BURKINA FASO

---

UNITE-PROGRES-JUSTICE

---

ASSEMBLEE NATIONALE

IVE REPUBLIQUE

---

TROISIEME LEGISLATURE

# LOI N° 017-2006/AN

## PORTANT CODE DE L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION AU BURKINA FASO.

# L'ASSEMBLEE NATIONALE

Vu la Constitution ;

Vu la résolution n° 001-2002/AN du 05 juin 2002, portant validation du mandat des députés ;

a délibéré en sa séance du 18 mai 2006
et adopté la loi dont la teneur suit :

## TITRE I : DES DISPOSITIONS GENERALES

### CHAPITRE 1 : DE L'OBJET ET DU CHAMP D'APPLICATION

**Article 1** :

La présente loi institue le code de l'urbanisme et de la construction.

Le code de l'urbanisme et de la construction a pour objet d'organiser et de réglementer les domaines de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso.

### CHAPITRE 2 : DES DEFINITIONS

**Article 2** :

Au sens de la présente loi, on entend par :

- **Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU)**, l'instrument de planification à moyen et long termes qui fixe les orientations du développement des agglomérations urbaines ;

- **Plan d'occupation des sols (POS)**, le document de planification qui fixe, dans le cadre des orientations du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol qui peuvent comporter jusqu'à l'interdiction de construire ;

- **lotissement**, l'opération d'aménagement ayant pour objet la division d'un terrain nu à plus de deux lots viabilisés destinés à l'habitation et/ou aux activités connexes ;

- **restructuration**, l'opération d'aménagement consistant à réorganiser et à équiper une partie aménagée ou non du tissu urbain ;

- **rénovation urbaine**, l'opération d'aménagement qui consiste à moderniser et à remodeler des quartiers anciens, caractérisés par un habitat vétuste, dépourvu de confort hygiénique ou ne répondant plus aux normes d'occupation des sols en vigueur ;

- **restauration immobilière**, l'opération d'aménagement qui consiste à sauvegarder et à mettre en valeur des immeubles défectueux ;

- **remembrement urbain**, l'opération d'aménagement qui consiste, dans un périmètre urbain donné, à regrouper des parcelles de terrain en vue de les rendre aptes à de nouveaux types de construction ;

- **expropriation pour cause d'utilité publique**, l'opération qui permet à une personne publique, de contraindre tout titulaire de droit réel immobilier à lui céder ledit droit, dans le but de réaliser un objectif d'utilité publique ou d'intérêt général, en contrepartie d'une juste et préalable indemnisation.

- **droit de préemption**, le droit reconnu à l'Etat ou aux collectivités territoriales d'acquérir, en cas d'aliénation, la propriété d'un ou de plusieurs immeubles ou de droits réels immobiliers, par préférence à tout autre acquéreur ;

- **réserves foncières**, les domaines fonciers constitués par l'autorité publique pour des besoins d'aménagements futurs ;

- **maître d'œuvre**, la personne physique ou morale désignée par ce terme dans les documents contractuels.
  Il veille, selon l'étendue de la mission qui lui a été confiée par le maître d'ouvrage, à la réalisation des projets immobiliers établis et en contrôle l'exécution.
  Il a la responsabilité de la livraison des travaux ou ouvrages immobiliers ;

- **maître d'ouvrage**, la personne physique ou morale désignée par ce terme dans les documents contractuels et pour le compte de qui les travaux ou ouvrages immobiliers sont exécutés ;

- **maître d'ouvrage délégué**, le mandataire exclusif du maître d'ouvrage. Il assure la direction de l'exécution des travaux depuis la conception du projet jusqu'à la réception définitive desdits travaux ;

- **certificat d'urbanisme**, le document d'information officielle sur les caractéristiques d'un terrain et les servitudes existantes sur ledit terrain ;

- **permis de construire**, le document délivré par l'autorité administrative autorisant la réalisation d'une construction ;

- **certificat de conformité**, le document délivré par l'autorité administrative attestant la conformité des constructions aux règles d'urbanisme et de construction ;

- **permis de démolir**, le document délivré par l'autorité administrative autorisant la démolition de tout ou partie d'un immeuble ;

- **travaux de ravalement**, les travaux de remise à neuf du revêtement d'origine d'une façade sans toucher à la structure de l'édifice ;

- **zones non aedificandi**, les zones inconstructibles.

## CHAPITRE 3 : DU CADRE INSTITUTIONNEL

### Section 1 : Des structures centrales et décentralisées chargées de l'urbanisme et de la construction

**Article 3 :**

Les structures centrales et décentralisées chargées de l'urbanisme et de la construction sont les suivantes :

- le ministère en charge de l'urbanisme et de la construction ;
- la région et la commune ;
- la structure de contrôle visée à l'article 6.

**Article 4 :**

Le ministère en charge de l'urbanisme et de la construction assure la coordination, l'organisation, la gestion et le contrôle du secteur de l'urbanisme et de la construction sur l'ensemble du territoire national.

**Article 5 :**

La région et la commune exercent les compétences qui leur sont dévolues dans les domaines de l'urbanisme et de la construction conformément aux textes en vigueur.

**Article 6 :**

Il est créé en matière d'urbanisme et de construction une structure de contrôle chargée de veiller à l'application et au respect des dispositions du présent code.

Elle est placée sous la tutelle technique du ministère en charge de l'urbanisme et de la construction.

Les attributions, l'organisation et le fonctionnement de la structure de contrôle sont précisés par décret pris en Conseil des ministres, sur proposition du ministre en charge de l'urbanisme et de la construction.

## Section 2 : Des structures consultatives en matière d'urbanisme et de construction

**Article 7 :**

Il est créé en matière d'urbanisme et de construction, les structures consultatives ci-après :

- le Conseil national de l'urbanisme et de la construction ;
- la Commission régionale de l'urbanisme et de la construction ;
- la Commission communale de l'urbanisme et de la construction.

**Article 8 :**

Le Conseil national de l'urbanisme et de la construction assiste le ministre en charge de l'urbanisme et de la construction dans l'élaboration et la mise en œuvre de la politique nationale de l'urbanisme et de la construction.

**Article 9 :**

L'avis du Conseil national de l'urbanisme et de la construction est obligatoirement requis pour :

- les projets de textes relatifs à l'urbanisme et à la construction ;
- les propositions de révision et de modification des textes relatifs à l'urbanisme et à la construction ;
- les projets d'urbanisme et de construction d'envergure nationale ;
- les mesures propres visant à assurer une action coordonnée des interventions en matière d'urbanisme et de construction ;

- tout projet de texte portant sur les dispositions de sécurité publique et privée en matière d'urbanisme et de construction ;

- tout projet de texte ayant une incidence sur la politique et la réglementation nationales en matière d'urbanisme et de construction.

**Article 10 :**

La Commission régionale de l'urbanisme et de la construction assiste le Conseil régional pour les actions d'urbanisme et de construction au niveau régional.

**Article 11 :**

L'avis de la Commission régionale de l'urbanisme et de la construction est obligatoirement requis sur toutes les questions d'urbanisme et de construction intéressant le territoire de la région dont elle relève notamment :

- les objectifs de la politique nationale d'aménagement concernant le territoire régional ;

- les options nationales et régionales en matière de politique d'urbanisme et de construction ayant un impact sur le développement de la région ;

- les projets d'urbanisme et de construction d'intérêt national initiés par l'Etat sur le territoire régional ;

- les projets de Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

**Article 12 :**

La Commission communale de l'urbanisme et de la construction assiste le Conseil municipal pour les actions d'urbanisme et de construction au niveau communal.

**Article 13 :**

L'avis de la Commission communale de l'urbanisme et de la construction est obligatoirement requis sur toutes les questions d'urbanisme et de construction intéressant le territoire de la commune dont elle relève notamment :

- les objectifs de la politique nationale d'aménagement concernant le territoire communal ;

- les options nationales et communales en matière de politique d'urbanisme et de construction ayant un impact sur le développement de la commune ;

- les projets d'urbanisme et de construction d'intérêt national initiés par l'Etat sur le territoire communal ;

- les projets de Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, de Plan d'occupation des sols et d'opérations d'urbanisme de la commune.

**Article 14 :**

Les modalités d'organisation et de fonctionnement des structures consultatives sont fixées par décret pris en Conseil des ministres, sur proposition du ministre en charge de l'urbanisme et de la construction.

### Section 3 : De la structure de financement

**Article 15 :**

Il est créé un fonds pour le financement des aménagements urbains.

**Article 16 :**

L'organisation et les modalités de mise en œuvre de l'alimentation et de la gestion du fonds pour le financement des aménagements urbains sont précisées par décret pris en Conseil des ministres, sur proposition conjointe du ministre en charge des finances et de celui en charge de l'urbanisme et de la construction.

## TITRE II : DES REGLES FONDAMENTALES EN MATIERE D'URBANISME ET DE CONSTRUCTION

### CHAPITRE 1 : DES REGLES FONDAMENTALES EN MATIERE D'URBANISME

**Article 17 :**

Les aménagements urbains se font à l'aide des documents d'urbanisme ci-après :

- le Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme ;
- le Plan d'occupation des sols.

**Article 18 :**

Toutes les communes urbaines sont tenues de disposer d'un Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et d'un Plan d'occupation des sols conformes aux schémas provincial, régional et national d'aménagement du territoire.

Toutes les communes rurales sont tenues de disposer d'un Plan d'occupation des sols conforme aux schémas provincial, régional et national d'aménagement du territoire.

**Article 19 :**

Les dispositions du Plan d'occupation des sols doivent être compatibles avec celles du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, s'il en existe.

**Article 20 :**

Les zones d'aménagement urbain prévues par les Schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme des villes ou localités et par les Plans d'occupation des sols font l'objet des opérations d'urbanisme ci-après :

- le lotissement ;
- la restructuration ;
- la rénovation urbaine ;
- la restauration immobilière ;
- le remembrement urbain.

**Article 21 :**

Les opérations d'urbanisme sont initiées conformément aux prescriptions du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et/ou celles du Plan d'occupation des sols des localités.

**Article 22 :**

Les aménagements et les constructions de toute nature doivent être localisés en fonction des orientations générales du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et / ou celles du Plan d'occupation des sols de la localité.

**Article 23 :**

Les terrains à bâtir doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant leur accès direct, sans qu'il ne soit besoin de créer une servitude de passage sur des terrains voisins.

**Article 24 :**

L'implantation des bâtiments à l'intérieur des parcelles doit être faite de manière à faciliter l'intervention des services de secours.

**Article 25 :**

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle sorte que la moitié au moins des pièces habitables comporte une ouverture sur une façade exposée aux vents dominants.

Dans tous les cas, il est fait obligation de prévoir des ouvertures pour un éclairage et une ventilation naturels.

**Article 26 :**

Un recul minimum d'un mètre doit être observé par rapport au mur mitoyen pour toute implantation de bâtiment à usage d'habitation. Il est de trois mètres par rapport au mur donnant sur la voie publique.

**Article 27 :**

Pour les constructions autres que d'habitation, les bâtiments peuvent être implantés de limite de propriété à limite de propriété et sans recul de la bordure de voie publique si la zone est dotée d'un cahier des charges qui l'autorise.

**Article 28 :**

Les aspects extérieurs des constructions doivent être conformes aux règles d'harmonie, tant du point de vue des dimensions que du point de vue des couleurs ou revêtements et à la création ou à la conservation de perspectives urbaines conformément au Plan d'occupation des sols.

## CHAPITRE 2 : DES REGLES FONDAMENTALES EN MATIERE DE CONSTRUCTION

**Article 29 :**

Toute construction soumise à permis de construire doit faire appel à un bureau d'études d'architecture ou à un architecte agréé, et/ou au service technique chargé de la construction territorialement compétent pour l'établissement du projet architectural.

**Article 30 :**

Toute construction soumise à permis de construire doit faire appel à un bureau d'études d'ingénierie ou à un ingénieur agréé, et/ou au service technique chargé de la construction territorialement compétent pour les études techniques du projet.

**Article 31 :**

Le projet architectural définit par des plans et documents écrits l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume, ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Les études techniques définissent par des plans, des détails techniques et des notes de calcul et documents écrits, les prescriptions techniques relatives à l'exécution des ouvrages.

**Article 32 :**

L'édification de tout établissement recevant du public doit se faire conformément aux règles de sécurité en vigueur.

**Article 33 :**

Les ouvrages d'assainissement construits sont agréés par les services techniques compétents.

**Article 34 :**

Les dispositions architecturales des immeubles collectifs à usage d'habitation, des lieux de travail, des établissements recevant du public, des locaux scolaires et sanitaires doivent permettre leur accessibilité aux personnes handicapées.

## CHAPITRE 3 : DES REGLES FONDAMENTALES EN MATIERE DE PROMOTION IMMOBILIERE

**Article 35 :**

La promotion immobilière consiste à réaliser ou à faire réaliser :

- les opérations d'urbanisme et d'aménagement définies par le présent code ;
- l'édification, l'amélioration, la réhabilitation ou l'extension de constructions sur des terrains aménagés.

Les produits fonciers et immobiliers issus de ces opérations d'urbanisme et de construction sont destinés à la vente.

**Article 36 :**

Les immeubles réalisés en vue de leur cession peuvent être individuels, collectifs ou semi-collectifs, à usage d'habitation, d'industrie, de commerce ou à usage professionnel.

**Article 37 :**

Les conditions d'occupation et de jouissance des terres urbaines prévues pour la promotion immobilière sont fixées par décret pris en Conseil des ministres, sur proposition conjointe du ministre en charge de l'urbanisme et de la construction et du ministre en charge des finances.

**Article 38 :**

L'aménagement des zones de promotion immobilière se fait conformément aux prescriptions du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et du Plan d'occupation des sols.

Les zones aménagées pour la promotion immobilière sont soumises à un cahier des charges générales qui fait l'objet d'un décret pris en Conseil des ministres, sur proposition du ministre en charge de l'urbanisme et de la construction.

## CHAPITRE 4 : DES RESPONSABILITES DES CONSTRUCTEURS

**Article 39 :**

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

- tout architecte, ingénieur, entrepreneur, technicien lié au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

- toute personne physique ou morale qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire.

**Article 40 :**

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui l'affectent dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendant impropre à sa destination.

Le constructeur est déchargé de cette responsabilité, s'il apporte la preuve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

**Article 41 :**

L'architecte est responsable de la conception de l'œuvre, de sa fonctionnalité, de son esthétique, de l'harmonie des formes et des couleurs.

**Article 42 :**

L'ingénieur est responsable de la tenue de l'édifice et des spécifications techniques des corps d'état secondaires.

**Article 43 :**

L'entrepreneur est responsable de l'exécution proprement dite des ouvrages sous le contrôle technique de l'architecte et de l'ingénieur.

Il a la responsabilité de la bonne exécution et de la finition des ouvrages.

Il assume une responsabilité décennale sur les ouvrages exécutés à compter de la date de leur réception définitive.

**Article 44 :**

Le promoteur immobilier est l'intermédiaire qui réalise ou fait réaliser des opérations d'urbanisme et de construction prévues à l'article 35 du présent code au profit d'accédants à la propriété foncière et / ou immobilière.

Il a la responsabilité de procéder ou de faire procéder à la réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs édifices.

Il procède lui-même ou fait procéder à l'exécution de tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet.

Le promoteur immobilier est tenu au respect du contrat de promotion immobilière qui le lie au maître de l'ouvrage.

**Article 45 :**

L'exercice des professions d'architecte, d'ingénieur de génie civil, d'entrepreneur et de promoteur immobilier est soumis à l'obtention préalable d'un agrément délivré par le ministère en charge de l'urbanisme et de la construction.

**Article 46 :**

Les conditions d'obtention dudit agrément sont précisées par décret pris en Conseil des ministres, sur proposition du ministre en charge de l'urbanisme et de la construction.

## CHAPITRE 5 : DE LA RECEPTION DES TRAVAUX

**Article 47** :

La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves ; elle est établie à la demande de l'entrepreneur.

**Article 48** :

L'entrepreneur est tenu à la garantie de parfait achèvement. Il assume cette obligation pendant un délai d'un an à compter de la réception provisoire des ouvrages exécutés.

La garantie de parfait achèvement couvre tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception provisoire, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception provisoire.

**Article 49 :**

Le délai nécessaire à l'exécution des travaux de réparation est fixé d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et le maître d'œuvre et notifié à l'entrepreneur.

En cas d'inexécution des travaux de réparation dans le délai fixé, lesdits travaux sont, après mise en demeure infructueuse, exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou à défaut, judiciairement.

## CHAPITRE 6 : DU CONTROLE TECHNIQUE

**Article 50 :**

Le contrôleur technique a pour mission de contribuer à la prévention des différents aléas techniques, susceptibles de se présenter pendant la réalisation des ouvrages.

Il intervient à la demande du maître de l'ouvrage à qui il donne son avis sur les questions d'ordre technique concernant la solidité, la stabilité de l'ouvrage et la sécurité des personnes et des biens.

**Article 51 :**

Le contrôle technique est obligatoire pour :

- tout immeuble comportant un étage ou un sous-sol ou une toiture terrasse ;
- tout immeuble complexe, à usage industriel ou commercial ;
- tout établissement recevant du public ;
- toute autre construction qui, en raison de sa nature ou de son importance, présente des risques particuliers pour la sécurité des personnes et des biens.

**Article 52 :**

L'agrément des contrôleurs techniques est délivré dans des conditions prévues par décret pris en Conseil des ministres, sur proposition du ministre en charge de l'urbanisme et de la construction.

## CHAPITRE 7 : DU CONTRAT D'ASSURANCE DES TRAVAUX DE BATIMENT

**Article 53** :

Le constructeur, à l'ouverture de tout chantier, doit souscrire un contrat d'assurance couvrant les risques encourus.

Ce contrat d'assurance est, sauf toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance.

**Article 54** :

Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de bâtiment doit être couvert par une assurance de responsabilité, garantissant tout dommage résultant de son fait.

Il en est de même lorsque les bâtiments sont construits dans le cadre d'une opération de promotion immobilière.

**Article 55 :**

Des dérogations totales ou partielles à l'obligation d'assurance peuvent être accordées par l'autorité administrative aux collectivités territoriales et aux établissements publics.

## TITRE III : DES DOCUMENTS D'URBANISME

### CHAPITRE 1 : DU SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

#### Section 1 : De l'objet et du champ d'application du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme

**Article 56 :**

Le Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme détermine la destination générale des sols dans le périmètre urbain donné et localise les zones à urbaniser, les zones non urbanisables ou à protéger en raison de leur spécificité et enfin, les grands équipements d'infrastructure.

Il intègre et coordonne les objectifs de l'Etat, des collectivités territoriales, des établissements publics ou privés en matière de développement urbain durable au niveau communal.

#### Section 2 : Du contenu du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme

**Article 57 :**

Le Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est composé d'un rapport et de documents graphiques.

**Article 58**

Le rapport du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme présente :

- l'analyse de la situation existante et les principales perspectives du développement démographique et économique du territoire considéré, compte tenu de ses relations avec les territoires avoisinants ;

- le parti d'aménagement adopté et sa justification, compte tenu des perspectives du développement démographique et économique du territoire considéré, de l'équilibre qu'il convient de préserver entre le développement urbain et l'aménagement rural et de l'utilisation optimale des grands équipements existants ou prévus ;

- l'indication des principales phases de réalisation du parti d'aménagement retenu ;

- la notice d'impact sur l'environnement ou l'étude d'impact sur l'environnement, s'il y a lieu ;

- les conditions et servitudes relatives à l'utilisation du sol.

**Article 59 :**

Les documents graphiques du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme font apparaître :

- la destination générale des sols ;

- la localisation des activités à forte nuisance ;

- la localisation des activités agro-pastorales ;

- les zones préférentielles d'extension de l'agglomération ;

- la programmation des opérations d'extension de l'agglomération ;

- les principaux paysages boisés à maintenir, à modifier ou à créer ;

- la localisation des principales activités et équipements publics ou d'intérêt général les plus importants ;

- l'organisation générale de la circulation et des transports avec le tracé des principales infrastructures de voirie ;

- les éléments essentiels des réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'assainissement, ainsi que le système d'élimination des déchets ;

- éventuellement les périmètres des zones devant faire l'objet de schémas de secteur.

Ces documents graphiques doivent être compatibles avec le système cartographique national.

**Article 60 :**

Les schémas de secteur sont composés de documents graphiques qui précisent et détaillent pour un secteur considéré, le contenu du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

## Section 3 : De l'élaboration du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme

**Article 61 :**

L'initiative de l'élaboration du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est de la compétence de l'Etat.

**Article 62 :**

Les bureaux d'études d'urbanisme agréés et les services techniques chargés de l'urbanisme sont habilités à élaborer des Schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme.

**Article 63 :**

L'élaboration du projet de Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est conduite sous la supervision directe du service chargé de l'urbanisme territorialement compétent, en collaboration avec toute autre structure compétente de l'Etat.

## Section 4 : De l'approbation et des effets du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme

**Article 64 :**

Le projet définitif de Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est approuvé par décret pris en Conseil des ministres, sur proposition du ministre en charge de l'urbanisme et de la construction.

**Article 65 :**

L'Etat, les collectivités territoriales, les personnes morales de droit public et privé sont tenus au strict respect des dispositions du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme approuvé.

**Article 66 :**

Le Plan d'occupation des sols, les plans d'urbanisme opérationnel et tous les projets d'équipement visant l'occupation de l'espace doivent être compatibles avec les indications du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

### Section 5 : De la révision du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme

**Article 67 :**

Le Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est révisé dans les mêmes formes que celles prévues pour son élaboration.

**Article 68 :**

Un décret pris en Conseil des ministres sur proposition du ministre en charge de l'urbanisme et de la construction précise les procédures d'élaboration, d'approbation et de révision du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

## CHAPITRE 2 : DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

### Section 1 : De l'objet et du champ d'application du Plan d'occupation des sols

**Article 69 :**

Le Plan d'occupation des sols s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

A ce titre, il doit :

- déterminer par zone ou partie de zone, l'affectation des sols selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées ;

- fixer pour chaque zone ou partie de zone, en fonction des particularités, les règles d'utilisation du sol et la nature des constructions autorisées ;

- fixer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ;

- préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les carrefours et les embranchements ;

- déterminer les zones de protection des sites touristiques et culturels, ainsi que les monuments historiques, les zones de sauvegarde, les sites naturels ayant fait l'objet d'une réglementation de protection, de sauvegarde ou de mise en valeur, ainsi que des zones devant être conservées eu égard à leurs spécificités ;

- déterminer les emplacements réservés aux équipements collectifs, aux installations d'accueil et d'hébergement d'intérêt général, conformément à la grille d'équipements en vigueur ;

- localiser dans la zone urbaine les terrains inconstructibles.

**Article 70 :**

Les règles et servitudes définies par le Plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## Section 2 : Du contenu du Plan d'occupation des sols

**Article 71 :**

Le Plan d'occupation des sols comprend :

- un rapport de présentation ;
- des documents graphiques ;
- un règlement communal d'urbanisme.

**Article 72 :**

Le rapport de présentation du Plan d'occupation des sols doit comporter :

- le bilan de la situation physique, socio-économique et démographique existante de la localité concernée et un exposé sur les perspectives d'évolution et notamment, celles relatives à l'habitat, aux activités économiques et aux équipements publics ;

- les perspectives d'évolution des zones urbanisées et des zones d'urbanisation future ;

- la justification de la compatibilité des options d'évolution urbaine avec les orientations du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et les textes législatifs relatifs aux servitudes publiques régissant l'utilisation du sol ;

- l'indication des superficies des différents types de zones ;

- la proposition des moyens de mise en œuvre du Plan d'occupation des sols, notamment ceux favorisant une maîtrise foncière appropriée ;

- la notice d'impact sur l'environnement ou l'étude d'impact sur l'environnement, s'il y a lieu.

**Article 73 :**

Les documents graphiques du Plan d'occupation des sols font apparaître :

- les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions du règlement communal d'urbanisme ;
- le tracé et les emprises des voies à conserver, à modifier ou à créer ;
- les emplacements réservés aux ouvrages publics, aux installations d'accueil et d'hébergement d'intérêt général, aux espaces verts et à l'implantation des équipements ;
- les plans de réseaux existants et futurs relatifs, à l'eau potable, à l'électricité, aux télécommunications, à l'assainissement et autres ;
- les zones soumises à des servitudes d'utilité publique, notamment celles relatives aux réseaux et au domaine public ;
- les zones non aedificandi pour cause de risque ou de nuisance ;
- les zones comprenant les ressources naturelles à préserver ;
- les zones comprenant les aires d'exploitation et de production agro-sylvo pastorales ;
- les zones assujetties à une réglementation particulière ou spécifique notamment, les sites touristiques, culturels, archéologiques et les secteurs sauvegardés ;
- les périmètres d'intervention devant faire l'objet d'opérations d'urbanisme.

**Article 74 :**

Le règlement communal d'urbanisme fixe les règles générales d'occupation des sols et les règles particulières à certaines zones notamment, les servitudes relatives au domaine public, aux sites touristiques et culturels et aux secteurs sauvegardés.

## Section 3 : De l'élaboration du Plan d'occupation des sols

**Article 75 :**

L'initiative de l'élaboration du Plan d'occupation des sols est de la compétence de la commune.

L'élaboration du Plan d'occupation des sols est prescrite par arrêté du maire de la commune, après délibération du Conseil municipal.

**Article 76 :**

Le ministre en charge de l'urbanisme et de la construction peut, nonobstant les dispositions de l'article 75 ci-dessus, prescrire par arrêté l'élaboration du Plan d'occupation des sols pour la réalisation d'opération d'aménagement d'intérêt général.

**Article 77 :**

Les bureaux d'études d'urbanisme agréés, les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire et les services techniques chargés de l'urbanisme sont habilités à élaborer un Plan d'occupation des sols.

**Article 78 :**

Tout projet de Plan d'occupation des sols est soumis pour avis à la Commission communale d'urbanisme et de construction.

## Section 4 : De l'approbation et des effets du Plan d'occupation des sols

**Article 79 :**

Le Plan d'occupation des sols élaboré est approuvé par arrêté du maire de la commune, après délibération du Conseil municipal.

Le Plan d'occupation des sols approuvé est affiché au siège de la mairie et le public en est informé à travers la presse locale ou par tout autre moyen.

L'arrêté d'approbation du Plan d'occupation des sols emporte déclaration d'utilité publique des travaux projetés.

Tout citoyen a le droit de demander une copie du Plan d'occupation des sols en contrepartie d'une somme d'argent dont le montant est fixé par le Conseil municipal.

## Section 5 : De la modification et de la révision du Plan d'occupation des sols

**Article 80 :**

Le Plan d'occupation des sols approuvé peut être modifié sur des éléments mineurs ne portant pas atteinte à son harmonie générale.

Cette modification doit obligatoirement requérir l'avis favorable des services techniques du ministère en charge de l'urbanisme et de la construction territorialement compétents.

**Article 81 :**

Le maire, sur demande motivée adressée au ministère en charge de l'urbanisme, peut initier la mise en révision du Plan d'occupation des sols.

Pendant la période de révision du Plan d'occupation des sols, il est sursis à l'application de ses dispositions.

**Article 82 :**

L'arrêté du maire prescrivant l'élaboration ou la révision du Plan d'occupation des sols, fait l'objet d'une publicité.

**Article 83 :**

Un décret pris en Conseil des ministres sur proposition du ministre en charge de l'urbanisme et de la construction précise les procédures d'élaboration, d'adoption, d'approbation et de révision du Plan d'occupation des sols.

## TITRE IV : DES MODES D'ACQUISITION FONCIERE EN VUE D'AMENAGEMENT ET DES RESERVES FONCIERES

**Article 84 :**

Outre les procédés de droit commun que sont la cession à l'amiable, l'échange, l'achat, les dons et legs, les biens en déshérence, les modes d'acquisition foncière en vue d'aménagement prévus par la présente loi sont principalement l'expropriation pour cause d'utilité publique et le droit de préemption.

### CHAPITRE 1 : DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

**ARTICLE 85 :**

L'Etat et les collectivités territoriales peuvent procéder à l'expropriation d'une personne morale ou physique pour cause d'utilité publique, conformément aux textes en vigueur.

## CHAPITRE 2 : DU DROIT DE PREEMPTION

**Article 86 :**

L'autorité publique détermine au préalable les zones soumises à l'exercice du droit de préemption sur la base des prescriptions des documents d'urbanisme.

**Article 87 :**

Toute personne voulant aliéner un immeuble ou des droits réels immobiliers, à l'intérieur du périmètre de préemption, doit au préalable procéder à une déclaration d'intention d'aliéner auprès du service chargé des domaines territorialement compétent.

**Article 88 :**

Le titulaire du droit de préemption dispose d'un délai de deux mois, à compter de la date de déclaration d'intention d'aliéner, pour notifier sa décision de préemption.

L'absence de notification à l'expiration de ce délai équivaut à une renonciation à l'exercice du droit de préemption.

**Article 89 :**

Les acquisitions faites par voie de préemption ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en l'état.

**Article 90 :**

Les litiges nés à l'occasion de l'exercice du droit de préemption sont soumis aux règles du droit commun.

## CHAPITRE 3 : DE LA CONSTITUTION DE RESERVES FONCIERES

**Article 91 :**

Des réserves foncières peuvent être constituées par l'Etat et les collectivités territoriales en vue d'éventuels aménagements d'utilité publique.

**Article 92 :**

La constitution de réserves foncières se fait par des procédés de droit commun et par voie d'expropriation.

**Article 93 :**

S'il existe un document d'urbanisme, la constitution de réserves foncières doit être faite pour la réalisation des objectifs dudit document.

## TITRE V : DES OPERATIONS D'URBANISME

**Article 94 :**

Les opérations d'urbanisme prévues par la présente loi sont :

- le lotissement ;
- la restructuration ;
- la rénovation urbaine ;
- la restauration immobilière ;
- le remembrement urbain.

### CHAPITRE 1 : DES DISPOSITIONS COMMUNES AUX OPERATIONS D'URBANISME

**Article 95 :**

Les opérations d'urbanisme sont initiées conformément aux prescriptions du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et/ou à celles du Plan d'occupation des sols des localités.

**Article 96 :**

Pour les opérations d'urbanisme projetées par les collectivités territoriales, l'initiative de les réaliser est prise par leur organe délibérant.

**Article 97 :**

Pour les opérations d'urbanisme qu'il initie sur le territoire communal, le gouvernement prend la décision, après consultation du Conseil municipal.

**Article 98 :**

La réalisation de toute opération d'urbanisme et d'aménagement urbain est subordonnée à l'obtention préalable d'une autorisation délivrée par arrêté conjoint du ministre en charge de l'urbanisme et de la construction et de celui en charge de l'administration du territoire.

La réalisation de toute opération d'urbanisme est déclarée d'utilité publique.

**Article 99 :**

Les plans relatifs aux opérations d'urbanisme sont établis soit par les bureaux d'études d'urbanisme agréés, les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire ou les services techniques chargés de l'urbanisme territorialement compétents.

**Article 100 :**

Les procédures d'autorisation et d'exécution des opérations d'urbanisme sont précisées par décret pris en Conseil des ministres sur proposition du ministre en charge de l'urbanisme et de la construction.

**Article 101 :**

Des cadres de concertation pour la réalisation des opérations d'urbanisme peuvent être constitués par arrêté du ministre en charge de l'urbanisme et de la construction.

**Article 102 :**

Les personnes physiques ou morales détentrices de titres de jouissance et/ou de titres fonciers sur des immeubles sis dans une zone urbaine concernée par une opération d'urbanisme peuvent librement participer au processus de concertation.

## CHAPITRE 2 : DU LOTISSEMENT ET DE LA RESTRUCTURATION

### Section 1 : De la publicité de l'autorisation du lotissement ou de la restructuration

**Article 103 :**

L'arrêté d'autorisation de lotir ou de restructurer fait l'objet d'une publicité conformément aux textes en vigueur.

**Article 104 :**

L'arrêté d'autorisation de lotir ou de restructurer est affiché dans les bureaux de la collectivité territoriale concernée par l'opération de lotissement ou de restructuration et dans ceux du service chargé de l'urbanisme territorialement compétent.

Ledit arrêté est également affiché sur le terrain, de manière visible de l'extérieur par les soins du maître de l'ouvrage et ce, pendant toute la durée du chantier.

**Article 105 :**

A compter de la date de publication de l'arrêté d'autorisation de lotir ou de restructurer, il est sursis à statuer sur toute demande de terrain compris dans le périmètre de l'opération de lotissement ou de restructuration.

Aucune construction nouvelle, adjonction, extension ou surélévation ne peuvent être entreprises dans ledit périmètre.

Toute vente d'immeuble y est également proscrite.

## Section 2 : Des étapes du lotissement ou de la restructuration

**Article 106** :

L'opération de lotissement ou de restructuration comporte les étapes ci-après :

- l'établissement des plans de lotissement ou de restructuration ;
- la publicité, les modifications et l'approbation des plans de lotissement ou de restructuration ;
- l'exécution des plans de lotissement ou de restructuration ;
- l'exécution des travaux de voirie et de réseaux divers.

### *Paragraphe 1 : L'établissement des plans de lotissement ou de restructuration*

**Article 107 :**

La mission de levé d'état des lieux est conduite par les cabinets de géomètres experts agréés, les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire et les services techniques chargés de l'urbanisme territorialement compétents.

**Article 108 :**

La mission d'étude de plan de lotissement ou de restructuration comporte les phases d'élaboration, d'adoption du projet et du plan définitif de lotissement ou de restructuration.

**Article 109 :**

Seuls les bureaux d'études d'urbanisme agréés, les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire et les services techniques chargés de l'urbanisme sont habilités à effectuer les missions d'études de plans de lotissement ou de restructuration.

**Article 110 :**

Le projet de plan de lotissement ou de restructuration est soumis par le maître d'oeuvre pour contrôle, au service technique chargé de l'urbanisme territorialement compétent.

### *Paragraphe 2 : La publicité, les modifications et l'approbation des plans de lotissement ou de restructuration*

**Article 111 :**

Des copies du projet de plan de lotissement ou de restructuration corrigé et obligatoirement cacheté par le service technique chargé de l'urbanisme territorialement compétent, sont transmises par le maître d'ouvrage au président de la Commission communale de l'urbanisme et de construction.

**Article 112 :**

Un avis d'enquête publique sur le projet de plan est publié et affiché conformément aux textes en vigueur.

**Article 113 :**

Les propositions de modification ne peuvent être définitivement retenues que sur avis favorable de la Commission communale de l'urbanisme et de la construction.

**Article 114 :**

Le projet de plan de lotissement et de restructuration, approuvé par arrêté du maire, doit être mis à la disposition du public dans les locaux de la collectivité territoriale initiatrice de l'opération de lotissement ou de restructuration.

### *Paragraphe 3 : L'exécution des plans de lotissement ou de restructuration*

**Article 115 :**

Les bureaux de géomètres experts agréés, les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire et les services techniques chargés de l'urbanisme territorialement compétents sont habilités à exécuter les missions d'implantation des plans de lotissement ou de restructuration.

**Article 116 :**

Les travaux d'implantation sont exécutés sur la base du projet de plan de lotissement ou de restructuration régulièrement approuvé.

**Article 117 :**

A l'issue des travaux d'implantation du plan de lotissement ou de restructuration, les services techniques chargés de l'urbanisme territorialement compétents procèdent aux réceptions provisoire et définitive desdits travaux.

**Article 118 :**

A l'issue de la réception provisoire des travaux, un procès-verbal est dressé par les services techniques chargés de l'urbanisme.

En cas de constatation d'un défaut de conformité entre les travaux effectués et les documents approuvés, le procès-verbal est transmis au maître de l'ouvrage qui doit procéder ou faire procéder dans le délai imparti par ledit procès-verbal, à la mise en conformité des travaux avec les documents approuvés .

A l'expiration dudit délai, le service technique chargé de l'urbanisme territorialement compétent saisit le ministre en charge de l'urbanisme et de la construction qui fait procéder d'office, aux frais du maître de l'ouvrage, à ladite mise en conformité.

**Article 119 :**

Passé un délai de deux ans à compter de sa date d'approbation, le plan d'exécution devient caduc si les travaux ne sont pas entamés.

**Article 120 :**

Le plan implanté est adopté par arrêté conjoint du ministre en charge de l'urbanisme et de la construction et de celui en charge de l'administration du territoire.

Ledit arrêté le déclare d'utilité publique et prescrit qu'il vaut plan d'alignement.

### *Paragraphe 4 : L'exécution des travaux de voirie et de réseaux divers*

**Article 121 :**

Les travaux de viabilisation de la zone à lotir ou à restructurer sont réalisés suivant les normes en vigueur en matière de voirie et de réseaux divers.

La réception définitive desdits travaux est effectuée par les services concessionnaires compétents.

## CHAPITRE 3 : DE LA RENOVATION URBAINE

### Section 1 : De la publicité de l'autorisation de rénovation urbaine

**Article 122 :**

L'arrêté d'autorisation de rénovation urbaine fait l'objet d'une publicité conformément aux textes en vigueur.

**Article 123 :**

A compter de la date de publication de l'arrêté portant autorisation d'effectuer l'opération de rénovation urbaine, aucune construction nouvelle, aucune adjonction, extension, surélévation ou transaction ne peut être entreprise sur les immeubles compris dans le périmètre à rénover.

Toute vente d'immeuble y est également proscrite.

### Section 2 : Des étapes de la rénovation urbaine

**Article 124 :**

L'opération de rénovation urbaine comporte les étapes ci-après :

- l'établissement du plan de rénovation urbaine ;
- la publicité, les modifications et l'approbation du plan de rénovation urbaine ;
- l'exécution du plan de rénovation urbaine ;
- l'aménagement des espaces affectés à la voirie et aux équipements collectifs.

### *Paragraphe 1 : L'établissement du plan de rénovation urbaine*

**Article 125 :**

La mission de levé d'état des lieux est conduite par les cabinets de géomètres experts agréés, les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire et les services techniques chargés de l'urbanisme territorialement compétents.

**Article 126 :**

La mission d'étude de plan de rénovation urbaine comporte les phases d'élaboration et d'adoption du projet et du plan définitif de rénovation urbaine.

**Article 127 :**

Seuls les bureaux d'études d'urbanisme agréés, les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire et les services techniques chargés de l'urbanisme sont habilités à effectuer les missions d'études de plan de rénovation urbaine.

**Article 128 :**

Le projet de plan de rénovation urbaine est soumis par le maître d'œuvre pour contrôle, au service chargé de l'urbanisme territorialement compétent.

### *Paragraphe 2 : La publicité, les modifications et l'approbation du plan de rénovation urbaine*

**Article 129 :**

Des copies du projet de rénovation urbaine, corrigé et obligatoirement cacheté par le service chargé de l'urbanisme territorialement compétent, sont transmises par le maître d'œuvre du projet de rénovation urbaine, au président de la Commission communale de l'urbanisme et de la construction.

**Article 130 :**

Un avis d'enquête publique sur le projet de plan est publié conformément aux textes en vigueur.

**Article 131 :**

Dans le mois suivant la date de publication de l'avis d'enquête, tout intéressé peut, soit consigner ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet au siège de la collectivité territoriale concernée, dans les bureaux du promoteur immobilier concerné et dans ceux du service chargé de l'urbanisme territorialement compétent, soit les adresser par écrit au maître de l'ouvrage.

**Article 132 :**

Les propositions de modification recueillies sur le registre d'enquête, ainsi que celles parvenues par écrit au maître de l'ouvrage doivent être respectivement transmises pour avis, à la Commission communale de l'urbanisme et de la construction et au service technique chargé de l'urbanisme territorialement compétent.

**Article 133 :**

Les propositions de modification ne peuvent être définitivement retenues, que sur avis favorable de la Commission communale de l'urbanisme et de la construction.

**Article 134 :**

Le projet de plan de rénovation urbaine, approuvé par arrêté du maire, doit être mis à la disposition du public, dans les locaux de la collectivité territoriale initiatrice de l'opération de rénovation urbaine.

***Paragraphe 3 : L'exécution du plan de rénovation urbaine***

**Article 135 :**

Seul l'initiateur de l'opération de rénovation urbaine ou le promoteur immobilier définitivement désigné pour son exécution est habilité à procéder aux acquisitions d'immeubles compris dans le périmètre à rénover.

**Article 136 :**

A compter de la date d'approbation du projet de plan de rénovation urbaine, la collectivité territoriale concernée ou l'Etat fait dresser la liste exhaustive des occupants du périmètre à rénover, celle des bâtiments dans ledit périmètre qui doivent être démolis et éventuellement celle de ceux qu'il convient de restaurer.

**Article 137 :**

Les différentes listes doivent être publiées et affichées conformément aux textes en vigueur.

**Article 138 :**

Les détenteurs de titres dont les immeubles figurent sur la liste de ceux à démolir reçoivent, en contrepartie des immeubles cédés à la structure chargée de la rénovation, une indemnité fixée conformément aux dispositions en vigueur en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

**Article 139 :**

Les occupants des immeubles figurant sur la liste de ceux à démolir bénéficient d'une indemnité.

Un décret pris en Conseil des ministres, sur proposition du ministre en charge de l'urbanisme et de la construction fixe les modalités de versement de l'indemnité mentionnée ci-dessus.

**Article 140 :**

Les travaux de démolition ou de restauration à effectuer sur des immeubles classés monuments historiques sont obligatoirement soumis à autorisation préalable du service chargé du patrimoine culturel territorialement compétent, avant le démarrage effectif desdits travaux.

**Article 141 :**

La structure chargée de l'opération de rénovation urbaine est habilitée à empêcher par tous moyens de droit, la réoccupation des immeubles libérés dans la période qui se situe entre le début de leur libération et leur démolition effective.

La période ci-dessus indiquée doit être préalablement portée à la connaissance de l'ensemble des occupants du périmètre à rénover.

**Article 142 :**

Les bureaux de géomètres experts agréés, les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire et les services techniques chargés de l'urbanisme sont habilités à exécuter les missions d'implantation du plan de rénovation urbaine.

**Article 143 :**

Les travaux d'implantation du plan de rénovation urbaine sont exécutés sur la base du projet de plan de rénovation urbaine régulièrement approuvé.

**Article 144 :**

A l'issue des travaux d'implantation, le service chargé de l'urbanisme territorialement compétent procède aux réceptions provisoire et définitive des travaux.

**Article 145 :**

A l'issue de la réception provisoire des travaux, un procès-verbal est dressé par les services techniques chargés de l'urbanisme.

En cas de constatation d'un défaut de conformité entre les travaux effectués et les documents approuvés, le procès-verbal est transmis au maître de l'ouvrage qui doit procéder ou faire procéder dans le délai imparti par ledit procès-verbal, à la mise en conformité des travaux avec les documents approuvés.

A l'expiration dudit délai, le service technique chargé de l'urbanisme saisit le ministre en charge de l'urbanisme et de la construction qui fait procéder d'office, aux frais du maître de l'ouvrage, à ladite mise en conformité.

**Article 146 :**

Passé un délai de deux ans pour compter de sa date d'approbation, le plan d'exécution devient caduc, si les travaux ne sont pas entamés.

**Article 147 :**

Le plan de rénovation urbaine implanté est adopté par arrêté conjoint du ministre en charge de l'urbanisme et de la construction et de celui en charge de l'administration du territoire.

Ledit arrêté le déclare d'utilité publique et prescrit qu'il vaut plan d'alignement.

### *Paragraphe 4 : L'aménagement des espaces affectés à la voirie et aux équipements collectifs*

**Article 148 :**

Les travaux d'aménagement des espaces affectés à la voirie et aux équipements collectifs sont réalisés conformément aux normes techniques en vigueur et certifiés par les services concessionnaires compétents.

## CHAPITRE 4 : DE LA RESTAURATION IMMOBILIERE

### Section 1 : De la publicité de la restauration immobilière

**Article 149 :**

L'arrêté d'autorisation de la restauration immobilière fait l'objet de publicité conformément aux textes en vigueur.

**Article 150 :**

A compter de la date de publication de l'arrêté portant autorisation d'effectuer l'opération de restauration immobilière, aucune construction nouvelle, aucune adjonction, extension, surélévation ou transaction ne peut être entreprise sur les immeubles compris dans le périmètre à restaurer.

Toute vente d'immeuble y est également proscrite.

### Section 2 : Des étapes de la restauration immobilière

**Article 151 :**

L'opération de restauration immobilière comporte les étapes ci-après :

- l'établissement et l'approbation du plan de restauration immobilière ;
- l'exécution du plan de restauration immobilière.

#### *Paragraphe 1 : L'établissement et l'approbation du plan de restauration immobilière*

**Article 152 :**

La mission de levé d'état des lieux est conduite par les cabinets de géomètres experts agréés, les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire et les services techniques chargés de l'urbanisme territorialement compétents.

**Article 153 :**

La mission d'étude de plan de restauration immobilière comporte les phases d'élaboration, d'adoption du projet et du plan définitif de restauration immobilière

**Article 154 :**

Les bureaux d'études d'urbanisme agréés, les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire et les services techniques chargés de l'urbanisme sont habilités à effectuer les missions d'études de plan de restauration immobilière.

**Article 155 :**

A compter de la date de publication de l'arrêté portant autorisation de restauration immobilière, le maître de l'ouvrage fait dresser par un géomètre agréé, l'état des lieux du périmètre à restaurer.

**Article 156 :**

Sur la base d'enquêtes menées sur ledit périmètre, un rapport est établi, lequel comporte la liste exhaustive des immeubles à restaurer, avec les références cadastrales des parcelles qui les abritent.

Cette liste doit être certifiée par un bureau d'études d'architecture agréé.

**Article 157 :**

Le projet de plan d'ensemble de restauration immobilière est établi sur la base de l'état des lieux et du rapport d'enquête.

**Article 158 :**

Le projet de plan de restauration immobilière est soumis par le maître d'œuvre pour contrôle au service technique chargé de l'urbanisme territorialement compétent.

**Article 159 :**

Des copies du projet de restauration immobilière, corrigé et obligatoirement cacheté par le service technique chargé de l'urbanisme territorialement compétent, sont transmises par le maître d'œuvre du projet au président de la Commission communale de l'urbanisme et de la construction.

**Article 160 :**

Le projet de plan de restauration immobilière, approuvé par arrêté du maire, doit être affiché dans les bureaux de la collectivité territoriale concernée, du service chargé de l'urbanisme territorialement compétent et enfin au siège du promoteur immobilier ayant la charge d'exécution de l'opération projetée.

### *Paragraphe 2 : L'exécution du plan de restauration immobilière*

**Article 161 :**

Le détail des travaux à réaliser sur chaque immeuble à restaurer, le devis estimatif desdits travaux, ainsi que leur délai d'exécution doivent être notifiés par le promoteur à tout détenteur de titre de jouissance ou foncier sur l'immeuble concerné.

**Article 162 :**

Les travaux de restauration immobilière sont soumis à la réglementation sur le permis de construire.

**Article 163 :**

L'avis favorable du service technique chargé du patrimoine culturel territorialement compétent doit être requis avant l'exécution de tous travaux de restauration immobilière, sur des immeubles classés monuments et sites historiques.

**Article 164 :**

Les travaux de restauration immobilière doivent être exécutés sous le contrôle des services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire, des services techniques chargés de la construction territorialement compétents ou des bureaux d'études d'architecture et d'ingénierie agréés.

## CHAPITRE 5 : DU REMEMBREMENT URBAIN

### Section 1 : De la publicité de l'autorisation du remembrement urbain

**Article 165 :**

L'arrêté d'autorisation du remembrement urbain fait l'objet de publicité conformément aux textes en vigueur.

**Article 166 :**

A compter de la date de publication de l'arrêté portant autorisation de remembrer, aucune modification ou transaction ne peut être effectuée sur les immeubles situés dans le périmètre à remembrer.

## Section 2 : Des étapes du remembrement urbain

**Article 167 :**

L'opération de remembrement urbain comporte les étapes ci-après :

- l'établissement du plan de remembrement urbain ;
- la publicité, les modifications et l'approbation du plan de remembrement urbain ;
- l'exécution du plan de remembrement urbain ;
- l'exécution des travaux de voirie et de réseaux divers.

### *Paragraphe 1 : L'établissement du plan de remembrement urbain*

**Article 168 :**

La mission de levé d'état des lieux est conduite par les cabinets de géomètres experts agréés, les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire et les services techniques chargés de l'urbanisme territorialement compétents.

**Article 169 :**

La mission d'étude de plan de remembrement urbain comporte les phases d'élaboration et d'adoption du projet et du plan définitif de remembrement urbain.

**Article 170 :**

Les bureaux d'études d'urbanisme agréés, les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire et les services techniques chargés de l'urbanisme sont habilités à effectuer les missions d'études de plan de remembrement urbain.

**Article 171 :**

Le projet de plan de remembrement urbain est soumis par le maître d'oeuvre pour contrôle, au service technique chargé de l'urbanisme territorialement compétent.

### *Paragraphe 2 : La publicité, les modifications et l'approbation du plan de remembrement urbain*

**Article 172 :**

Des copies du projet de remembrement urbain corrigé et obligatoirement cacheté par le service chargé de l'urbanisme territorialement compétents sont transmises par le maître d'oeuvre du projet de remembrement urbain, au président de la Commission communale de l'urbanisme et de la construction.

**Article 173 :**

Un avis d'enquête publique sur le projet de plan est publié conformément aux textes en vigueur.

**Article 174 :**

Dans le mois suivant la date de publication de l'avis d'enquête, tout intéressé peut, soit consigner ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet au siège de la collectivité territoriale concernée, dans les bureaux du promoteur concerné et dans ceux du service technique chargé de l'urbanisme territorialement compétent, soit les adresser par écrit au maître de l'ouvrage.

**Article 175 :**

Les propositions de modification recueillies sur le registre d'enquête, ainsi que celles parvenues par écrit au maître de l'ouvrage doivent être respectivement transmises pour avis, à la Commission communale de l'urbanisme et de la construction et au service chargé de l'urbanisme territorialement compétent.

**Article 176 :**

Les propositions de modification ne peuvent être définitivement retenues, que sur avis favorable de la Commission communale de l'urbanisme et de la construction.

**Article 177 :**

Le projet de plan de remembrement urbain, approuvé par arrêté du maire, doit être mis à la disposition du public dans les locaux de la collectivité territoriale initiatrice de l'opération de remembrement urbain.

### *Paragraphe 3 : L'exécution du plan de remembrement urbain*

**Article 178 :**

Les bureaux de géomètres experts agréés, les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire et les services techniques chargés de l'urbanisme territorialement compétents sont habilités à exécuter les missions d'implantation des plans de remembrement urbain.

**Article 179 :**

Les travaux d'implantation sont exécutés sur la base du projet de plan de remembrement urbain régulièrement approuvé.

**Article 180 :**

A l'issue des travaux d'implantation du plan de remembrement urbain, les services techniques chargés de l'urbanisme territorialement compétents procèdent aux réceptions provisoire et définitive desdits travaux.

**Article 181 :**

A l'issue de la réception provisoire des travaux, un procès-verbal est dressé par les services techniques chargés de l'urbanisme.

En cas de constatation d'un défaut de conformité entre les travaux effectués et les documents approuvés, le procès-verbal est transmis au maître de l'ouvrage qui doit procéder ou faire procéder dans le délai imparti par ledit procès-verbal, à la mise en conformité des travaux avec les documents approuvés.

A l'expiration dudit délai, le service technique chargé de l'urbanisme saisit le ministre en charge de l'urbanisme et de la construction qui fait procéder d'office, aux frais du maître de l'ouvrage, à ladite mise en conformité.

**Article 182 :**

Passé un délai de deux ans à compter de sa date d'approbation, le plan d'exécution devient caduc, si les travaux ne sont pas entamés.

**Article 183 :**

Le plan implanté est adopté par arrêté conjoint du ministre en charge de l'urbanisme et de la construction et de celui en charge de l'administration du territoire.

Ledit arrêté le déclare d'utilité publique et prescrit qu'il vaut plan d'alignement.

### *Paragraphe 4 : L'exécution des travaux de voirie et des réseaux divers*

**Article 184 :**

Les travaux de voirie et des réseaux divers sont réalisés conformément aux normes techniques en vigueur et certifiés par les services concessionnaires compétents.

## TITRE VI : DU CONTROLE DES OPERATIONS DE CONSTRUCTION

**Article 185 :**

Le contrôle de l'acte de construire se fait à l'aide des documents ci-après :

- le certificat d'urbanisme ;
- le permis de construire ;
- le certificat de conformité ;
- le permis de démolir.

### CHAPITRE 1 : DU CERTIFICAT D'URBANISME

**Article 186 :**

Il est institué dans les zones urbaines aménagées un document administratif dénommé certificat d'urbanisme.

**Article 187 :**

Le certificat d'urbanisme indique, compte tenu des règles générales d'urbanisme, des prescriptions du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et/ou celles du Plan d'occupation des sols, des règles spécifiques d'une zone et en fonction du motif de la demande si le terrain peut :

- être affecté à la construction ;
- être utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée.

**Article 188 :**

Le certificat d'urbanisme est instruit par les services techniques chargés de l'urbanisme territorialement compétents et délivré par le maire.

**Article 189 :**

La procédure d'obtention du certificat d'urbanisme est déterminée par décret pris en Conseil des ministres, sur proposition du ministre en charge de l'urbanisme et de la construction.

## CHAPITRE 2 : DU PERMIS DE CONSTRUIRE

**Article 190 :**

Quiconque désire entreprendre une construction dans une zone urbaine aménagée doit au préalable obtenir un permis de construire.

Le permis de construire est également exigé :

- pour toute construction en zone non aménagée d'établissements destinés à recevoir du public et de maisons d'habitation dont la surface de plancher hors d'œuvre dépasse cent cinquante mètres carrés ;

- pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, leur structure ou de créer des niveaux supplémentaires.

L'obligation d'obtenir le permis de construire s'impose à l'Etat et à ses démembrements, aux collectivités territoriales, aux concessionnaires de services publics et aux personnes privées.

**Article 191 :**

Sont exemptés du permis de construire :

- les travaux de ravalement ;

- l'installation des dispositifs publicitaires régis par le code de la publicité ;

- les constructions et travaux couverts par le secret de la défense nationale ;

- les travaux sur les immeubles classés, autorisés par le service chargé du patrimoine culturel ;

- les murs de clôtures dont la hauteur n'excèdent pas deux mètres, sauf dispositions contraires applicables à la zone ;

**Article 192 :**

Les constructions et travaux exemptés du permis de construire doivent faire l'objet d'une déclaration préalable par le maître de l'ouvrage auprès de la mairie, sauf pour les ouvrages couverts par le secret de la défense nationale.

L'exemption ne dispense pas le maître de l'ouvrage du respect des règles nationales d'urbanisme, de construction, de sécurité et d'hygiène.

**Article 193 :**

Il est institué trois catégories de permis de construire :

- le permis de construire de catégorie A, pour les maisons à usage d'habitation en rez-de-chaussée (RDC) dont la surface totale de plancher hors œuvre ne dépasse pas cent cinquante mètres carrés ;

- le permis de construire de catégorie B, pour les maisons d'habitation dont la surface totale de plancher hors œuvre dépasse cent cinquante mètres carrés et les maisons à usages autres que d'habitation en rez-de-chaussée (RDC), dont la surface totale de plancher hors œuvre ne dépasse pas cent cinquante mètres carrés ;

- le permis de construire de catégorie C, pour les bâtiments à plus d'un niveau, les maisons à usages autres que d'habitation en rez-de-chaussée (RDC) dont la surface totale de plancher hors œuvre dépasse cent cinquante mètres carrés et les établissements recevant du public.

**Article 194 :**

Seuls les bureaux d'études d'architecture ou les architectes agréés sont habilités à établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire.

Il peut être fait recours à d'autres spécialistes participant à la conception dans les cas suivants :

- ouvrages en rez-de-chaussée (RDC) de faible importance et les maisons à usage d'habitation dont la surface maximale de plancher hors œuvre ne dépasse pas cent cinquante mètres carrés ;

- travaux concernant seulement l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs sans défiguration du volume extérieur.

**Article 195 :**

Le permis de construire est délivré par le maire de la commune, après instruction des dossiers de demande par les services chargés des domaines, de la sécurité incendies, de la prévention des risques, de l'urbanisme et de l'architecture territorialement compétents.

Dans les cas ci-après, le permis de construire est délivré par le ministre en charge de l'urbanisme et de la construction :

- constructions ou ouvrages réalisés pour le compte de l'Etat, de la région, des organisations internationales et des Etats étrangers ;

- constructions ou ouvrages à l'intérieur des périmètres d'opérations d'intérêt national.

Une copie du dossier du permis de construire est alors transmise au maire concerné, dans un délai de quinze jours suivant son dépôt.

**Article 196 :**

Le permis de construire doit être délivré dans un délai de trois mois à compter de la date de dépôt de la demande.

Il est valable pour une durée de cinq ans, renouvelable une fois à la demande du titulaire.

**Article 197 :**

Le permis de construire est périmé :

- si les travaux ne débutent pas dans un délai d'un an à compter de la date de délivrance ; il est de six mois dans l'hypothèse d'une seconde demande de permis de construire pour le même projet ;

- si les travaux sont interrompus pendant au moins deux années consécutives sans motif valable.

**Article 198 :**

La procédure d'obtention pour chaque catégorie de permis de construire est déterminée par décret pris en Conseil des ministres, sur proposition du ministre en charge de l'urbanisme et de la construction.

**Article 199 :**

Le démarrage des travaux de construction est impérativement signalé par un panneau de chantier.

**Article 200 :**

Le panneau de chantier mentionne obligatoirement en caractères lisibles les références du permis de construire, la nature et la durée des travaux, la source de financement, les acteurs intervenants : maître de l'ouvrage, maître d'œuvre, contrôle, entreprise(s).

**Article 201 :**

La structure de contrôle prévue par la présente loi est chargée de la surveillance des opérations de construction sur l'étendue de son ressort territorial.

## CHAPITRE 3 : DU CERTIFICAT DE CONFORMITÉ

**Article 202 :**

Nul ne peut occuper ou exploiter une construction, s'il n'a pas obtenu un certificat de conformité après l'achèvement des travaux.

Le maître d'ouvrage est tenu d'effectuer une déclaration d'achèvement des travaux et de demander le certificat de conformité auprès de l'autorité ayant délivré le permis de construire.

**Article 203 :**

Sont exemptés du certificat de conformité, les titulaires du permis de construire de la catégorie A.

**Article 204 :**

Pour les établissements soumis à autorisation d'ouverture, le certificat de conformité ne peut en aucun cas remplacer ladite autorisation.

**Article 205 :**

Le maire est chargé de la délivrance du certificat de conformité, après instruction du dossier par les services techniques compétents.

**Article 206 :**

Lorsque le certificat de conformité n'est pas délivré dans un délai de trente jours et sans objection notifiée, le maître d'ouvrage peut occuper ou exploiter les locaux si une autorisation d'ouverture n'est pas exigée.

**Article 207 :**

La procédure d'obtention du certificat de conformité est déterminée par décret pris en Conseil des ministres, sur proposition du ministre en charge de l'urbanisme et de la construction.

## CHAPITRE IV : DU PERMIS DE DÉMOLIR

**Article 208 :**

Au sens du présent code, est assimilée à une démolition, l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse.

**Article 209 :**

Quiconque désire démolir tout ou partie d'un édifice, doit au préalable obtenir un permis de démolir dans les cas suivants :

- pour les immeubles inscrits sur l'inventaire du patrimoine culturel ;
- pour les ouvrages situés dans des zones de protection du patrimoine architectural ;
- pour les ouvrages situés dans les zones à restaurer délimitées par le Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et/ou par le Plan d'occupation des sols ;
- pour les immeubles dont la démolition peut causer des nuisances au voisinage.

**Article 210 :**

Le permis de démolir est accompagné d'une note d'instruction sur les dispositions pratiques à observer compte tenu du caractère de l'ouvrage, de sa situation et de l'impact des travaux de démolition sur l'environnement.

**Article 211 :**

Sont exemptées du permis de démolir :

- les démolitions exécutées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- les démolitions de bâtiments frappés de servitude de recul en exécution de plans d'urbanisme opérationnel ;
- les démolitions effectuées sur des clôtures de moins de deux mètres de hauteur dont l'intérêt architectural n'est pas reconnu ;
- les démolitions effectuées sur des bâtiments menaçant- ruine ou insalubres détectés par la Commission nationale de sécurité.

**Article 212 :**

Le permis de démolir est délivré par le maire, après instruction de la demande par les services techniques compétents.

**Article 213 :**

La procédure d'obtention du permis de démolir est déterminée par décret pris en Conseil des ministres, sur proposition du ministre en charge de l'urbanisme et de la construction.

## TITRE VII : DES INFRACTIONS ET SANCTIONS RELATIVES AUX OPERATIONS D'URBANISME ET DE CONSTRUCTION

### CHAPITRE 1 : DES INFRACTIONS ET SANCTIONS RELATIVES AUX OPERATIONS D'URBANISME

**Article 214 :**

Est puni d'une amende de un million (1.000.000) de francs CFA à dix millions (10.000.000) de francs CFA, quiconque aura réalisé l'une des opérations d'urbanisme, sans l'autorisation préalable prévue à l'article 98 de la présente loi.

**Article 215 :**

Sont considérés comme co-auteurs de l'infraction prévue à l'article 214 ci-dessus, le maître d'ouvrage, l'entrepreneur qui a exécuté les travaux, l'urbaniste, le géomètre, le topographe ou tout autre maître d'œuvre qui aura concouru à la réalisation de l'opération d'urbanisme considérée.

**Article 216 :**

Outre la sanction prévue à l'article 214 ci-dessus, il doit être ordonné dans un délai prescrit par le tribunal compétent, l'interruption des travaux et la remise en l'état primitif des lieux.

**Article 217 :**

La réalisation des opérations d'urbanisme et d'aménagement au mépris des prescriptions énoncées dans l'arrêté d'autorisation et de celles figurant au cahier des charges applicables au périmètre de l'opération, entraîne l'application de la sanction prévue à l'article 214 ci-dessus à l'auteur de l'infraction.

L'obligation lui est par ailleurs faite de procéder ou de faire procéder dans un délai de trois mois, aux travaux nécessaires en vue de rendre l'opération projetée conforme aux documents d'urbanisme.

**Article 218 :**

Les frais résultant de la mise en conformité mentionnée à l'article précédent incombent à l'auteur de l'infraction considérée.

**Article 219 :**

Quiconque fait obstacle à l'exercice du droit reconnu aux structures et personnes habilitées par la présente loi, pour procéder aux visites des lieux et aux vérifications qu'elles jugent utiles est puni d'une amende de cent cinquante mille (150.000) francs CFA à six cent mille (600.000) francs CFA et d'un emprisonnement de six mois à deux ans ou de l'une de ces deux peines seulement.

## CHAPITRE 2 : DES INFRACTIONS ET SANCTIONS RELATIVES AUX OPERATIONS DE CONSTRUCTION

**Article 220 :**

Quiconque fait entreprendre, implanter, modifier ou fait modifier des constructions ou installations sans permis de construire ou en violation des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur, est puni d'une amende de deux cent mille (200.000) francs CFA à deux millions (2.000.000) de francs CFA.

Les constructeurs ou toute autre personne ayant concouru à l'exécution desdites constructions ou installations sont punis des mêmes peines.

**Article 221 :**

Lorsque les infractions sont constatées dans une zone non encore aménagée ou lorsqu'il s'agit d'un établissement recevant du public, les peines sont une amende de cinq cent mille (500.000) francs CFA à un million cinq cent mille (1.500.000) francs CFA et d'un emprisonnement de six mois à deux ans ou de l'une de ces deux peines seulement.

**Article 222 :**

L'autorité administrative compétente pour la délivrance du permis de construire peut ordonner la démolition des constructions édifiées en violation des dispositions applicables et la remise en état des lieux aux frais du contrevenant.

**Article 223 :**

Tout intervenant dans l'acte de construire, coupable de faux dans l'établissement d'une attestation de conformité est puni d'une amende de cinq cent mille (500.000) à un million cinq cent mille (1.500.000) francs CFA et d'un emprisonnement de un an à trois ans ou de l'une de ces deux peines seulement.

**Article 224 :**

L'administration peut procéder d'office, après sommation, à la démolition et à la remise en état des lieux, aux frais de l'intéressé dans les cas suivants :

- lorsque la construction ou l'ouvrage est édifiée sur un terrain occupé sans droit ni titre, sur un terrain de l'Etat, d'une collectivité publique, d'une personne privée ;

- lorsqu'il s'agit d'une construction réalisée en matériaux précaires dans les cas des établissements recevant du public.

**Article 225 :**

Dans le cas prévu à l'article 224 précédent, la responsabilité de l'administration est engagée du fait de la démolition et de la remise en état des lieux, si une décision judiciaire définitive constate l'inexistence du délit ou l'illégalité de la décision administrative ayant ordonné la démolition.

**Article 226 :**

Quiconque démolit ou fait démolir des constructions ou installations sans permis de démolir ou en violation des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur, est puni d'une amende de deux cent mille (200.000) francs CFA à deux millions (2.000.000) de francs CFA.

**Article 227 :**

Lorsque les infractions sont constatées dans une zone de préservation du patrimoine ou lorsqu'il s'agit d'un immeuble classé, les peines sont une amende de un million (1.000.000) de francs CFA à cinq millions (5.000.000) de francs CFA et d'un emprisonnement de un an à cinq ans ou de l'une de ces deux peines seulement.

**Article 228 :**

L'autorité administrative compétente pour la délivrance du permis de démolir peut ordonner la réhabilitation des constructions démolies en violation des dispositions applicables et la remise en état des lieux aux frais du contrevenant.

## TITRE VIII : DES DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

**Article 229 :**

Les communes urbaines non encore dotées de Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, disposent d'un délai de cinq ans pour le faire, à compter de la date de promulgation de la présente loi.

**Article 230 :**

Les communes urbaines déjà dotées de Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme à la date de promulgation de la présente loi et qui n'ont pas encore élaboré leur Plan d'occupation des sols, disposent d'un délai de cinq ans pour le faire.

**Article 231 :**

La présente loi abroge toutes les dispositions antérieures contraires réglementant les secteurs de l'urbanisme et de la construction, notamment celles de la loi n°014/96/ADP du 23 mai 1996, portant Réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso.

**Article 232 :**

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Ainsi fait et délibéré en séance publique
à Ouagadougou, le 18 mai 2006.

Pour le Président de l'Assemblée nationale
le Premier Vice-président

BURKINA FASO * Le Président de l'Assemblée Nationale

**Oubkiri Mare NAO**

Le Secrétaire de séance

**Saïdou KABORE**