

DECRET N° 2007-488/PRES/PM/MHU/MFB/MATD/MEDEV du 27 juillet 2007 portant procédures d'autorisation et d'exécution de l'opération de lotissement ou de restructuration.

LE PRESIDENT DU FASO,

PRESIDENT DU CONSEIL DES MINISTRES,

VU la Constitution ;

VU le décret n°2006-002/PRES du 05 janvier 2006 portant nomination du Premier Ministre ;

VU le décret n°2006-003/PRES/PM du 06 janvier 2006, portant composition du gouvernement ;

VU le décret n°2006-216/PRES/PM du 15 mai 2006 portant attributions des membres du gouvernement;

VU le décret n°2006-413/PRES/PM/MHU du 11 septembre 2006 portant organisation du Ministère de l'habitat et de l'urbanisme ;

VU la loi n°014/96/ADP du 23 mai 1996 portant Réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso ;

VU le décret n°97-054/PRES/PM/MEF du 06 février 1997 portant conditions et modalités d'application de la loi n°014/96/ADP du 23 mai 1996 portant Réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso ;

VU la loi n°055-2004/AN du 21 décembre 2004 portant code général des collectivités territoriales au Burkina Faso ;

VU la loi n°017-2006/AN du 18 mai 2006, portant code de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso ;

Sur rapport du Ministre de l'habitat et de l'urbanisme ;

Le Conseil des Ministres entendu en sa séance du 14 mars 2007 ;

DECRETE

Chapitre 1 : Des dispositions générales

Article 1 : En application de l'article 100 de la loi n°017-2006/AN du 18 mai 2006, portant code de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso, les procédures d'autorisation et d'exécution de l'opération de lotissement ou de restructuration sont fixées par les dispositions du présent décret.

Article 2 : Les opérations de lotissement ou de restructuration sont initiées par :

l'Etat ;

les collectivités territoriales ;

les promoteurs immobiliers publics ou privés ;

les personnes physiques.

Chapitre 2 : De la procédure d'autorisation de lotir ou de restructurer

Article 3 : La réalisation de toute opération de lotissement ou de restructuration est soumise à autorisation conjointe préalable des ministres en charge de l'urbanisme et de l'administration du territoire délivrée dans les conditions prévues au présent chapitre.

Section 1 : De l'initiative de l'opération de lotissement ou de restructuration

Article 4 : Le Ministre en charge de l'urbanisme informe par écrit le maire de la commune sur le territoire de laquelle l'Etat initie une opération de lotissement ou de restructuration.

Article 5 : L'initiative de réaliser l'opération de lotissement ou de restructuration par une collectivité territoriale est prise par délibération du conseil municipal.

Article 6 : L'initiative de réaliser l'opération de lotissement ou de restructuration par un promoteur immobilier privé ou par une personne physique est prise après avis favorable du maire de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est projetée.

Section 2 : De la demande d'autorisation de lotissement ou de restructuration

Article 7 : Toute demande d'autorisation de lotissement ou de restructuration est adressée au ministre en charge de l'urbanisme, sous couvert du ministre en charge de l'administration du territoire.

Article 8 : Tout dossier de demande d'autorisation de lotissement ou de restructuration comprend une demande faite sur un formulaire type fourni par les services techniques du Ministère en charge de l'Urbanisme et un dossier technique.

Article 9 : Le dossier technique joint à la demande d'autorisation de lotissement ou de restructuration formulée par les collectivités territoriales, comprend les pièces ci-après :

le plan d'ensemble du centre déjà loti ;

le croquis de situation de la zone à lotir ou à restructurer à titre indicatif.

Article 10 : Le dossier technique joint à la demande d'autorisation de lotissement ou de restructuration formulée par les promoteurs immobiliers publics ou privés, comprend les pièces ci-après :

un certificat d'agrément ;

un contrat d'assurance responsabilité ;

une attestation de régularité fiscale ;

une attestation d'attribution de terrain sur lequel est projetée l'opération de lotissement ou de restructuration ;

le croquis de situation de la zone à lotir ou à restructurer à titre indicatif.

Article 11 : Tout initiateur d'opération de lotissement ou de restructuration est tenu de fournir une garantie quant à sa capacité financière de réaliser l'opération de lotissement ou de restructuration projetée.

Article 12 : A la demande d'autorisation de lotissement ou de restructuration formulée par les personnes physiques, sont obligatoirement jointes les pièces ci-après :

le titre foncier du terrain à lotir ou à restructurer ;

le croquis de situation du terrain à lotir ou à restructurer.

Section 3 : De l'instruction de la demande d'autorisation de lotissement ou de restructuration

Article 13 : La demande d'autorisation de lotissement ou de restructuration est instruite par les services techniques chargés de l'urbanisme dans le délai de trois (3) mois pour compter de sa date de réception.

Section 4 : De la délivrance de l'autorisation de lotissement ou de restructuration

Article 14 : La décision d'autorisation de lotissement ou de restructuration est prise par arrêté conjoint des ministres en charge de l'urbanisme et de l'administration du territoire.

Article 15 : Une copie de l'arrêté mentionné à l'article 14 ci-dessus est obligatoirement transmise au service chargé de l'urbanisme territorialement compétent.

Une copie de l'arrêté est également notifiée au demandeur dans le délai d'un (1) mois à compter de la date à laquelle il est pris.

Article 16 : L'autorisation de lotissement ou de restructuration devient caduque, si les travaux ne sont pas entamés dans un délai de deux (2) ans à compter de la date d'approbation du plan de lotissement ou de restructuration sauf cas de force majeure dûment justifiée.

Chapitre 3 : De l'exécution de l'opération de lotissement ou de restructuration

Article 17 : L'exécution de l'opération de lotissement ou de restructuration comporte les missions suivantes :

levé d'état des lieux de la zone à lotir ou à restructurer ;

étude du plan de lotissement ou de restructuration ;

implantation du plan de lotissement ou de restructuration de la zone à aménager ou à restructurer ;

viabilisation de la zone à lotir ou à restructurer ;

étude d'impact environnemental.

Article 18 : La coordination des missions concourant à l'exécution de l'opération de lotissement ou de restructuration est assurée par les bureaux d'études d'urbanisme agréés ou par les services techniques chargés de l'urbanisme territorialement compétents.

Section 1 : De la mission de levé d'état des lieux

Article 19 : La mission de levé d'état des lieux est exclusivement conduite par les bureaux de géomètre agréé, les services techniques chargés de l'urbanisme et les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire.

Article 20 : L'état des lieux doit indiquer avec précision :

les affectations des lieux et des bâtiments existants ou en construction ;

la toponymie des lieux ;

le relief et la topographie du site notamment courbes de niveau, cours d'eau, collines ou tout élément physique d'importance ;

les voies existantes ;

les titres de propriété déjà délivrés ou en cours d'instruction ;

les formations végétales notamment arbres, vergers, bosquets, forêts classées ;

les réseaux divers existants ou en projet notamment lignes électriques, téléphoniques, canalisations d'eau et canalisations de toute nature ouverte ou couverte.

Article 21 : L'état des lieux dressé par le maître d'œuvre ainsi qu'un rapport d'enquête sont obligatoirement transmis au service technique chargé de l'urbanisme territorialement compétent pour contrôle technique avant toute utilisation.

Article 22 : Les observations du service technique chargé de l'urbanisme territorialement compétent sont faites par écrit au maître d'œuvre avec ampliation au maître de l'ouvrage dans un délai d'un (1) mois à compter de la date de transmission du levé d'état des lieux.

Section 2 : De la mission d'étude de plan de lotissement ou de restructuration

Article 23 : La mission d'étude de plan de lotissement ou de restructuration comporte les phases ci-après :

l'élaboration de l'avant-projet de plan de lotissement ou de restructuration ;

l'adoption du projet de plan de lotissement ou de restructuration.

Article 24 : L'avant-projet de plan de lotissement ou de restructuration élaboré sur la base de l'état des lieux approuvé et réceptionné par le service technique chargé de l'urbanisme territorialement compétent doit comporter :

le parti d'aménagement ;

la programmation des équipements des espaces en fonction de la grille des équipements en vigueur ;

la répartition des îlots et les cahiers des charges correspondants si besoin en est ;

le tracé des réseaux primaires des Voiries et Réseaux Divers notamment assainissement, adduction d'eau potable, électricité, voirie ;

les profils en travers des différents types de voie avec les réseaux divers ;

le bilan d'aménagement.

Article 25 : Seuls les bureaux d'études d'urbanisme agréés et les services techniques chargés de l'urbanisme sont habilités à effectuer les missions d'études de plan de lotissement ou de restructuration.

Article 26 : L'avant-projet de plan de lotissement ou de restructuration est transmis par le maître d'œuvre au service technique chargé de l'urbanisme territorialement compétent pour contrôle technique.

Article 27 : L'avant-projet de plan de lotissement ou de restructuration est transmis par le maître de l'ouvrage :

à la Commission Communale de l'Urbanisme et de la Construction pour avis ;

aux commissions provinciale et régionale d'aménagement du territoire pour observations.

-

Article 28 : Un avis d'enquête publique sur l'avant-projet de plan de lotissement ou de restructuration est publié et affiché par le maître de l'ouvrage conformément aux textes en vigueur.

-

Article 29 : Les structures citées à l'article 27 ci-dessus disposent chacune d'un délai d'un (1) mois à compter de la date de réception de l'avant-projet de lotissement ou de restructuration pour formuler leurs avis et observations; ceux-ci sont consignés dans un procès verbal et pris en compte dans l'élaboration du projet définitif.

Les observations de ces différentes commissions sont réputées favorables si elles n'interviennent pas dans le délai imparti.

Article 30 : Le projet de plan de lotissement ou de restructuration doit être conforme aux orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme et/ou celles du Plan d'Occupation des Sols.

Article 31 : Le projet de plan de lotissement ou de restructuration est adopté par la commission communale de l'urbanisme et de la construction.

Section 3 : De la mission d'implantation du plan de lotissement ou de restructuration

Article 32 : Seuls les bureaux de géomètres agréés, et les services techniques chargés de la topographie sont habilités à exécuter les missions d'implantation des plans de lotissement ou de restructuration.

Article 33 : Les travaux d'implantation sont exécutés sur la base du projet de plan de lotissement ou de restructuration approuvé par arrêté du maire de la commune concernée.

Le bureau de géomètre agréé chargé de l'implantation du plan de lotissement ou de restructuration est tenu avant le démarrage des travaux, de soumettre pour approbation son plan d'exécution au service technique chargé de l'urbanisme territorialement compétent.

Article 34 : Les travaux d'implantation du plan de lotissement ou de restructuration sont obligatoirement transmis au service technique chargé de l'urbanisme territorialement compétent pour contrôle technique avant toute utilisation.

Section 4 : De la viabilisation de la zone à lotir ou à restructurer

Article 35 :

Article 35 : Les travaux de viabilisation de la zone à lotir ou à restructurer sont exécutés sur la base du projet de plan de lotissement ou de restructuration implanté et dûment réceptionné.

Lesdits travaux sont réalisés suivant les normes en vigueur en matière de voirie et de réseaux divers.

Article 36 : À l'issue des travaux de viabilisation, les services chargés de l'urbanisme territorialement compétents en collaboration avec les services concessionnaires, procèdent aux réceptions provisoire et définitive des travaux.

Les réceptions provisoire et définitive sont respectivement prononcées dans le délai d'une (1) semaine et d'un (1) mois à compter de la date de dépôt du dossier des travaux de viabilisation.

Chapitre 4 : De l'approbation du plan définitif de lotissement ou de restructuration

-

Article 37 : Les services techniques chargés de l'urbanisme territorialement compétents procèdent aux réceptions provisoire et définitive de l'ensemble du dossier de lotissement ou de restructuration.

Article 38 : Le plan définitif est approuvé par arrêté conjoint des ministres en charge de l'urbanisme et de l'administration du territoire.

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

Chapitre 5 : Des dispositions diverses et finales

-

Article 39 : Le non respect des dispositions du présent décret donne lieu à l'application des sanctions prévues par le code de l'urbanisme et de la construction.

Article 40 : L'Etat participe à la réalisation de toute opération de lotissement ou de restructuration initiée par une collectivité territoriale à travers le fonds des aménagements urbains.

Article 41: Le Ministre de l'habitat et de l'urbanisme, le Ministre des finances et du budget, le Ministre de l'administration territoriale et de la décentralisation et le

Ministre de l'économie et du développement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret.

Ouagadougou, le 27 juillet 2007

Blaise COMPAORE

Le Premier Ministre

Paramanga Ernest YONLI

-

Le Ministre de l'habitat et de l'urbanisme

Sékou BA

Le Ministre de l'administration territoriale et de la décentralisation

Clément Pengdwendé SAWADOGO

Le Ministre des finances et du budget

Jean-Baptiste Marie Pascal COMPAORE

Le Ministre de l'économie et du développement

Seydou BOUDA