

BURKINA FASO



Guide de l'

URBANISME

et de la

CONSTRUCTION

TEXTES APPLICABLES

et

INFORMATIONS PRATIQUES

présenté par



Pierre ABADIE

Expert-comptable

Conseil Juridique

www.cabinetpierreabadie.com

URBANISME ET CONSTRUCTION AU BURKINA FASO

TEXTES APPLICABLES

&

INFORMATIONS PRATIQUES

Pour bien des opérateurs, réaliser un projet dans le domaine de la construction représente un enjeu financier essentiel et un parcours du combattant.

Il nous faut connaître et comprendre les textes pour les respecter et éviter tout incident ou déconvenue.

C'est ainsi que Pierre ABADIE, convaincu que l'information est un des éléments fondamentaux du développement, publie pour le Burkina Faso :

- le code des impôts qui regroupe l'ensemble des textes officiels,
- le mémento fiscal qui est une présentation des impôts en français simplifié et avec des commentaires,
- l'essentiel de la fiscalité avec des cas corrigés,
- le code des douanes,
- le code social,
- le code minier,
- le code des marchés publics,
- le code de la consommation,
- le code de l'environnement
- le classeur des imprimés des administrations fiscale et sociale.

Pour le Niger, il a publié le Mémento fiscal.

Le présent ouvrage s'inscrit dans la même logique de la mise de l'information à la disposition de tous.

Il présente une information exhaustive et actuelle sur la réglementation applicable en matière d'urbanisme et de construction au Burkina Faso.

Cet ouvrage est un guide pour faciliter la construction et l'annuaire des intervenants est présenté.

Une table des matières et un index facilitant les recherches sont fournis.

Le présent ouvrage est disponible en version PDF sur www.cabinetpierreabadie.com.

Pierre ABADIE

pierre@abadie.bf

www.cabinetpierreabadie.com



ISBN : 978-2-9534449-6-4
EAN : 9782953444964

50 1962-2012
Allianz Burkina
Avec vous de A à Z depuis 50 ans.

Assurance Construction obligatoire

Assure vos ouvrages,
ceux qui les construisent,
tous ceux qui y travaillent
et votre responsabilité.



Allianz, avec vous de A à Z.

Allianz

Renseignements : 50 32 82 00

Allianz Burkina Assurances, certifiée ISO 9001 : 2008

Les Ouvrages du Cabinet Pierre ABADIE :

Pour le Burkina Faso :

- ▶ Le droit du travail en français simplifié profession entreprises pétrolières de transport du Burkina Faso
- ▶ Le droit du travail en français simplifié profession auxiliaire de transport du Burkina Faso
- ▶ Le droit du travail en français simplifié profession journalisme du Burkina Faso
- ▶ Le droit du travail en français simplifié profession commerce du Burkina Faso
- ▶ Le droit du travail en français simplifié toutes professions du Burkina Faso
- ▶ Code social
- ▶ Fiscalité internationale et Burkina Faso
- ▶ Mémento fiscal
- ▶ Business taxation
- ▶ Code des impôts
- ▶ L'Essentiel de la Fiscalité
- ▶ Code des douanes Tome 1 : Tous les textes applicables
- ▶ Code des douanes Tome 2 : Nomenclature tarifaire et statistique
- ▶ Code minier
- ▶ Code de l'environnement
- ▶ Guide de l'urbanisme et de la construction
- ▶ Classeur des imprimés de l'administration fiscale
- ▶ Code des marchés publics
- ▶ Code de la consommation et de la concurrence
- ▶ Code de la communication et de la propriété littéraire et artistique

Pour le Niger : Mémento fiscal

Guide de l'
URBANISME
et de la
CONSTRUCTION
au
BURKINA FASO

TEXTES APPLICABLES
et
INFORMATIONS PRATIQUES

présenté par

Pierre ABADIE

Conseil juridique

Version 2015/04

Documents intégrés depuis la dernière mise à jour (version 2015/03):

- Décret N°2015-790/PRES-TRANS/PM/MATDS/MHU portant règles générales de sécurité contre l'incendie et la panique dans les bâtiments d'habitation.
- Décret N°2015-789/PRES-TRANS/PM/ MATDS/MHU portant règles générales de sécurité contre l'incendie et la panique dans les immeubles de grande hauteur.

Avertissement :

Le présent ouvrage est protégé par la loi 32-99 AN du 22 décembre 1999 portant protection de la propriété littéraire et artistique.

© Cabinet Pierre ABADIE

ISBN : 978-2-9534449-6-4

EAN : 9782953444964

Présentation:

Cet ouvrage est l'aboutissement d'un travail d'équipe qui se présente à vous, ici.

Pierre ABADIE (courriel : pierre@abadie.bf), expert-comptable et conseil juridique depuis 1985 est l'auteur principal de cet ouvrage.

Il est inscrit à l'Ordre des Experts Comptables en France et au Burkina Faso où il réside depuis 1998.

De nationalité française et burkinabè, c'est un élu du Conseil National de l'Ordre des Experts-Comptables et Comptables Agréés du Burkina Faso (www.onecca.bf), et le 3^{ème} vice président du Club des Hommes d'Affaires Franco Burkinabè (www.chafb.com).

Il publie chaque année le code des impôts, le code social et le mémento fiscal du Burkina Faso.

Ses activités principales sont l'expertise comptable et le conseil juridique ou fiscal.

Il est le correspondant au Burkina Faso des plus grands consultants internationaux (Deloitte, Price Waterhouse Coopers, FIDAL, CMS Francis Lefebvre, Droit-Afrique, IBFD,...).

Sylvie ZONGO (sylvie@pierreabadie.com), collaboratrice du Cabinet Pierre Abadie, titulaire d'une maîtrise en droit des affaires et d'un DEA en droit privé a participé avec son indispensable rigueur et sa grande implication, à l'élaboration de ce document.

Landry BADO, titulaire d'une maîtrise en droit des affaires, juriste stagiaire du Cabinet Pierre Abadie, a su apporter sa contribution à la réalisation de ce document.

Willermine Laurence Edwige KABORE (edwige@pierreabadie.com), Maîtrise en droit des affaires et fiscalité de l'Université Catholique de l'Afrique de l'Ouest – Unité Universitaire de Bobo (UCAO-UUB) et Certificat de qualification professionnelle OHADA (Cameroun), a su mettre en œuvre la méthodologie du Cabinet et notamment gérer la base de données des textes en la matière avec la rigueur et la volonté nécessaire.

Abdoul Aziz SON (aziz@pierreabadie.com), titulaire d'une licence en droit privé et en Master de recherche en droit des affaires et fiscalité a mis son expérience et ses multiples capacités au service de l'équipe rédactionnelle.

Ce livre n'a pu sortir que grâce au travail attentif de mes fidèles et dévoués collaborateurs que sont **Oumar YANOGO** et **Dieudonné KINDA**.

Motifs de la réalisation de ce travail :

Une large diffusion et une bonne compréhension des textes permettent d'éviter les conflits, de développer l'économie et nos entreprises.

- Eviter les conflits entre l'Administration et les entreprises :

Car, bien des conflits naissent de l'ignorance des textes, alors que la connaissance mutuelle des règles applicables amène la compréhension et la confiance entre les parties.

- Développer le tissu économique :

Des procédures bien connues permettent une meilleure productivité pour les entreprises comme pour l'Administration. C'est la possibilité de faire en plus grand ce qui autrement, du fait de démarches hésitantes, ne pourrait qu'être réalisé à petite échelle.

Le respect de la règle commune c'est la possibilité d'un jeu collectif, d'un développement économique de nos entreprises et de notre nation.

- Disposer d'un outil de renseignement des entreprises :

Notre cabinet, pour l'exécution de ses consultations, devait disposer d'une documentation complète et explicite.

Une documentation capable de présenter une information exhaustive et actuelle et ainsi de répondre aux questions posées avec sécurité et productivité aux chefs d'entreprises, mais également à l'ensemble des acteurs du secteur de la construction.

C'est cet outil qu'il fallait mettre à la disposition du plus grand nombre en le publiant.

Suggestions et critiques :

Cet ouvrage a été réalisé avec nos moyens, c'est-à-dire ceux d'un consultant individuel.

Aucune subvention n'a été sollicitée.

Car, participer à la vie commune ne consiste pas seulement à payer ses impôts mais également à donner selon ses possibilités, un peu de son temps à l'intérêt général.

Malgré tout le soin et l'expertise apporté à la rédaction de ce document, nous sommes conscients qu'il s'agit là d'une première édition.

Nous comptons sincèrement sur vos critiques et demandes d'améliorations.

N'hésitez pas à signaler toute erreur matérielle même mineure.

Toute remarque faite par courriel à pierre@abadie.bf fera l'objet d'une réponse de notre part et permettra d'améliorer la prochaine édition.

ABREVIATIONS

CEFAC : Centre de Facilitation des Actes de Construire

LNBTP : Laboratoire national du bâtiment et des travaux publics

OABF : Ordre des architectes du Burkina Faso

ONEA : Office national de l'eau et de l'assainissement

POS : Plan d'occupation des sols

PUH : Permis urbain d'habiter

RAF : Réorganisation agraire et foncière

SDAU : Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme

SONABEL : Société nationale d'électricité du Burkina

SONATUR : Société Nationale d'Aménagement des Terrains Urbains

ZACA : Zone d'aménagement commercial et administratif

TABLE DES MATIERES

TITRE I- CADRE INSTITUTIONNEL	18
1. Structures Consultatives d'Urbanisme	18
2. Création, attributions, organisation et fonctionnement du Centre de Facilitation des Actes de Construire (CEFAC)	24
3. Guichets uniques du foncier	28
4. Ministère de l'habitat et de l'urbanisme	31
5. Direction Générale de l'Urbanisme et des Travaux Fonciers.....	41
TITRE II- LOI PORTANT CODE DE L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION	49
TITRE III- REORGANISATION AGRAIRE ET FONCIERE	77
A. REGLEMENTATION GENERALE	77
1. Loi portant Réorganisation Agraire et Foncière	77
2. Décret d'application de la RAF	130
B. PROCEDURES ET MODALITES PRATIQUES	200
1. Pièces constitutives du dossier de demande de titres	200
2. Procédure d'exécution des bornages	208
3. Composition du dossier technique et modalités pratiques d'exécution des bornages. .	212
4. Changement de destination de terrain	215
5. Changement de destination des réserves administratives	219
C. REFERENTIEL ET NORMES APPLICABLES	223
1- Référentiel géodésique et altimétrique au Burkina Faso	223
2- Normes applicables aux travaux topographiques et cadastraux.....	225
D. TAXES ET REDEVANCES	231
1. Coûts forfaitaires pour l'aliénation définitive des terres du domaine foncier national .	231
2. Barème travaux de bornage.....	233
3. Répartition des coûts de cession des terres.....	235
4. Révision tarif évaluation et mise en valeur	237
5. Taxe de publicité foncière	238
6. Valeurs vénales administratives des terrains lotis.....	244
TITRE IV- FONCIER RURAL	272
A. REGLEMENTATION GENERALE	272
B. CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'EXPLOITATION DES TERRES	292
1. Occupation et exploitation de type entrepreneuriat agricole	292
2. Occupation et exploitation de type familial	300
3. Occupation et exploitation des terres aménagées pour cultures pluviales.....	308
4. Mise en valeur temporaire des terres rurales	316