

REPUBLIQUE DU CAMEROUN

PAIX -TRAVAIL- PATRIE

DECRET N° 2008/0736 /PM DU 23 AVR 2008
fixant les modalités d'élaboration et de révision
des documents de planification urbaine.

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

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

DECRETE :

CHAPITRE I DES DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er}. - Le présent décret fixe les modalités d'élaboration et de révision de l'ensemble des documents de planification urbaine.

ARTICLE 2. - (1) Les documents de planification urbaine déterminent les conditions d'utilisation et de maîtrise de l'espace urbain. Il s'agit du :

- Plan Directeur d'Urbanisme ;
- Plan d'Occupation des Sols ;
- Plan de Secteur ;
- Plan Sommaire d'Urbanisme.

(2) Tous les documents de planification urbaine comprennent :

- un rapport justificatif ;
- des documents graphiques ;
- un règlement ;
- des annexes éventuelles.

CHAPITRE II
DES MODALITES D'ELABORATION DES
DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE

SECTION I
DE LA PROCEDURE D'ELABORATION DES
DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE

ARTICLE 3.- L'élaboration des documents de planification urbaine obéit aux étapes suivantes :

- initiative de l'élaboration du document de planification urbaine ;
- prescription du document de planification urbaine ;
- réalisation des études et publicité simultanée donnée à ces études ;
- enquête publique d'aménagement ;
- avis des services techniques locaux de l'Urbanisme ;
- délibération du conseil municipal ;
- transmission du projet à l'autorité compétente pour approbation.

ARTICLE 4.- L'initiative de l'élaboration d'un document de planification urbaine appartient au Maire. Toutefois :

- l'élaboration du Plan Directeur d'Urbanisme peut être initiée par un groupement de communes ou, en cas de nécessité, par le Ministre chargé de l'urbanisme.
- l'élaboration du Plan d'occupation des sols peut être initiée en cas de nécessité par le Ministre chargé de l'urbanisme.

ARTICLE 5.- L'Etat porte à la connaissance de l'initiateur de l'élaboration de tout document de planification urbaine les servitudes et autres contraintes de toute nature, relatives à la zone concernée.

ARTICLE 6.- Les documents de planification sont prescrits par :

- arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme dans le cas d'un Plan Directeur d'Urbanisme ;
- arrêté préfectoral, après avis des services techniques de l'Urbanisme dans le cas d'un Plan d'Occupation des Sols ou d'un Plan Sommaire d'Urbanisme ;
- arrêté municipal, après avis des services techniques de l'Urbanisme dans le cas d'un plan de Secteur.

ARTICLE 7.- (1) Les études d'élaboration des différents documents de planification urbaine sont réalisées sous l'autorité du Maire ou des responsables du groupement des communes concernés, sous la responsabilité d'un urbaniste inscrit au tableau de l'Ordre National des Urbanistes du Cameroun ou d'un cabinet d'urbaniste agréé.

(2) Les services locaux du Ministère chargé de l'urbanisme et les agences d'urbanisme peuvent être mis à la disposition des communes ou des groupements de communes comme appui à l'élaboration de ces documents.

ARTICLE 8.- (1) La mise à disposition des services locaux, évoquée à l'article 7 ci-dessus, est une contribution gratuite de l'Etat pour la bonne marche des communes. La Commune intéressée a l'obligation de prendre en charge les indemnités et primes des agents publics qui ne sont pas en détachement.

(2) L'appel au service des agences d'urbanisme ou des autres cabinets d'experts se fait par la signature d'une convention d'accord parties.

SECTION II DES ORGANES D'ELABORATION DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE

ARTICLE 9.- (1) 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 composé ainsi qu'il suit :

- **Président** : le Maire ou son représentant, ou le représentant du groupement des communes ;
- **Rapporteur** : le représentant du Ministre chargé de l'urbanisme territorialement compétent ;
- **Membres** :
 - un (1) représentant du Ministère chargé des domaines ;
 - un (1) représentant du Ministère chargé du cadastre ;
 - un (1) représentant du Ministère chargé de l'urbanisme ;
 - un (1) représentant du Ministère chargé de l'environnement ;
 - trois (3) représentants des ou de la commune (s) concernée(s) ;
 - un (1) représentant de l'Ordre National des Urbanistes du Cameroun ;
 - un (1) représentant de l'Ordre National des Architectes du Cameroun ;
 - un (1) représentant de l'Ordre National des Géomètres du Cameroun ;
 - un (1) représentant de l'Ordre National des Ingénieurs du Génie Civil ;
 - un (1) représentant des associations des populations locales.

(2) Le Président peut inviter toute personne à prendre part aux travaux du comité technique de pilotage, en raison de sa compétence sur les questions à examiner.

(3) Un arrêté du Préfet du département concerné constate la composition du comité.

ARTICLE 10.- (1) En tout état de cause, le comité technique de pilotage, ne peut compter plus de vingt cinq (25) membres.

(2) Le comité se réunit sur convocation de son président en vue d'examiner et d'approuver les documents qui lui sont soumis.

ARTICLE 11.- (1) Les frais de fonctionnement du comité sont imputés sur le budget de l'initiateur du projet.

(2) Le comité est dissous dès l'approbation du document de planification urbaine.

ARTICLE 12.- (1) La Chambre de Commerce, d'Industrie, des Mines et de l'Artisanat, la Chambre d'Agriculture, de l'Elevage et des Pêches et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux, sont consultés lors de l'élaboration d'un Plan Directeur d'Urbanisme, en ce qui concerne les zones préférentielles d'implantation et l'importance des équipements industriels, commerciaux et artisanaux prévus.

(2) Les rapports produits par ces organismes sont pris en compte et annexés aux documents de planification urbaine.

CHAPITRE III DE LA CONSULTATION DES POPULATIONS ET DE LA PUBLICITE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE

SECTION I DE LA CONSULTATION DE LA POPULATION

ARTICLE 13.- (1) Les populations organisées en associations locales d'usagers et les Groupements d'Initiative Foncière Urbaine (GIFU) sont consultés, à leur demande, pour tout ce qui concerne les prévisions d'urbanisme.

(2) Ils peuvent être associés, le cas échéant, aux travaux d'élaboration des documents de planification urbaine ou invités à prendre part aux séances de travail des comités techniques de pilotage y relatifs.

ARTICLE 14.- Les populations organisées en associations locales d'usagers et les Groupements d'Initiative Foncière Urbaine peuvent être consultés à leur demande et impliqués dans toute procédure ou démarche visant à la réalisation d'investissements en secteur urbain.

ARTICLE 15.- Les avis et propositions émis par l'ensemble des organismes institutionnels ou non, les populations organisées en associations locales d'usagers et les Groupements d'Initiative Foncière Urbaine, sont examinés au terme d'une enquête publique d'aménagement, conduisant, le cas échéant, à

opérer les modifications jugées pertinentes sur le projet de document de planification urbaine.

SECTION II DE LA PUBLICITE DE LA PROCEDURE D'ELABORATION DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE

ARTICLE 16.- Les études d'élaboration d'un document de planification urbaine font, de la part de son ou de ses initiateurs, l'objet d'une publicité suffisante, par tous les moyens disponibles, y compris l'enquête publique, pour permettre à l'ensemble des organismes publics et privés, aux populations organisées en associations locales d'usagers et -aux Groupements d'Initiative Foncière Urbaine concernés par le développement de la zone étudiée de contribuer à l'élaboration dudit document.

ARTICLE 17.- L'enquête publique d'aménagement a lieu lorsque l'initiateur du document de planification urbaine estime que l'état d'avancement du projet y relatif est suffisamment significatif pour y être soumis. Il publie à ses frais, dans au moins un journal national, et dans un journal local représentatif s'il s'agit d'un Plan de Secteur, un avis d'ouverture d'enquête publique d'aménagement portant mention explicite de la zone concernée par le projet.

ARTICLE 18.- (1) L'enquête publique d'aménagement court sur une durée de trente (30) jours, à compter de la date de parution de l'avis, à l'exception du Plan de Secteur, pour lequel ce délai est ramené à quinze (15) jours.

(2) Pendant ce délai, les personnes intéressées peuvent consulter le projet de document de planification urbaine en Mairie et obtenir sans restriction, les explications nécessaires.

(3) Au besoin, l'initiateur du document peut décider de l'organisation des séances publiques d'information sur le projet.

ARTICLE 19.- (1) Pendant toute la durée de l'enquête publique, les commentaires et les propositions des personnes qui le désirent sont consignés dans un registre ouvert à la Mairie à cet effet, et signés par les intéressés.

(2) Une fois l'enquête publique d'aménagement close, le registre est visé par les membres du conseil municipal approuvant le document de planification urbaine, et transmis sans modification à l'autorité chargée d'approuver ledit document pour une prise en compte éventuelle.

ARTICLE 20.- En cas de modification du document de planification urbaine portant atteinte à l'économie générale du projet, apportée à la suite d'une réserve de l'autorité compétente chargée d'approuver le projet, l'initiateur du

projet peut entreprendre l'ouverture d'une nouvelle enquête publique d'aménagement.

ARTICLE 21.- (1) Un document de planification urbaine encore en cours d'élaboration est susceptible d'être contesté par toute personne physique ou morale, devant le comité technique de pilotage, s'il s'agit d'un Plan Directeur d'Urbanisme ou d'un Plan d'Occupation des Sols, ou devant le Maire de la Commune concernée, s'il s'agit d'un autre document.

(2) Ces derniers sont chargés d'apprécier le bien fondé de la réclamation et d'apporter le cas échéant au projet de document, les modifications éventuelles nécessaires.

ARTICLE 22.- Les travaux de mise en œuvre des prévisions d'urbanisme et de réalisation d'investissements en secteur urbain doivent faire l'objet d'une publicité suffisante, par tous les moyens disponibles, pour permettre à l'ensemble des acteurs du développement urbain de contribuer à la réalisation ou, éventuellement, au financement desdits travaux.

CHAPITRE IV DE LA PROCEDURE D'APPROBATION ET DE REVISION DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE

SECTION I DE LA PROCEDURE D'APPROBATION DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE

ARTICLE 23.- (1) Après délibération du ou des conseils municipaux concernés approuvant le projet, le document de planification urbaine complet est transmis par le Maire à l'autorité d'approbation compétente. Celle-ci dispose d'un délai de soixante (60) jours, à compter de la date de sa décharge, pour approuver officiellement le document ou faire part de ses réserves.

(2) Au cours de ce délai, le Maire requérant doit être en mesure d'apporter à l'autorité compétente, tous les éclaircissements nécessaires à la bonne compréhension du dossier.

ARTICLE 24.- Le silence de l'autorité d'approbation compétente au delà d'un délai de soixante (60) jours vaut approbation et le document de planification urbaine est rendu exécutoire par délibération d'une session extraordinaire du Conseil Municipal.

ARTICLE 25.- (1) Avant l'approbation de tout document de planification urbaine, l'autorité compétente tient compte des avis émis par les services techniques de l'Urbanisme.

(2) Ces avis techniques définitifs doivent être déposés contre décharge à la Mairie au moins quinze (15) jours avant la tenue du conseil municipal d'approbation.

ARTICLE 26.- (1) En cas de réserves motivées de l'autorité d'approbation compétente, le document de planification urbaine est restitué contre décharge au maire requérant, à charge pour lui d'apporter au dossier les modifications ou compléments souhaités.

(2) En cas de modification substantielle portant atteinte à l'économie générale du projet, le document doit faire l'objet d'une nouvelle approbation par le conseil municipal.-

(3) Le document modifié est à nouveau transmis, dans les mêmes formes, à l'autorité compétente, qui dispose d'un nouveau délai de trente (30) jours pour l'approuver.

ARTICLE 27.- En cas de litige sur la perception du degré d'atteinte à l'économie générale du projet par les modifications demandées, l'une ou l'autre partie peut requérir l'arbitrage du Ministre chargé de l'urbanisme.

ARTICLE 28.- Les documents de planification urbaine sont approuvés par :

- arrêté du Préfet du département concerné, ou arrêté conjoint des Préfets concernés si le champ d'application intègre les limites de plusieurs départements dans le cas d'un Plan Directeur d'Urbanisme ;
- arrêté préfectoral, après délibération du conseil municipal, dans le cas d'un Plan d'Occupation des Sols ;
- arrêté municipal, après délibération du conseil municipal, dans le cas d'un Plan Sommaire d'Urbanisme ;
- arrêté municipal, dans le cas d'un Plan de Secteur.

SECTION II DE LA PROCEDURE DE REVISION DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE

ARTICLE 29.- (1) La procédure de révision d'un document de planification urbaine intervient au terme de la période de validité.

(2) Le cas échéant, celle-ci peut être prescrite sans délai par l'autorité compétente, dès lors que la production d'éléments nouveaux permet d'en apprécier la justification.

ARTICLE 30.- La révision d'un document de planification urbaine s'effectue dans les mêmes formes et conditions que son élaboration.

ARTICLE 31.- Le Plan d'Occupation des Sols, le Plan de Secteur et le Plan Sommaire d'Urbanisme existants peuvent être modifiés par simple délibération du conseil municipal, après enquête publique d'aménagement, à la condition :

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec un plan approuvé de niveau supérieur ;
- qu'ils ne soient pas de nature à compromettre la réalisation d'un projet d'intérêt général ;
- qu'il ne soit pas porté atteinte à leur économie générale ;
- et que la modification ne concerne pas les espaces protégés ou ne comporte pas de graves risques de nuisance.

ARTICLE 32.- Lorsque la modification ne concerne que la suppression ou la réduction d'un emplacement réservé au bénéfice d'une commune, il n'y a pas lieu de procéder à une enquête publique d'aménagement.

ARTICLE 33.- A compter de la décision prescrivant la révision d'un document de planification urbaine, le Maire peut décider de faire une application anticipée des nouvelles dispositions du plan en cours d'établissement, dès lors que cette application n'a pas pour objet ou pour effet de compromettre la réalisation d'un projet d'intérêt général, d'entraîner des expropriations, de supprimer ou de réduire un espace protégé, ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

ARTICLE 34.- La décision du Maire prévoyant l'application anticipée des nouvelles dispositions devient exécutoire dans un délai de trente (30) jours suivant sa transmission à l'autorité compétente. Cette délibération est valable pendant six (6) mois et peut être renouvelée.

CHAPITRE V DES DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

ARTICLE 35.- Une fois approuvés par l'autorité compétente, les documents de planification urbaine sont rendus publics sans délai, par voie d'affichage, de presse ou par tout autre moyen de publicité disponible. Ces documents restent consultables en Mairie à tout moment.

ARTICLE 36.- L'initiateur du document de planification urbaine doit, à ses frais, transmettre le document rendu public, aux services déconcentrés de l'Etat.

ARTICLE 37.- (1) Lorsqu'un document de planification urbaine n'a pas été rendu public, le Ministre chargé de l'urbanisme peut mettre en demeure le maire ou le représentant des groupements des communes concernés de rendre publiques les dispositions du plan permettant la réalisation d'un projet d'intérêt général.

(2) Dans un délai de trois (3) mois à compter de cette demande, l'autorité compétente peut se substituer au Maire ou groupement des Maires et rendre publiques, à leurs frais, les dispositions susévoquées.

ARTICLE 38.- (1) Les documents de planification urbaine approuvés et rendus publics comportent en annexe :

- la localisation des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;
- le plan de voirie ;
- le plan des équipements ;
- le plan de verdissement/fleurissement, boisement et de tous les espaces verts, places et parcs ;
- le plan général d'assainissement, d'alimentation en eau potable et en énergie, des télécommunications ;
- le plan des zones à risques naturels et résultant de l'activité humaine, et celui des zones naturelles à protéger.

(2) Lesdits documents doivent par ailleurs promouvoir un développement urbain durable, définir les mesures de protection environnementale et autres protections systématiques contre les catastrophes naturelles et humaines.

(3) Les documents de planification urbaine sont durant leur période de validité, opposables à toute personne physique ou morale, devant les tribunaux compétents.

ARTICLE 39.- Le présent décret sera enregistré, publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais./-

Yaoundé, le 23 AVR 2005

LE PREMIER MINISTRE,
CHEF DU GOUVERNEMENT,



INONI Ephraim