

DECRET N° 2007-489/PRES/PM/MHU/MATD/MFB/MEDEV du 27 juillet 2007
portant procédures d'élaboration, d'approbation et de révision du Plan
d'Occupation des Sols.

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 83 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'élaboration, d'approbation et de révision des Plans d'Occupation des Sols sont fixées par les dispositions du présent décret.

Chapitre 2 : Du contenu du Plan d'Occupation des Sols

Article 2 : Le Plan d'Occupation des Sols, document de planification qui fixe le cadre des orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme, comprend :

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

Article 3 : Le rapport de présentation du Plan d'Occupation des Sols comporte :

- le bilan de la situation physique, socio-économique et socio démographique existant 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 ;
- l'étude d'impact sur l'environnement.

Article 4 : 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'intérêt général, aux espaces verts, aux dépôts de déchets ménagers et industriels et à l'implantation des équipements ;

les plans des réseaux relatifs à l'eau potable, 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 assujetties à une réglementation particulière ou spécifique notamment les sites culturels et archéologiques, les secteurs sauvegardés, les ensembles historiques et traditionnels et les monuments historiques ;

les périmètres d'intervention devant faire l'objet d'opérations d'urbanisme.

Article 5: 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 culturels, aux secteurs sauvegardés, aux monuments historiques et autres

Article 6: Le règlement communal d'urbanisme peut comprendre tout ou partie des règles d'urbanisme suivantes :

les occupations et utilisations du sol interdites ;

les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ;

la superficie minimale des terrains constructibles ;

l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

l'emprise au sol des constructions ;

l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ;

les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs ;

le coefficient d'occupation des sols.

Chapitre 3: De la procédure d'élaboration du Plan d'occupation des Sols

Section 1 : De l'initiative de l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols

Article 7: L'initiative de l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols est de la compétence de la commune.

Article 8 : L'élaboration du Plan d'Occupation des Sols est prescrite par arrêté du Maire de la commune après délibération du Conseil Municipal.

Une copie de l'arrêté municipal prescrivant l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols est obligatoirement transmise au ministre en charge de l'urbanisme.

Article 9 : Nonobstant les dispositions de l'article 7 ci-dessus, le ministre en charge de l'urbanisme peut prescrire par arrêté l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols.

Section 2 : De l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols

Article 10 : Seuls les bureaux d'études d'urbanisme agréés, les services techniques chargés de l'urbanisme et les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire sont habilités à élaborer un Plan d'Occupation des Sols.

Article 11 : L'ensemble de la procédure relative à l'élaboration du projet de Plan d'Occupation des Sols, est conduit sous la supervision directe du service technique chargé de l'urbanisme territorialement compétent, et ce en étroite collaboration avec le ministère chargé de l'administration du territoire.

Chapitre 4 : De la procédure d'approbation du Plan d'Occupation des

Sols

Section 1 : Du contrôle technique du projet de Plan d'Occupation des Sols

Article 12 : L'avant-projet de Plan d'Occupation des Sols est soumis pour contrôle technique au service technique chargé de l'urbanisme territorialement compétent, lequel dispose à cet effet d'un délai d'un (1) mois pour compter de sa date de réception pour se prononcer.

Section 2 : Des avis consultatifs sur le projet de Plan d'Occupation des Sols

Article 13 : L'avant-projet de Plan d'Occupation des Sols doit par ailleurs, être soumis pour avis par le maire de la commune concernée, à la Commission Communale de l'Urbanisme et de la Construction, laquelle dispose d'un délai d'un (1) mois pour transmettre ses avis à la structure chargée de l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols.

Article 14 : Un avis d'enquête publique est publié et affiché dans les locaux de la commune concernée conformément à la réglementation en vigueur.

Article 15 : Pendant la durée de l'enquête publique, toute personne peut faire consigner ses observations ou oppositions sur un registre ouvert à cet effet à la mairie.

Article 16 : Les observations de la Commission Communale de l'Urbanisme et de la Construction sont consignées dans un procès-verbal après une séance de

restitution; il doit en être obligatoirement tenu compte pour l'élaboration du projet de Plan d'Occupation des Sols.

Ces observations sont réputées favorables si elles n'interviennent pas dans le délai imparti.

Article 17 : A l'expiration du délai prévu pour l'enquête publique, le projet de Plan d'Occupation des Sols accompagné des observations ou oppositions éventuelles est transmis par le maire de la commune concernée à la structure chargée de l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols pour d'éventuelles modifications.

Section 3 : De l'affichage et de l'approbation du projet de Plan d'Occupation des Sols

Article 18 : Le projet de Plan d'Occupation des Sols est ensuite transmis au Conseil municipal pour affichage à la mairie.

Article 19: Le projet de Plan d'Occupation des Sols corrigé et obligatoirement cacheté par le service chargé de l'urbanisme territorialement compétent est ensuite soumis au conseil municipal concerné pour délibération, et ce dans un délai de trois mois pour compter de sa date de réception.

Article 20 : Le projet définitif du Plan d'Occupation des Sols est approuvé par arrêté du maire de la commune concernée après délibération du conseil municipal.

Cette approbation vaut déclaration d'utilité publique des travaux projetés.

Article 21 : Une copie de l'arrêté d'approbation du Plan d'Occupation des Sols est obligatoirement transmise au ministre en charge de l'urbanisme dans le délai de deux (2) mois pour compter de sa date de signature.

Article 22 : Les plans d'aménagement des opérations d'urbanisme doivent être compatibles avec les dispositions du Plan d'Occupation des Sols approuvé.

Chapitre 5 : De la mise en œuvre et de la modification du Plan d'Occupation des Sols

Article 23 : Le Plan d'Occupation des Sols est mis en œuvre par la collectivité territoriale concernée pour compter de sa date d'approbation.

Article 24 : Le Plan d'Occupation des Sols régulièrement approuvé peut être modifié sur des éléments mineurs ne portant pas atteinte à son économie générale.

Article 25 : La modification du Plan d'Occupation des Sols approuvé est prescrite par arrêté du maire de la commune concernée après délibération du Conseil municipal.

Article 26: Les modifications du Plan d'Occupation des Sols approuvées s'effectuent de concert avec le service chargé de l'urbanisme territorialement compétent.

Chapitre 6 : De la révision du Plan d'Occupation des Sols

Article 27 : La révision du Plan d'Occupation des Sols approuvé s'effectue dans les mêmes formes que celles prévues pour son élaboration.

Article 28 : La révision du Plan d'Occupation des sols approuvé consiste en une adaptation de son règlement communal à des changements constatés dans la réalité et portant atteinte à son économie générale.

Chapitre 7 : Des dispositions finales

Article 29 : Le Ministre de l'habitat et de l'urbanisme, le Ministre de l'administration territoriale et de la décentralisation, le Ministre de l'économie et du développement et le Ministre des finances et du budget 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 Clément

Le Ministre de l'administration territoriale et de la décentralisation

Pengdwendé SAWADOGO

Le Ministre des finances et du budget

Jean-Baptiste Marie Pascal COMPAORE

Le Ministre de l'économie et du développement

Seydou BOUDA