EXPOSE DES MOTIFS DU PROJET DE LOI PORTANT CODE DE L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION AU BURKINA FASO

I- Contexte et justification

Le Code de l'urbanisme et de la construction en vigueur, adopté le 17 mai 2006, a constitué une avancée notable dans la réglementation des activités d'aménagement urbain et de construction dans notre pays. Cependant, les mutations économiques, sociales, techniques et institutionnelles intervenues depuis cette date appellent aujourd'hui une relecture de ce texte afin de l'adapter aux réalités contemporaines et aux exigences du développement durable.

Sur le plan **législatif**, plusieurs textes spécifiques majeurs ont vu le jour :

- la relecture de la loi portant profession d'architecte en juin 2025 ;
- la création de l'Ordre des ingénieurs en génie civil et de l'Ordre des urbanistes, venus renforcer le cadre de régulation des professions techniques du secteur ;
- la loi sur la promotion immobilière adoptée en 2008 et relue en 2023 qui réglemente une activité autrefois régie par le code de l'urbanisme et de la construction en vigueur;
- ainsi que la loi sur le régime foncier rural et celle relative à la réorganisation agraire et foncière.

Ces évolutions démontrent la nécessité d'une relecture du code de l'urbanisme et de la construction avec un encadrement juridique spécifique et cohérent des **terres urbaines**, conformément à la RAF. Ce qui renforce le corpus législatif régissant le foncier au Burkina Faso.

Sur le plan **technique et technologique**, la mise en œuvre des politiques urbaines se heurte à des difficultés persistantes : lenteur dans l'élaboration des documents de planification et lourdeurs dans la coordination institutionnelle de mise en œuvre des outils de planification. S'agissant de la mise en œuvre des politiques de construction, des **difficultés structurelles et procédurales** persistent. Elles se traduisent notamment par la **lenteur et la complexité des mécanismes de coordination institutionnelle** dans le processus de délivrance des autorisations de construire, la **lourdeur des dossiers de demande**, souvent assortis de **coûts de constitution élevés**, ainsi que par **l'émergence de nouvelles technologies et de matériaux de construction** non encore pris en compte par le cadre juridique en vigueur. Ces insuffisances compromettent la célérité, l'efficacité et la modernisation du système de gestion des constructions dans notre pays. La croissance démographique rapide, l'accroissement sans cesse du taux

d'urbanisation de nos villes, la gestion des déchets, l'évacuation des eaux pluviales et les impératifs de résilience face au changement climatique imposent une adaptation du cadre normatif, afin de garantir des villes durables et inclusives pour les générations présentes et celles à venir.

En outre, la question du **stationnement** est devenue un enjeu majeur de mobilité urbaine et de sécurité routière dans nos villes. L'accroissement du parc automobile et la faiblesse du réseau de transport en commun créent des congestions des voies publiques, une occupation anarchique de l'espace public et une dégradation du cadre de vie. Aussi, le déficit d'espaces de stationnement constitue une source récurrente de désordre urbain, de conflits d'usage des espaces publics et d'insécurité routière pour les usagers. Il est donc impératif d'instaurer un cadre légal imposant l'intégration d'aires de stationnement, conformes aux besoins fonctionnels et aux exigences techniques, dès la conception des projets immobiliers collectifs ou recevant du public.

Enfin, la problématique de **l'efficacité énergétique** dans le bâtiment, objet de la directive n°05/2020/CM/UEMOA du 26 juin 2020 fixant des mesures d'efficacité énergétique dans la construction de bâtiments dans les Etats membres de l'Union Economique et Monétaire Ouest-Africaine, mérite une une prise en compte dans le dispositif législatif national. Le secteur du bâtiment et de la construction représente, à lui seul, 30 à 40 % de la consommation finale d'énergie et 39 % des émissions de CO2, 40 à 50% de l'utilisation des matières premières et 40% des déchets produits selon les chiffres sur lesquels s'accordent les institutions et les experts comme le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC). L'intégration de dispositions relatives à la performance énergétique dans les bâtiments contribuera à faire face aux enjeux de maîtrise énergétique et à mieux gérer les ressources naturelles ainsi qu'à lutter contre les différentes pollutions que peut générer ce secteur.

II- Processus d'élaboration

Le processus de relecture du Code de l'urbanisme et de la construction a été conduit de manière participative et inclusive.

Les travaux ont démarré en mai 2024 avec des ateliers regroupant les représentants du Secrétariat Général du Gouvernement et du Conseil des Ministres, ainsi que ceux des ministères sectoriels concernés (économie et

finances, infrastructures, environnement, administration territoriale, culture, commerce, transports, mines et énergie, agriculture, etc.).

Ces concertations ont permis l'élaboration successive des différentes parties du texte, puis leur consolidation lors d'un atelier tenu du 4 au 6 septembre 2024. L'avant-projet obtenu a été examiné en réunions de cabinet du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat tenues en septembre et octobre 2024, avant d'être validé au cours d'un atelier national les 4 et 5 novembre 2024.

À la suite de cette validation et sur recommandations des membres de l'atelier national, des échanges techniques ont eu lieu avec l'Ordre des géomètres-experts du Burkina (OGEB) concernant la prise en compte des dispositions relatives à la **topographie**. Il a été convenu d'intégrer ces dispositions dans un livre spécifique, afin de donner à cette matière un statut législatif clair.

L'avant-projet de loi ainsi enrichi a ensuite été soumis au **Comité technique de vérification des avant-projets de loi (COTEVAL)**, qui l'a examiné lors de sa session du 3 au 7 février 2025.

Présenté au Conseil des Ministres en sa séance du 12 mars 2025, le texte a fait l'objet de recommandations complémentaires, notamment sur la coordination avec le Ministère de l'Économie et des Finances au sujet du livre relatif au **domaine foncier urbain** et à la **topographie**. A l'issue des concertations tenues le 4 juin 2025, les observations écrites transmises par le Ministère en charge de l'économie et des Fiances ont été intégrées et validées en réunion de cabinet extraordinaire le 3 septembre 2025 pour une cohérence des interventions dans le respect des attributions, des rôles et des responsabilités de chaque acteur.

La rencontre technique des acteurs de la topographie notamment les départements en charge de l'Economie et des Finances, de l'Urbanisme, des Infrastructures, de la Défense, de l'Agriculture, de l'Eau et de l'Assainissement, tenue le 23 juillet 2025, a confirmé de manière consensuelle le **maintien du livre consacré à la topographie** dans l'avant-projet de code.

Le projet de loi portant Code de l'Urbanisme et de la Construction a été adopté en conseil des ministres, le jeudi 23 octobre 2025.

Enfin, après intégration des observations résiduelles issues de cette session du conseil des ministres, le projet de loi a été finalisé.

III- Présentation du projet de loi

III-1 Innovations majeures

Le présent projet de loi vise à simplifier les procédures, à rationaliser les structures et à rendre la législation plus lisible et opérationnelle. Il introduit plusieurs innovations majeures, notamment :

- **La mise en place d'un dispositif institutionnel de coordination pour la délivrance des actes de construction**, en vue de **rationaliser et d'alléger les procédures** de traitement des demandes d'autorisation de construire. Ce dispositif vise à **simplifier le circuit administratif**, à **réduire les délais d'instruction**, et à **alléger la composition des dossiers**, afin de rendre la procédure **plus souple, plus rapide et financièrement accessible** aux usagers tout en garantissant la conformité technique et réglementaire des projets. En outre, les autorisations de construire relatives aux projets situés à proximité des **installations de défense, de sécurité, des sites stratégiques ou sensibles**, ainsi que celles concernant les **constructions d'infrastructures implantées dans les sites culturels protégés**, seront délivrées après **avis préalable des ministères compétents**, dans un souci de **sécurité nationale et de préservation du patrimoine culturel**.
- la catégorisation des actes de construction comprenant :
    - **des autorisations de construire** tel le permis de modifier pour les travaux à exécuter sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer l'usage, de modifier leur aspect extérieur ou volumétrique, leur structure ou de créer des niveaux supplémentaires ;
    - et **des autorisations d'exploiter** tel le certificat d'occuper dont l'un des avantages est l'alternative, qu'il constitue, au certificat de conformité exigée pour les ouvertures des établissements d'enseignement et les centres de santé dans des bâtiments déjà existants ne pouvant plus disposer de certificat de conformité ;

- la prise en compte de nouvelles opérations d'urbanisme tel la requalification urbaine, la restauration urbaine pour accompagner la transformation et la densification maîtrisées des villes.
- la prise en compte d'un nouvel outil de planification urbaine, le *Plan d'urbanisme de détails* (PUD), plus souple et qui tient compte des capacités financières des collectivités territoriales ;

- la mise en place d'une règlementation sur la voirie urbaine et le drainage des eaux pluviales afin d'améliorer la mobilité urbaine et de prévenir les risques d'inondations causées dans par le changement climatique avec les fortes précipitations ;
- la prise en compte de la problématique du stationnement dans la planification urbaine et les opérations de construction avec l'obligation, pour toute construction collective ou recevant du public, de prévoir des aires de stationnement à l'intérieur de la parcelle, selon un **coefficient de stationnement** fixé par voie réglementaire afin de garantir une offre suffisante et adaptée de stationnement, contribuant à la fluidité de la circulation, à la sécurité urbaine et à la qualité du cadre de vie ;
- la prise en compte de l'efficacité énergétique dans les bâtiments pour faire face aux enjeux de maîtrise énergétique et marquant par là-même une transposition de la Directive UEMOA du 26 juin 2020 sur l'efficacité énergétique ;
- l'institution d'un livre consacré à la topographie afin de donner à cette matière un statut législatif clair qui jusque-là est contenue dans des textes règlementaires épars ;
- la mise en place d'un centre technique du bâtiment pour la recherche, le contrôle technique et la formation des ouvriers des corps d'état secondaire avec pour objectif de renforcer la qualité, la sécurité et la conformité technique des constructions et d'avoir de la main d'œuvre burkinabè qualifiée ;
- L'octroi de la qualité d'Officier de Police Judiciaire à l'agent assermenté de l'Office National du Contrôle des Aménagements et des Constructions (ONC-AC) dénommé *« l'agent chargé du contrôle »* pour faire de l'ONC-AC une véritable *Police de l'aménagement et de la construction.*
- la création d'une commission nationale de sécurité immobilière pour se prononcer sur les cas de démolition ainsi que d'un centre technique du bâtiment, conformément aux recommandations du Chef du Gouvernement ;
- la mise en place d'un observatoire de veille et d'alerte sur la dynamique des villes, véritable outil d'aide à la décision, pour l'amélioration de la gouvernance urbaine

III-2 Contenu du projet de loi

Le présent projet de loi comporte 237 articles répartis en 7 livres, dont un livre préliminaire.

Le **livre préliminaire**, qui porte sur les **dispositions générales**, définit l'objet, le champ d'application, les objectifs, les structures de coordination et de contrôle, ainsi que les dispositions relatives aux archives de l'urbanisme et de la construction.

Le **livre I** dispose sur **les terres urbaines** ; il se veut une innovation majeure du code. Ce livre fixeles catéogories des terres urbaine, leurs types d'usage, les modalités de mobilisation et d'occupation de ces terres urbaines, ainsi que les outils et organes d'observation et d'information urbaine.

Le **livre II** traite des **dispositions relatives à la topographie**. Il encadre ainsi les opérations topographiques et introduit l'obligation d'agrément technique pour la conception des bornes et la commercialisation des bornes afin de mettre fin à l'utilisation désordonnée et abusive et illégale de cet outil topographique.

Le **livre III** concerne les **dispositions relatives à l'urbanisme**. Ce livre définit deux documents de planification urbaine que sont le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme et le Plan d'Urbanisme de Détails, énumère les opérations d'urbanisme, lesquelles sont portées de 5 à 7 (on y a ajouté la requalification urbaine et la réhabilitation urbaine) ainsi que les actes d'urbanisme, les dispositions relatives à la voirie urbaine et à la gestion des eaux pluviales.

Le **livre IV** a trait aux **dispositions relatives à la construction**. Il y est question des actes de construction subdivisés en autorisation de construire et en autorisation d'exploiter, des règles en matière d'études et de travaux, en matière d'accessibilité et de sécurité, des dispositions relatives aux travaux souterrains, aux risques divers, aux performances énergétiques et environnementales dans les constructions, à l'entretien, au diagnostic et à la maintenance, au stationnement et à la décoration artistique des édifices publics. Ce livre contient aussi la règlementation liée aux établissements recevant du public, aux immeubles de grande hauteur, aux assurances obligatoires en matière de construction, à la sécurité et santé sur le chantier, au rôle des acteurs de la construction et aux incompatibilités dans les fonctions et professions dans le cadre de la construction.

Le **livre V** est relatif aux **infractions et sanctions**. Il décrit la recherche et la constatation des infractions en matière de construction, d'urbanisme et de topographie, définit des sanctions administratives de même que celles pénales applicables à elles.

Le **livre VI** contient les **dispositions transitoires et finales**, prorogeant la validité des documents de planification urbaine en cours jusqu'à leur échéance.

Telle est, Honorables Députés, la substance du présent projet de loi soumis à votre appréciation.

L'adoption de ce projet de loi par Votre Auguste Assemblée permettra à notre pays de se doter d'un **cadre juridique moderne, cohérent et opérationnel**, apte à accompagner les politiques d'aménagement urbain et de construction dans une perspective de durabilité et de résilience.

Mikailou SIDIBE

Officier de l'Ordre de l'Etalon