dans ses attributions peut procéder à la fermeture de tous travaux d'exécution de lotissement pour lequel l'autorisation de lotir n'a pas été accordée.

Toute personne qui aura entamé des travaux d'exécution de lotissement sans être munie d'une autorisation de lotir sera passible d'une amende proportionnelle à la valeur du terrain incriminé et à définir par un arrêté du Ministre en charge de l'urbanisme. Le chantier sera fermé et sa réouverture ne se fera qu'après l'obtention de l'autorisation de lotir et après le paiement de l'amende prévue.

Pendant la durée des travaux d'exécution du lotissement, il sera tenu disponible sur le chantier une copie de l'autorisation de lotir et des plans dûment scellés et approuvés par le maire ou l'autorité compétente. L'absence de ces documents entraînera la fermeture immédiate du chantier ; un délai de vingt-quatre (24) heures sera accordé au contrevenant pour la présentation des dits documents ; faute de quoi le chantier demeure fermé sans préjudicier à l'amende prévue.

Art 11 : Conformité aux normes établies

Tout lotissement doit être exécuté conformément aux normes en vigueur, et conformément au dossier pour lequel l'autorisation de lotir a été accordée. En cas d'absence de respect de ces normes, la commission technique d'examen des dossiers d'autorisation de lotir pourra exiger l'application de toute mesure qu'elle

aura jugé utile d'adopter en la circonstance après publication de ces mesures dans le Journal Officiel de la République du Cameroun.

Si le lotissement entamé n'est pas conforme aux prescriptions des lois, ou aux normes en vigueur, l'exécutant sera tenu dans les vingt-quatre (24) heures qui suivent l'émission d'un avis des services techniques de la commune, de procéder à la démobilisation ou à la rectification de l'ouvrage ou de toute partie jugée non conforme.

Art 12 : Fermeture du chantier de lotissement et sanctions

Dans les cas de répétition des contraventions Le service technique de la Commune procédera à la fermeture du chantier ou à la démolition de l'ouvrage. Les frais encourus seront à la charge du propriétaire et de l'urbaniste exécutant qui seront solidairement passibles d'une amende à fixer par arrêté municipal et, le cas échéant, d'un emprisonnement allant de 3 mois à un an, à prononcer par le tribunal correctionnel.

Art 13 : Suivi des travaux de lotissement

Toute personne procédant aux travaux d'exécution d'un lotissement, doit garantir le libre accès des lieux aux représentants autorisés Commune concernée, et lui fournir toute information requise.

Après l'obtention de l'autorisation de lotir, tout émargement à apporter aux plans et documents à partir desquels l'autorisation de lotir a été accordée doit être soumis à la Commission d'Examen des dossiers d'autorisation de lotir pour approbation. L'inobservance de cette disposition entraînera la nullité de l'autorisation de lotir et la fermeture immédiate du chantier.

La réouverture du chantier est assujettie à l'approbation par la Commune des changements envisagés et au paiement d'une taxe à définir qui sera acquittée à l'autorité municipale contre récépissé à produire.

S'il arrive à l'urbaniste de se décharger de la responsabilité des travaux d'un lotissement autorisé, il sera tenu d'en donner avis par écrit et de retourner aux services compétents, l'autorisation de lotir avec les plans et dossiers approuvés. Les travaux seront suspendus jusqu'à leur prise en charge par un autre urbaniste. Ce dernier avisera lesdits services intéressés en vue de l'émission d'une nouvelle autorisation en son nom en vue de la réouverture des travaux.

Art 14 : Certificat de conformité

Le lotissement achevé, le lotisseur à qui l'autorisation de lotir a été accordée, doit solliciter de l'autorité compétente un certificat de conformité des travaux. Ce certificat ne lui sera accordé que s'il est avéré que le lotissement est conforme aux normes en vigueur et aux dossiers approuvés.

Les actes définitifs relatifs à un lotissement ne sont dressés qu'après délivrance du certificat de conformité.

Titre VI : Règles d'aménagement à l'intérieur d'un lotissement

Art 15 : Disposition des lignes

D'une manière générale, les lignes latérales seront perpendiculaires à la ligne de la voie publique, les lignes générales obliques ne seront admises que dans le but d'égaliser la superficie des lots. Cette dérogation ne peut en aucun cas être justifiée uniquement par le fait que les lignes de séparation du terrain loti sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de la voie publique.

Art 16 : La largeur des lots

La largeur des lots situés sur la ligne extérieure d'une courbe peut être diminuée jusqu'à 8 mètres à condition que la largeur à l'arrière du lot soit augmentée de manière à ce que la superficie minimale prescrite soit respectée.

La largeur des lots situés sur la ligne intérieure d'une courbe peut être diminuée à l'arrière du lot jusqu'à 8 mètres moyennant que la largeur sur la voie publique soit augmentée de manière à ce que la superficie minimale prescrite soit respectée.

Art 17 : Lots de coins

Les lots de coins seront dans tous les cas limités à l'intersection des voies par un arc de cercle dont le rayon devra être choisi de manière à assurer dans tous les cas une parfaite visibilité et à être conforme au présent texte.

Art 18 : De la déclivité des lots

En aucun cas, les terrains ou parties de terrain dont la déclivité est supérieure à 20 % ne peuvent constituer des lots destinés à la construction. Dans le cas des lotissements destinés à des fins autres que résidentielles, la Commission d'Examen des dossiers d'autorisation de lotir, peut exiger pour des raisons techniques la modification ou l'adoption de nouvelles dimensions de lots.

Titre VII : Lotissements à usage résidentiel

Art 19 : Catégorisation des lotissements à usage résidentiel

Tout lotissement ou partie de lotissement à usage résidentiel devra obligatoirement être classé dans l'une des cinq catégories suivantes :

- a) 1ère catégorie : lotissement ou partie de lotissement dont les lots varient de 1000 m² ou plus ;
- b) 2e catégorie : Lotissement ou partie de lotissement dont les lots varient de 300 à 999 m² ;
- c) 3e catégorie : lotissement ou partie de lotissement dont les lots varient de 150 à 299 m² ;
- d) 4e catégorie lotissement ou partie de lotissement dont les lots ont 150 m² ou moins de 150 m² mais pas moins de 100 m² ;

Art 20 : Lotissement résidentiel à caractère social

Les lotissements de 5e catégorie sont dits à caractère social. Toutefois, seuls les lotissements entrepris par l'État, par un organisme à caractère social dûment autorisé ou par toute personne dont le projet aura été au préalable autorisé par l'autorité compétente, peuvent faire partie de cette catégorie.

Art 21 : Spécifications des différentes catégories de lotissement

Ces diverses catégories de lotissements répondent aux spécifications suivantes :

1ère catégorie : lotissement ou partie de lotissement dont les lots varient de 1000 m² ou plus ;

- Pente maximale des lots : 20%
- Largeur minimale des lots : 20 mètres
- Profondeur minimale des lots : 20 mètres
- Dimension minimale des lots de coin : 35 x 35 mètres

2e catégorie : Lotissement ou partie de lotissement dont les lots varient de 300 à 999 m² ;

- Pente maximale des lots : 10%
- Largeur minimale des lots : 13 mètres
- Profondeur minimale lots : 16,25 mètres
- Dimension minimale des lots de coin : 20x20 mètres.

*NB : la largeur sur front de rue devra être inférieure à la profondeur du lot.

3e catégorie : lotissement ou partie de lotissement dont les lots varient de 150 à 299 m² ;

- Pente maximale des lots : 8%
- Largeur minimale des lots : 8 mètres
- Profondeur minimale des lots : 12,50 mètres
- Dimension minimale des lots de coin : 12,50 x 12,50 mètres.

*NB : la largeur sur front de rue devra être inférieure à la profondeur du lot.

4e catégorie : lotissement ou partie de lotissement dont les lots ont 150 m² ou moins de 150 m² mais pas en deçà de 100 m². Ces lotissements étant spéciaux, ils seront régis par des règlements et des normes spéciales qui devront être soumis à l'approbation des autorités locales.

Toutefois, idéalement, la taille du lot ou de la parcelle doit répondre la formule suivante :

$$L = 2l + x$$

Avec :

L : la profondeur du lot ;

l : le front de la parcelle ;

X : le recul qui peut varier de 1 à 5m

L'application de cette formule permet à l'urbaniste en charge du lotissement, de diminué la spéculation en diminuant les couts des réseaux mis en place pour une parcelle définie.

Art 22 : Création d'espace vert

Pour tout lotissement dans des zones résidentielles et de 5 hectares au moins de superficie, le propriétaire devra réserver une superficie d'un et demi pour cent (1,5 % au minimum) aux fins de création d'espace vert, de parc ou terrain de jeux. Cet espace sera constaté par acte notarié et l'administration du bien confiée à l'État. Le terrain réservé est inaliénable et ne sera utilisé par l'État que pour les usages ci-dessus mentionnés.

La localisation du terrain réservé devra être compatible à ces usages. Elle sera déterminée conjointement avec le service compétent. Les terrains à trop forte déclivité de plus de 30 % ou inondables ne peuvent faire partie de cette catégorie.

La norme usuelle s'appliquant à tout type de lotissements sera de :

- 800 m² pour 1000 habitants
- 0,8 m² par habitant
- 150 m² pour 1 ha

Art 23 : Taille de l'ilot

La taille moyenne d'un ilot doit être de 2ha avec un front d'ilot maximal limité autour de 250 m.

Art 24 : Orientation des lots

De façon générale, les lignes latérales des lots doivent être perpendiculaires à la ligne d'emprise de rue. Toutefois, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport à la ligne de rue, sans être inférieures à 75 degrés, ni supérieures à 105 degrés.

Art 25 : Le principe d'aménagement des lotissements

Les lotissements doivent obéir aux répartitions suivantes :

1ère catégorie : lotissement ou partie de lotissement dont les lots varient de 1000 m² ou plus ;

- Logements : 40 à 50%,
- Equipements socio-collectifs : 25% à 30%,
- Voirie : 25% à 30%.

NB : les aménagements devront tenir compte des règles de mixité sociale.

2e catégorie : Lotissement ou partie de lotissement dont les lots varient de 300 à 999 m² ;

- Logements : 50 à 60%,
- Equipements socio-collectifs : 20% à 25%,
- Voirie : 20% à 25%.

NB : les aménagements devront tenir compte des règles de mixité sociale.

3e catégorie : Lotissement ou partie de lotissement dont les lots varient de 150 à 299 m² ;

- Logements : 60 à 70%,
- Equipements socio-collectifs : 15% à 20%,
- Voirie : 15% à 20%.

NB : les aménagements devront tenir compte des règles de mixité sociale.

4e catégorie : lotissements spéciaux, qui sont des lotissements ou partie de lotissement dont les lots ont 150 m² ou moins de 150 m² pour un minimum de 100 m². Ces lotissements étant spéciaux, ils seront régis par des règlements et des normes spéciales accompagnés de **plans architecturaux types** qui devront être soumis à l'approbation des autorités locales.

Toutefois, la détermination de la surface à urbaniser se fera après déduction de l'environnement (espaces bâties et non bâties), les contraintes naturelles (cours d'eau, roches, carrières...).

Cette répartition horizontale peut être profondément modifiée en variant la hauteur des constructions.

Toutefois, les modalités spécifiques de transfert des lots réservés aux équipements contenus dans le lotissement et les délais de transfert seront précisés dans les arrêtés conjoints.

Annexes/

ANNEXE 1 : Termes de références

TITRE 2 : TERMES DE REFERENCES

Sommaire

1.	CONTEXTE ET JUSTIFICATION	12
2.	OBJECTIFS DE L'ETUDE ET RESULTATS ATTENDUS	13
2.1	OBJECTIF GENERAL.....	13
2.2	OBJECTIFS SPECIFIQUES.....	13
2.3	RESULTATS ATTENDUS.....	13
3.	CONSISTANCE DES PRESTATIONS ET RAPPORTS	13
3.1	PHASE 1: ELABORATION DU RAPPORT DE MISE EN ŒUVRE	14
3	DELAI DE REALISATION DE L'ETUDE ET DIFFERENTS VOLETS DE VALIDATION :	16
4	LIVRABLES:	16
5	CHRONOGRAMME DE L'ETUDE:	17
6	COMPOSITION DE LA COMMISSION SUIVI ET DE RECETTE TECHNIQUE:	18
7	PROFIL REQUIS ET ATTRIBUTIONS DES EXPERTS:	18
8	ROLES ET RESPONSABILITES DES INTERVENANTS	20
7.1-	RESPONSABILITÉS DU CONSULTANT	20
7.2-	RESPONSABILITÉS DU MINH DU	20
9	MODALITE DE PAYEMENT :	20

1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION

Le Cameroun connaît une urbanisation galopante caractérisée par un rythme d'urbanisation annuel de 4% en moyenne. En 2005, d'après les données du Recensement Général de la Population et de l'Habitat, le Cameroun comptait 9 villes de plus de 100.000 habitants, 23 villes d'au moins 50.000 habitants et 78 localités d'au moins 10.000 habitants réparties entre toutes les régions. Les villes de Douala et Yaoundé comptent à elles seules un peu plus de 43% de la population urbaine, avec un taux de croissance moyen oscillant entre 5 et 6% par an.

Les conséquences de cette forte urbanisation, qui se produit dans un laps de temps relativement réduit et dans un contexte de crise économique qu'a traversée le Cameroun dans les années 80 et 90, se traduisent par une occupation rapide, anarchique et consommatrice des espaces urbains.

L'enquête sur le « Cadre de Vie des Populations » ECAM II menée en 2002 a mis en évidence une proportion importante des quartiers sous-structurés et à habitat précaire dans les plus grandes villes du Cameroun de près de 71,6% à Douala et 62,4% à Yaoundé. Sur l'ensemble du territoire national, on note une prolifération des bidonvilles dont la proportion est actuellement estimée entre 60% et 70%.

L'analyse cursive de la dissémination des habitats sous-structurés montre à suffisance que ces quartiers sont construits par les populations elles-mêmes, sans l'intervention de la puissance publique locale ou nationale. L'étude consacrée à la « **stratégie du sous-secteur urbain** » indique plus de 95% des logements produits sont l'œuvre des auto-construc-teurs ou auto-promoteurs.

L'intervention de la puissance se fait après coût (ou à postériori) par la régularisation des actes de construction, la consolidation des réseaux de distribution d'eau et d'électricité réalisés très souvent par ces populations, le reprofilage des voies d'accès ou de déserte et parfois par des opérations onéreuses de restructuration ou réalisation des équipements structurants d'accompagnement.

La ville camerounaise est par conséquent construite par des auto-construc-teurs, et la puissance publique, handicapée par sa faible capacité financière, n'intervient qu'à postériori, malgré l'existence de textes encadrant le processus d'occupation des espaces urbains. On peut relever entre autres

- La Loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun, ses cinq (05) décrets d'application :
 - Décret n°2008/0736/PM du 23 avril 2008 fixant les modalités d'élaboration et de révision des documents de planification urbaine;
 - Décret n°2008/0737/PM du 23 avril 2008 fixant les règles de sécurité, d'hygiène et d'assainissement en matière de construction;
 - Décret n°2008/0738/PM du 23 avril 2008 portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier;
 - Décret n°2008/0739/PM du 23 avril 2008 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction;
 - Décret n°2008/0740/PM du 23 avril 2008 fixant le régime des sanctions applicables aux infractions aux règles d'urbanisme.
- L'arrêté N°166 – SECTP du 12 août 1968 fixant les formes et délais d'instruction des demandes d'autorisation de lotissement ;
- Le décret N°79 -194 du 19 mai 1979 fixant les règles relatives à la création des lotissements ;
- Le décret N°81 – 185 du 04 mai 1981 réglementant les conditions de réalisation des lotissements sociaux par la MAETUR ;
- L'arrêté N°79 – CAB – PM du 10 juillet 1981 fixant les modalités d'attribution des parcelles des lotissements sociaux ;
- L'arrêté N°01014 – A – MINUH de décembre 1982 fixant les règles dérogatoires de construction applicables dans les lotissements sociaux ;
- L'arrêté N°126 du 17 mars 1986 fixant les modalités d'attribution des parcelles des lotissements de standing.

En dépit de ce dense corpus juridique, l'occupation de l'espace se fait encore de façon anarchique. Pourtant, la plupart des auto-construc-teurs n'occupe pas des terrains ex nihilo, mais les acquiert auprès des possesseurs ou des propriétaires terriens.

Pour une infinie partie, les terrains acquis sont immatriculés et font généralement partie d'un lotissement privé, communal ou domanial. Cependant, force est de constater que :

~

- Les parcelles créées sont multiformes, localisées sur des terrains à fortes pentes, parfois inaccessibles par des voies carrossables de 7,00m d'emprise ;
- Les lots induits ont également des formes irrégulières, parfois très longues ;
- Les voies ne sont pas hiérarchisées, ni réalisées en tenant compte des accotements, des parkings, des voies piétonnes et cyclables ;
- Les intersections très souvent de formes irrégulières ne sont pas dimensionnées proportionnellement au trafic issu des voies connectées ;
- Les espaces affectés aux équipements structurants ou d'accompagnement, voire de proximité ne sont pas prévus ou sont simplement sous-évalués ;
- Les liaisons des voies avec l'environnement immédiat ne sont pas prises en compte ;
- Les prescriptions liées aux documents de planification de la localité concernée ou des règles d'urbanisme en général ne sont pas respectées;
- Les infrastructures facilitant la production des services urbains et sociaux de proximité ne sont pas prévues.

En outre, pour ceux des autos constructeurs qui majoritairement, acquièrent des terrains relevant du domaine national, les insuffisances relevées dans les lotissements privés, domaniaux ou communaux s'observent avec plus d'acuité. On note à cet égard, l'occupation des terrains non lotis, dans les zones non aedificandi, exposées aux inondations, aux éboulements de terre et inaccessibles par des voies carrossables de 7,00m minimum d'emprise.

Si on peut s'offusquer que l'acquisition des terrains relevant du domaine national par les propriétaires coutumiers se réalisent sans lotissement approuvé au préalable, il importe de reconnaître que la plupart des terrains issus des lotissements privés, communal ou domaniaux observe des lacunes dans leur élaboration et leur mise en œuvre, alors que ces opérations sont réalisés par des professionnels.

Face donc à la faible capacité de la puissance publique nationale ou locale à réaliser des opérations d'aménagement planifié d'une part, et à la construction et la modélisation de l'espace par les auto-constructeurs d'autre part, il importe, en marge des stratégies de planification urbaine, d'encadrer ou d'administrer la production de l'habitat tant sur le plan juridique et opérationnel que technique.

C'est l'intérêt de cette étude, qui a pour vocation de mettre à la disposition des professionnels et de l'administration locale, les normes et les modalités techniques d'élaboration des lotissements privées, domaniaux ou communaux, afin de permettre à la puissance publique, d'administrer la production de l'espace bâti par les autos constructeurs.

2. OBJECTIFS DE L'ETUDE ET RESULTATS ATTENDUS

2.1 OBJECTIF GENERAL

Cette étude a pour objectif d'élaborer et de mettre à la disposition des aménageurs et de l'administration les modalités techniques et pratiques pour la conception d'un lotissement dans l'optique d'améliorer l'administration de la production de l'habitat auto-construct au Cameroun.

2.2 OBJECTIFS SPECIFIQUES

De manière spécifique, il s'agira de :

- Faire un bilan diagnostique sur les modalités d'occupation des sols, des parcelles, des lots par les ménages et l'élaboration des lotissements au Cameroun ;
- Proposer des normes techniques d'élaboration des lotissements au Cameroun ;
- Proposer des textes normatifs encadrant l'habitat administré au Cameroun.

2.3 RESULTATS ATTENDUS

- Un bilan diagnostique sur les modalités d'occupation des sols, des parcelles, des lots par les ménages et l'élaboration des lotissements au Cameroun est disponible;
- Les normes techniques d'élaboration des lotissements au Cameroun sont connus;
- Les textes normatifs encadrant l'habitat administré au Cameroun sont disponibles.

3. CONSISTANCE DES PRESTATIONS ET RAPPORTS

Cette étude sera subdivisée en quatre missions structurées comme suit :

Mission 1 : Elabration du rapport de mise en œuvre;

→

- Mission 2 :** Bilan diagnostic;
Mission 3 : Elaboration des normes techniques d'élaboration des lotissements au Cameroun ;
Mission 4 : Elaboration des textes normatifs encadrant l'habitat administré au Cameroun.

3.1 **MISSION 1: ELABORATION DU RAPPORT DE MISE EN ŒUVRE**

Cette phase de l'étude permettra au Consultant et au Maître d'Ouvrage de s'assurer que la compréhension des objectifs de la consultation est bien partagée, et de s'accorder sur le processus de conduite du projet.

Ce rapport de mise en œuvre fera ressortir les éléments ci-après :

- La méthodologie qui permettra d'atteindre les résultats attendus de l'étude (le Consultant devra proposer des améliorations sur les termes de référence en présentant ses limites) ;
- la définition des concepts qui pourront permettre d'avoir une compréhension commune des termes utilisés de l'étude par exemple : **lot, parcelle, servitude, secteur, lot, lotisseur, aménageur foncier, unité de voisinage, habitat, habitat (administré, planifié et social), etc.**
- La problématique de la conception des lotissements
- Le programme détaillé des activités menées et à mener ;
- Le personnel clé de la mission, la définition des tâches de chacun ainsi que l'organigramme ;
- Le matériel et la logistique à mettre en œuvre pour le bon déroulement de l'étude ;
- Les annexes diverses (les fiches d'enquêtes ainsi que la méthode d'enquête à utiliser, liste des personnes ressource à contacter, bibliographie, etc.)

Le rapport définitif sera élaboré après une réunion d'échanges sur les objectifs visés, les résultats attendus ainsi que la méthode et l'organisation du travail.

Cette réunion sera sanctionnée par un procès-verbal qui viendra en complément des présents termes de référence.

3.2 **MISSION 2 : BILAN DIAGNOSTIC**

Cette phase de l'étude consistera à identifier, inventorier et évaluer/analyser de manière exhaustive toutes les réflexions/études et actions en cours ou réalisées sur ce sujet, notamment la création d'un lotissement offrant toutes les commodités de construction et d'accès aux différents équipements sociaux de base, et pouvant permettre à l'auto-construction de se bâtir dans une parcelle sans trop de contrainte de terrain (forte dénivelé, formes irrégulières, superficies inférieures à 200m², dimensions des parcelles ne facilitant pas la conception de projets de bâtiment viables ; etc.)

En outre, il élaborera le questionnaire d'enquête (ou un document guide), en vue des descentes sur le terrain, qu'il fera valider par le maître d'ouvrage. Il procédera par la suite à des descentes dans les deux (02) grandes Communautés Urbaines du Cameroun.

1. La descente sur le terrain se fera suivant le canevas ci-après : Saisine des acteurs locaux par le maître d'ouvrage, avec transmission du questionnaire ou du document guide préparé par le Consultant, en vue de la collecte documentaire, de la présélection et de la priorisation des lotissements (une dizaine) concernés, et de la mise à disposition d'un ensemble d'informations relatives à ces lotissements (superficie, espaces réservés aux équipements, les types d'équipements projetés, les formes et les dimensions des lots, les voies, les servitudes,...) ;
2. Visite de courtoisie aux autorités administratives et municipales pour présenter l'objet de la mission et pour une réunion restreinte de mise au point méthodologique. Cette réunion à laquelle prendront part les responsables des services déconcentrés du MINHDU (et éventuellement d'autres départements ministériels) ;
3. Organisation d'une réunion de concertation élargie (focus group) à la Communauté Urbaine, regroupant tous les acteurs de la ville (autorités administratives, municipales et traditionnelles ; services déconcentrés de l'Etat ; concessionnaires des réseaux ; opérateurs économiques ; organisations de la société civile ; etc.) soit au maximum trente (30) personnes, et ayant une connaissance suffisante des sujets à l'ordre du jour. L'organisation de cette réunion incombe au consultant en concertation avec la Communauté Urbaine et les services déconcentrés du MINHDU. Cette rencontre permettra la mise à la disposition du Consultant des documents utiles (cartographie, monographies, différents lotissements, et donnera notamment lieu à une évaluation de lotissements dans la localité concernée ainsi qu'à leur caractérisation) ;

4. Visite guidée de trois (03) lotissements (privé, domanial et communal) retenus parmi les dix (10) présélectionnés, en vue de la perception de l'organisation des espaces des parcelles, des voies, des servitudes et des équipements.

Au terme des missions d'inspection dans les deux (02) Communautés Urbaines, le Consultant élaborera un bilan diagnostic de la situation actuelle. Ce rapport devra donc présenter entre autres :

- Une revue documentaire sur le cadre juridique et institutionnelle d'élaboration, de validation et de mise en œuvre des lotissements au Cameroun ;
- Une analyse du processus d'élaboration d'un lotissement au Cameroun ;
- Une analyse des documents exigés pour l'approbation des lotissements ;
- Une analyse des documents de référence impactant l'élaboration d'un lotissement au Cameroun (grille d'équipement, règles d'utilisation des sols, ...);
- Une description analytique des plans de lotissements privés, domaniaux et communaux ; pour chaque type de lotissement, prendre 03 exemples en fonction des descentes sur le terrain ;
- Un rappel des règles, normes techniques d'élaboration des lotissements, notamment dans un pays occidental ou à niveau semblable au Cameroun.

Le rapport bilan diagnostic fera l'objet d'une validation par la Commission de Recette Technique élargie aux acteurs des Départements concernés.

3.3 MISSION 3 : ELABORATION DES NORMES TECHNIQUES DE CONCEPTION D'UN LOTISSEMENT

Sur la base du bilan diagnostic sur les modalités d'occupation des sols, des parcelles, des flots par les ménages et l'élaboration des lotissements au Cameroun, le Consultant élaborera des propositions de paramètres de conception d'un lotissement. Elles devront répondre à la fois à des contraintes économiques et sociales, en termes de densité et d'habitat, et des obligations environnementales, en termes de réglementation et d'aménagement.

Ce rapport dans son contenu devra entre autres :

- o rappeler les procédures d'élaboration d'un lotissement ;
- o définir les rôles de l'aménageur foncier ou du lotisseur dans une opération de lotissement ;
- o définir les critères de constructibilité d'une parcelle ou d'un lot, qui s'apprécie tant au niveau administratif que sur le plan technique ;
- o donner les orientations sur le choix et le type d'équipements à prévoir dans le lotissement ;
- o définir les longueurs et largeurs maximales et minimales d'un îlot et d'une parcelle ;
- o déterminer les pentes maximales des parcelles en fonction de sa superficie ;
- o définir les formes des parcelles en tenant compte des superficies ;
- o définir les équarissages des parcelles en fonction de leur dimensions et de leur position dans le lotissement ;
- o définir les profils types des voies et des servitudes ;
- o définir le nombre maximal de parcelles dans un îlot ;
- o Traiter de l'intégration du lotissement dans le plan d'urbanisme de la ville ;
- o Donner les conseils pratiques liés aux opérations de commercialisation.

Le rapport des propositions des paramètres de conception d'un lotissement qui sanctionnera cette phase, sera discutée au cours d'un atelier d'un jour, qu'organisera et animera le Consultant. Ledit Atelier regroupera environ soixante (60) personnes tirées parmi les acteurs concernés par la problématique des lotissements et aménagements. La présentation sera soutenue par des cartes graphiques et autres éléments visuels à des échelles convenables.

A l'issue dudit atelier de restitution, le Consultant produira le rapport final des normes techniques de conception d'un lotissement, prenant en compte les recommandations de l'atelier.

3.4 MISSION 4 : PROPOSITION D'UN TEXTE NORMATIF ENCADRANT L'HABITAT ADMINISTRE AU CAMEROUN

Cette phase a pour objet de proposer des textes normatifs identifiés au cours des phases 2 et 3. Ces textes devront être élaborés en tenant compte de l'environnement juridique, institutionnel, économique et social du Cameroun. Chaque texte devra être assorti d'un descriptif justificatif et explicatif mettant en exergue leur opportunité et leur incidence dans le secteur de l'habitat administré au Cameroun.

→

3 DELAI DE REALISATION DE L'ETUDE ET DIFFERENTS VOILETS DE VALIDATION :

La durée prévue de l'étude est de quatre (04) mois hormis les périodes de validation (de deux mois) des différents rapports répartis comme suit :

Phasage	Activités	Rapport/documents	Délai	Nombre exemplaires
Phase 1	Elaboration du rapport de mise en œuvre	Rapport de Mise en œuvre	0.5 mois à compter de la date de réception de l'ordre de service de démarrage	25
	Validation par la Commission de Suivi et de Recette Technique (CSRT)	Procès-verbal de validation	0,5 mois	
Phase 2	Elaboration du bilan diagnostic	Bilan diagnostic et l'état des lieux	1.5 mois à compter de la validation du rapport de mise en œuvre	25
	Validation par CSRT	Procès-verbal de validation	0,5 mois	
Phase 3	Elaboration des propositions des normes techniques de conception d'un lotissement	Propositions des normes techniques de conception d'un lotissement	1.0 mois à compter de la validation du rapport bilan diagnostic	60
	Atelier de restitution et de pré-validation		0,5 mois	
	Validation par CSRT	Procès-verbal de validation	0,5 mois	
	Elaboration des propositions de textes normatifs encadrant l'habitat administré	propositions de textes normatifs encadrant l'habitat administré	0.5 mois à compter de la validation du rapport de la mission 3	25
	Validation par CSRT	Procès-verbal de validation	0,5 mois	

4 LIVRABLES:

A la fin de chaque phase le consultant élaborera les rapports contenus dans le tableau ci-dessous :

Phasage	Activités	Rapports / Livrables	Nombre exemplaires
Phase 1	Elaboration du rapport de mise en œuvre	Rapport de Mise en œuvre	25
Phase 2	Elaboration du bilan diagnostic	Rapport du bilan diagnostic	25
Phase 3	Elaboration des propositions des normes techniques de conception d'un lotissement	Rapport des propositions des normes techniques de conception d'un lotissement	60
Phase 4	Elaboration des propositions de textes normatifs encadrant l'habitat administré	Rapport des propositions de textes normatifs encadrant l'habitat administré	50

5

5 CHRONOGRAMME DE L'ETUDE:

Phasage	Activités	Durée					
		Mois 1	Mois 2	Mois 3	Mois 4	Mois 5	Mois 6
Phase 1	Elaboration du rapport de mise en oeuvre	■					
	Validation par la Commission de Suivi et de Recette Technique (CSRT)	■					
Phase 2	Elaboration du bilan d'agnostic		■				
	Validation par la Commission de Suivi et de Recette Technique (CSRT) élargie aux acteurs		■				
Phase 3	Elaboration des propositions des normes techniques de conception d'un lotissement			■	■		
	Atelier de validation et de restitution				■	■	
Phase 4	Validation par CSRT élargie aux acteurs					■	
	Elaboration des propositions de textes normalisés encadrant l'habitat administratif						■
	Validation par CSRT élargie aux acteurs						■

DUREE DE L'ETUDE : 6.5 mois

6 COMPOSITION DE LA COMMISSION SUIVI ET DE RECETTE TECHNIQUE:

La réception de cette étude sera assurée par une Commission de Recette Technique. Cette instance a pour rôle d'examiner en vue de valider tous les rapports d'étapes que produira le Consultant. Le fonctionnement de cette instance est pris en charge par le Consultant. Cette Commission sera composée de :

Président : le Maître d'ouvrage ou son représentant ;

Rapporteur : le Sous-directeur de la Promotion Immobilière et de l'Auto-construction ;

Membres :

- Le Directeur de l'Habitat Social et de la Promotion Immobilière ;
- Le Directeur de l'Architecture et des Normes d'Habitat ou son représentant ;
- Le Chef de Division des Etudes, de la Planification et de la Coopération ou son représentant ;
- Le Sous-directeur de l'Habitat Social ;
- Deux représentants du MINMAP ;
- Un représentant du MINEPDED ;
- Un représentant du MINTP ;
- Un représentant du MINDCAF ;
- Un représentant de l'ONAC ;
- Un représentant de l'ONIGC ;
- Un représentant de l'ONUC ;
- Un représentant de l'OGEC ;
- Un représentant de la MAETUR ;
- Un représentant des corps des sapeurs-pompiers ;
- Les Chefs de Service de la Sous-direction de la Promotion Immobilière et de l'Auto-construction ;
- Toute autre personne invitée par le Président en raison de ses compétences sur les questions à examiner.

7 PROFIL REQUIS ET ATTRIBUTIONS DES EXPERTS:

7.1. Le profil

Pour mener à bien ce processus, le MINH DU désire s'assurer les services d'un Consultant disposant d'une expertise avérée dans le domaine de la construction et disposant du personnel clé suivant :

- Un Chef de Mission, Urbaniste, inscrit à l'ONUC, justifiant d'au moins dix (10) ans d'expérience, ayant conduit au moins trois (03) études dans le domaine des lotissements, de l'aménagement des espaces, et d'élaboration de cahiers de charges techniques ;
- Un Architecte, inscrit à l'ONAC, justifiant d'au moins sept (07) ans d'expérience, ayant participé au moins à deux (02) études dans le domaine de l'aménagement et l'élaboration de cahiers de charges techniques ;
- Un ingénieur de conception de génie civil spécialiste en VRD, de qualification minimale BAC+5, justifiant d'au moins sept (07) ans d'ancienneté dans la profession, ayant participé au moins à deux (02) études dans le domaine de l'aménagement et du lotissement ;
- Un Environnementaliste, de qualification minimale BAC+3, justifiant d'au moins cinq (05) ans d'expérience, et d'au moins trois (03) études environnementales en matière de construction des logements et dans l'aménagement.

7.2. Les attributions

Sans être exhaustif, les attributions de chaque expert sont les suivantes :

	EXPERTS	ATTRIBUTIONS
	Chef de projet / Urbaniste	<p>Il est le coordonnateur principal de la mission. A ce titre, il est chargé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Organiser et répartir les tâches à chaque expert ; ➤ Rassembler l'ensemble des documents relatifs à la thématique et organiser la revue documentaire ; ➤ Préparer en concertation avec son équipe des fiches d'enquêtes ; ➤ Organiser et donner les orientations sur les enquête de terrain ; ➤ Coordonner la rédaction des rapports ; ➤ Proposer les types d'équipements en fonction de la contenance du lotissement ; ➤ Proposer les caractéristiques (dimensions, surfaces, formes, positions,...) des îlots et parcelles sur le plan urbanistique ; ➤ Proposer des éléments de conception des éco-lotissements ; ➤ Elaborer en concertation avec l'équipe du projet les différents rapports d'étude.
	Architecte	<p>Coordonnateur adjoint de la mission, il est chargé à ce titre de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Organiser et répartir les tâches à chaque expert ; ➤ Rassembler l'ensemble des documents relatifs à la thématique et organiser la revue documentaire ; ➤ Préparer en concertation avec son équipe des fiches d'enquêtes ; ➤ Proposer les caractéristiques (dimensions, surfaces, formes, positions,...) des îlots et parcelles sur le plan architectural ; ➤ Concevoir et proposer les dimensions d'emprise au sol et d'occupation des îlots et parcelles ; ➤ Proposer des éléments de conception des éco-lotissements ; ➤ Assister le chef de projet lors de l'élaboration des différents rapports d'étude.
	Ingénieur de génie civil	<p>L'ingénieur de génie civil est chargé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Participer à la revue documentaire et collecter les informations relatives à son champs de travail ; ➤ Participer à l'élaboration des fiches d'enquêtes ; ➤ Proposer les pentes accessibles à l'auto constructeur ; ➤ Proposer des orientations sur le sens d'évacuation des eaux sur les voies et les parcelles dans lotissement ; ➤ Proposer des profils en travers type des voies et des servitudes ; ➤ Proposer des éléments de conception des éco-lotissements ; ➤ Assister le chef de projet lors de l'élaboration des différents rapports d'étude.
	Environnementaliste	<p>L'environnementaliste est chargé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Participer à la revue documentaire et collecter les informations relatives à son champs de travail ; ➤ Participer à l'élaboration des fiches d'enquêtes ; ➤ Proposer les éléments de conception des éco-lotissement ; ➤ Assister le chef de projet lors de l'élaboration des différents rapports d'étude.

Le Consultant pourra, dans le cadre du rapport de mise en œuvre, proposer ou enrichir les attributions de chaque expert.

8 ROLES ET RESPONSABILITES DES INTERVENANTS

8.1- RESPONSABILITÉS DU CONSULTANT

Le Consultant prendra toutes les dispositions qui s'imposent pour la fourniture des moyens humains, matériels, techniques et technologiques nécessaires à la réussite de la mission. En particulier, il fera son affaire des frais engendrés par la collecte des données et toutes autres informations jugées utiles.

Il veillera à conduire son contrat à terme et dans les délais.

8.2- RESPONSABILITÉS DU MINH DU

Le rôle du MINH DU est essentiellement de :

- Veiller à la réalisation des prestations dans le respect des normes, des textes en vigueur et des règles de l'art ;
- Aider le Consultant dans la liaison avec les autres administrations ou CTD concernées par cette étude ;
- Liquider et acheminer dans les circuits administratifs de paiement, les factures des prestations du Consultant selon les termes du contrat ;
- Suivre et valider les rapports issus de l'étude à travers la Commission de Recette Technique.

9 MODALITE DE PAIEMENT :

Le projet sera financé par le BF MINH DU 2018.

Les prestations feront l'objet d'un contrat à rémunération forfaitaire, couvrant la totalité des coûts du personnel, des frais de communication, des déplacements, d'hébergement, d'édition et de production des documents, de logement et de subsistance, de location et de fonctionnement et tout autre frais encouru par le consultant dans le cadre de l'exécution des prestations.

Les paiements seront effectués par Mission, au terme de la validation et de la transmission du nombre d'exemplaires exigés, des rapports finaux corrigés en tenant compte des observations des ateliers de validation inhérents à chacune d'elles.

ANNEXE 2 : Liste des documents graphique d'un projet de lotissement

Tableau 21- Liste des documents graphiques du projet voirie

N°	Désignation du document	Echelle
1	Plan de situation	
2	Plan de masse	
3	Plan d'implantation des ouvrages	
4	Plan de nivellement du terrain	
5	Plan des voirie, voies piétonnes, voies pompiers, aires de stationnement	
6	Plan des rampes réservées aux personnes handicapées physiques	
7	Plan de raccordement à la voirie existante, publique ou privée	
8	Profil en long des voies	
9	Profil en travers et composition des chaussées	
10	Plan de drainage du terrain support	
11	Plan de coordination des réseaux et des fourreaux	

Tableau 22- Liste des documents graphiques du projet assainissement

N°	Désignation du document	Echelle
1	Plan de situation	
2	Plan de masse	
3	Plan du réseau d'assainissement	
4	Profil en long des canalisations	
5	Plan de détail des ouvrages d'assainissement	
6	Plan d'implantation de la station d'épuration	
7	Plan du génie civil de la station d'épuration	
8	Plan des installations et des équipements de la station d'épuration	
9	Plan des fosses septiques individuelles	

Tableau 23- Liste des documents graphiques du projet d'alimentation en eau potable

N°	Désignation du document	Echelle
1	Plan du réseau d'alimentation en eau potable	
2	Coupe de principe	
3	Profil du réseau incendie avec l'implantation des poteaux	
4	Plan d'implantation des bouches de lavage	
5	Plan des réseaux d'arrosage	

Tableau 24- Liste des documents graphiques du projet d'alimentation en électricité

N°	Désignation du document	Echelle
1	Plan du réseau d'alimentation en électricité	
2	Plan d'implantation des poteaux pour les réseaux aériens	
3	Plan de positionnement des chambres de tirage	
4	Plan du génie civil du poste de transformation	

ANNEXES

5	Plan d'équipement du poste de transformation	
6	Plan des fourreaux à réserver pour les passages sous chaussée	
7	Plan d'implantation des coffrets ou des points de livraison	
8	Détail de pénétration dans les bâtiments	

Tableau 25- Liste des documents graphiques du projet d'éclairage public

N°	Désignation du document	Echelle
1	Plan du réseau d'éclairage public	
2	Plan d'implantation des points lumineux	
3	Plan des fourreaux à réserver pour les passages sous chaussée	
4	Plan d'implantation des armoires de commandes	

Tableau 26- Liste des documents graphiques du projet d'alimentation en télécommunications

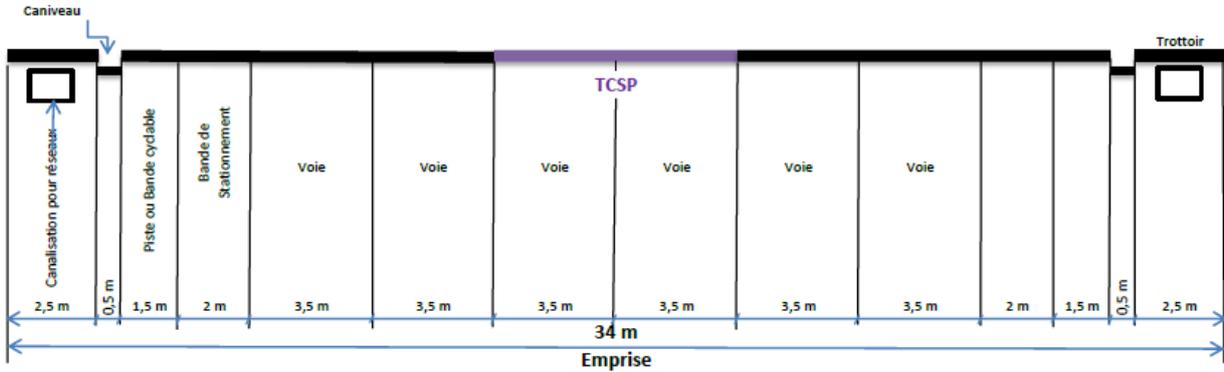
N°	Désignation du document	Echelle
1	Plan du réseau de télécommunications	
2	Plan d'implantation des chambres de tirage	
3	Plan de détail des chambres de tirage	
4	Coupe type sur la tranchée et positionnement de fourreaux	
5	Positionnement des entrées dans les bâtiments	
6	Plan de câblage	

Tableau 27- Liste des documents graphiques du projet espaces verts

N°	Désignation du document	Echelle
1	Plan de situation	
2	Plan de masse	
3	Plan d'implantation des ouvrages	
4	Plan d'alignement	
5	Plan des cheminements piétonniers	
6	Plan de plantation des arbres, des arbustes et des diverses variétés, indication des espèces	
7	Plan d'implantation des haies séparatives	
8	Plan des massifs floraux	
9	Plan des aires engazonnées, coupes de détail	
10	Plan d'implantation des bacs à fleurs et des jardinières	

ANNEXE 3 : QUELQUES PROFILS EN TRAVERS TYPES DE VOIRIES URBAINES

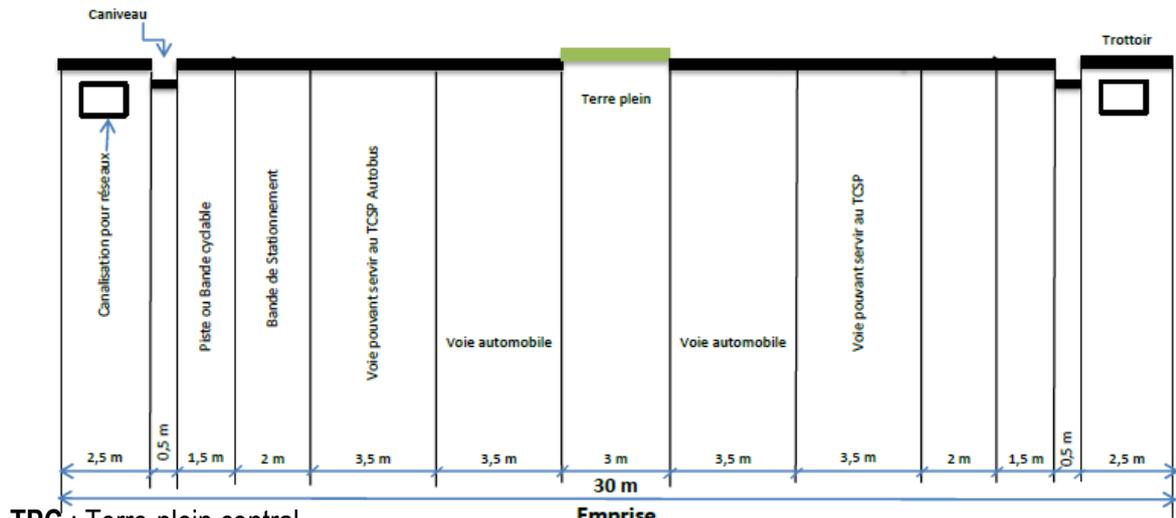
PROFIL EN TRAVERS VOIE PRIMAIRE AVEC TCSP



TCSP : Transport en commun sur site propre

Photo 39- Profil en travers avec TCSP

PROFIL EN TRAVERS VOIE PRIMAIRE AVEC TPC



TPC : Terre-plein central

Photo 40- Profil en travers voie primaire avec TPC

PROFIL EN TRAVERS VOIE SECONDAIRE

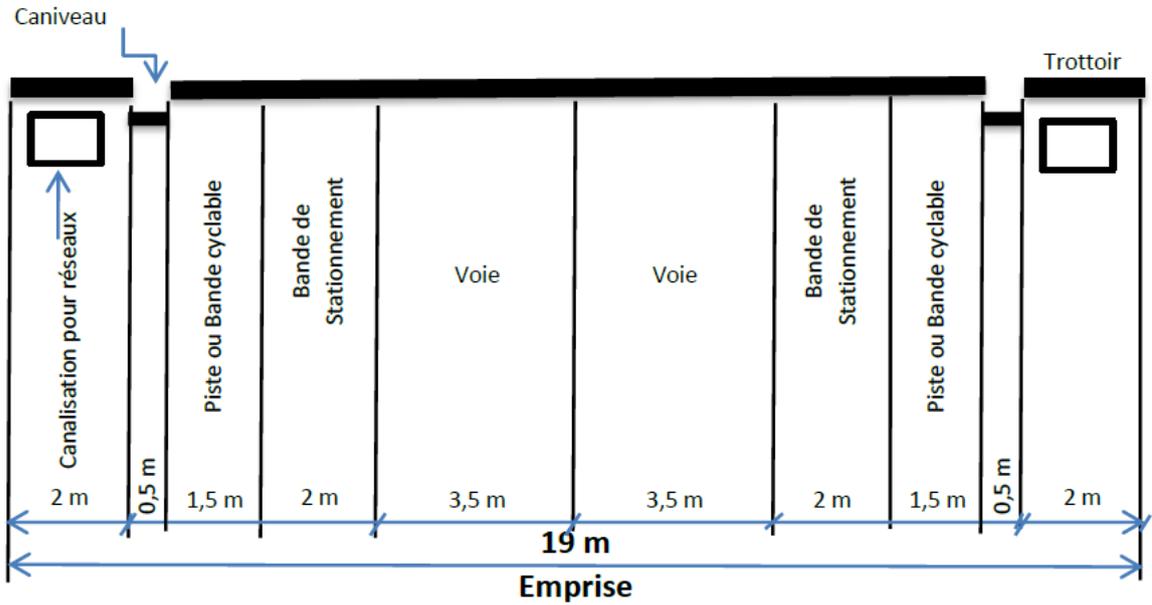


Photo 41- Profil en travers voie secondaire

PROFIL EN TRAVERS VOIE TERTIAIRE

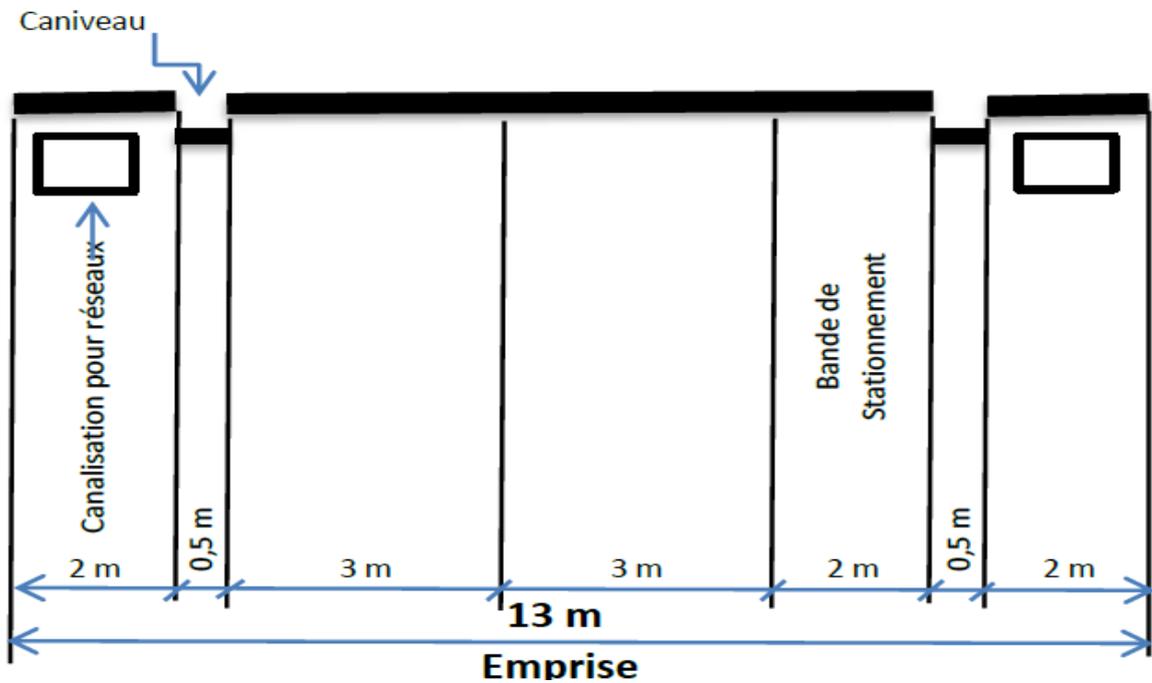


Photo 42- Profil en travers voie tertiaire

**ANNEXE 4 : EXEMPLE D'UN CAHIER DE CHARGE MAETUR : CAHIER DE CHARGE DU
LOTISSEMENT D'OLEMEBE**

ANNEXE 5 : CATALOGUE DE BORDURES