

BURKINA FASO



REGLEMENTATION FONCIERE

Et

AMENAGEMENTS URBAINS

TEXTES APPLICABLES

et

INFORMATIONS PRATIQUES

présentée par



Pierre ABADIE

Expert-comptable

Conseil juridique

www.pierreabadie.com

REGLEMENTATION FONCIERE ET AMENAGEMENTS URBAINS 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 :

- la Règlementation fiscale qui regroupe l'ensemble des textes officiels,
- le mémento fiscal qui est une présentation des impôts en français simplifié et avec des commentaires,
- la Règlementation du travail,
- la Règlementation du secteur minier,
- le classeur des imprimés des administrations fiscale et sociale.

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.pierreabadie.com.

Pierre ABADIE

Expert-comptable

Conseil juridique

pierre@abadie.bf

www.pierreabadie.com



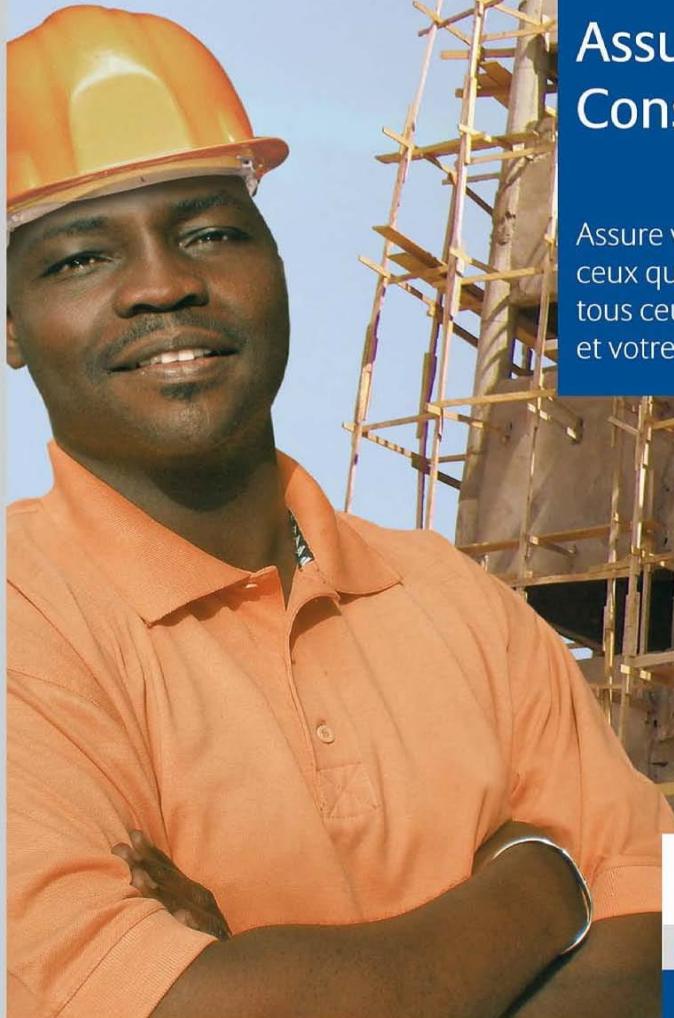
ISBN : 979-1-0913501-9-8

EAN : 9791091350198

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.



Renseignements : 50 32 82 00

Allianz Burkina Assurances, certifiée ISO 9001 : 2008



Allianz, avec vous de A à Z.

Allianz 

Les Ouvrages du Cabinet Pierre Abadie :

Pour le Burkina Faso :

- ▶ Le présent Mémento social profession transports routiers du Burkina Faso
- ▶ Le mémento social profession systèmes financiers décentralisés du Burkina Faso
- ▶ Le mémento social profession enseignement privé non conventionné du Burkina Faso
- ▶ Le mémento social profession pharmacie du Burkina Faso
- ▶ Le mémento social profession entreprises pétrolières du Burkina Faso
- ▶ Le mémento social profession auxiliaires de transport du Burkina Faso
- ▶ Le mémento social profession journalisme du Burkina Faso
- ▶ Le mémento social profession commerce du Burkina Faso
- ▶ Le mémento social toutes professions du Burkina Faso
- ▶ La Règlementation du travail
- ▶ Fiscalité internationale et Burkina Faso
- ▶ Mémento fiscal
- ▶ Business taxation
- ▶ La Règlementation fiscale
- ▶ L'Essentiel de la Fiscalité
- ▶ La Règlementation douanière Tome 1 : Tous les textes applicables
- ▶ La Règlementation douanière Tome 2 : Nomenclature tarifaire et statistique
- ▶ La Règlementation du secteur minier
- ▶ Code de l'environnement
- ▶ Guide de la construction
- ▶ Règlementation foncière et aménagements urbains
- ▶ Classeur des imprimés de l'administration fiscale
- ▶ La Règlementation des marchés publics
- ▶ La Règlementation de la consommation et de la concurrence
- ▶ La Règlementation de la communication et de la propriété littéraire et artistique

Pour le **Niger**, il a réalisé un Mémento fiscal.

**REGLEMENTATION
FONCIERE
Et
AMENAGEMENTS
URBAINS
au
BURKINA FASO**

**TEXTES APPLICABLES
et
INFORMATIONS PRATIQUES**

présenté par

Pierre ABADIE

Conseil juridique

Version 2019/01

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 : 979-1-0913501-9-8

EAN : 9791091350198

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), Master II 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.

Robert HIEN (robert@pierreabadie.com), titulaire d'une maîtrise en droit des affaires a apporté tout son soin et son professionnalisme à la mise à jour de l'ouvrage à la date du 15/01/2019.

Cet ouvrage 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

1^{ère} PARTIE : REGLEMENTATION FONCIERE	15
TITRE I- CADRE INSTITUTIONNEL.....	16
1. Structures Consultatives d'Urbanisme.....	16
2. Création, attributions, organisation et fonctionnement du Centre de Facilitation des Actes de Construire (CEFAC)	22
3. Guichets uniques du foncier	26
4. Ministère de l'habitat et de l'urbanisme	29
5. Direction Générale de l'Urbanisme et des Travaux Fonciers.....	39
TITRE II- REORGANISATION AGRAIRE ET FONCIERE	47
A. REGLEMENTATION GENERALE.....	47
1. Loi portant Réorganisation Agraire et Foncière	47
2. Décret d'application de la RAF	98
B. PROCEDURES ET MODALITES PRATIQUES	168
1. Pièces constitutives du dossier de demande de titres	168
2. Procédure d'exécution des bornages	176
3. Composition du dossier technique et modalités pratiques d'exécution des bornages ..	179
4. Changement de destination de terrain	182
5. Changement de destination des réserves administratives.....	186
C. REFERENTIEL ET NORMES APPLICABLES.....	189
1- Référentiel géodésique et altimétrique au Burkina Faso	189
2- Normes applicables aux travaux topographiques et cadastraux.....	191
D. TAXES ET REDEVANCES	197
1. Coûts forfaitaires pour l'aliénation définitive des terres du domaine foncier national .	197
2. Barème travaux de bornage.....	199
3. Répartition des coûts de cession des terres	201
4. Révision tarif évaluation et mise en valeur	203
5. Taxe de publicité foncière	204
6. Valeurs vénales administratives des terrains lotis	210
TITRE III- FONCIER RURAL	238
A. REGLEMENTATION GENERALE.....	238
B. CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'EXPLOITATION DES TERRES.....	258
1. Occupation et exploitation de type entrepreneuriat agricole.....	258
2. Occupation et exploitation de type familial	266
3. Occupation et exploitation des terres aménagées pour cultures pluviales.....	274
4. Mise en valeur temporaire des terres rurales	281

C. TAXES ET REDEVANCES SUR OPERATIONS DU FONCIER RURAL.....	284
1. Taxe de la délivrance de l'attestation de possession foncière rurale	284
2. Constatation et taxation de la non mise en valeur des terres	287
3. Droits et redevances relatifs aux prestations des services fonciers communaux.....	288
D. POSSESSION FONCIERE RURALE DES PARTICULIERS	289
1. Procédure de constatation de possession foncière rurale des particuliers	289
2. Procédure de constatation de possession foncière rurale initiée par les communes	294
3. Cessions de possessions foncières rurales	298
E. ORGANES ET OPERATIONS DE SECURISATION FONCIERE	301
1. Structures locales de gestion foncière.....	301
2. Registres de gestion des possessions foncières rurales	304
3. Aménagement des terres et équipement rural	307
4. Chartes foncières locales	309
2^{ème} PARTIE : REGLEMENTATION DES AMENAGEMENTS URBAINS	314
TITRE I- LOI PORTANT CODE DE L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION	315
TITRE II- AMENAGEMENT URBAIN	342
A. DOCUMENTS D'URBANISME.....	342
1. Procédure d'élaboration d'approbation et de révision du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme	342
2. Procédure d'élaboration, d'approbation et d'implantation des plans de lotissement et de restructuration au Burkina Faso.....	346
3. Procédures d'élaborations, d'approbation et des révisions des plans d'occupation des sols	350
4. Définition et modalité d'identification des entités du plan cadastral.....	352
5. Composition du dossier technique et modalités pratiques d'exécution des bornages. .	355
6. Perception de recettes sur l'exploitation des engins de travaux de viabilisation de la Direction Générale de l'Urbanisme et des Travaux Fonciers.....	358
B- LOTISSEMENT AMENAGEMENT ET RESTRUCTURATION.....	359
1. Procédures d'autorisation et d'exécution de l'opération de lotissement ou de restructuration.....	359
2. Reprise des opérations lotissement ou de restructuration	364
3. Réglementation des servitudes des canaux primaires d'évacuation des eaux pluviales, des zones inondables inconstructibles et des zones submersibles dans la ville de Ouagadougou.	365
4. Déclaration d'utilité publique des abords des canaux de Wemtenga et de Zogona à Ouagadougou.....	368

5. Opérations de remembrement urbain	369
6. Opérations de rénovation urbaine.....	374
7. Modalités et conditions d'installation et d'exploitation d'édifices sur le domaine public de la ville de Ouagadougou.....	381
8. Gestion des parkings dans la commune de Ouagadougou.....	388
C- PROFESSION D'URBANISTE	390
Réglementation de l'exercice de la profession d'Urbaniste au Burkina Faso.....	390
D- SONATUR	393
1. Décret portant création de la Société National d'Aménagement des Terrains Urbains (SONATUR).....	393
2. Statuts de la Société Nationale des Terrains Urbains (SONATUR).....	394
3. Création d'une zone d'aménagement spécial.....	412
4. Zones d'aménagement à OUAGA 2000.....	413
5. Délimitation des Zones d'Aménagement A, B et C à OUAGA 2000.....	414
6. Conditions générales d'acquisition de terrain.....	415
7. Prix des terrains.....	416
8. Formulaire de demande de parcelle.....	418
E. PROJET ZACA.....	422
1. Extension de la Zone d'Activités Commerciales et Administratives (ZACA) de Ouagadougou et création d'un projet d'aménagement de la ZACA.....	422
2. Approbation du plan d'aménagement de la Zone d'activités commerciales et administratives de Ouagadougou (ZACA).....	423
3. Affectation Cités an IV A, SOCOGIB-aéroport et SONAR dans la Zone limitrophe de la ZACA.....	425
4. Cahier des charges applicables à la Zone d'Activités Commerciales et Administratives (ZACA).....	426
5. Cahier des charges applicables aux zones limitrophes de la Zone d'Activités Commerciales et Administratives (ZACA).....	437
6. Conditions générales applicables à la souscription des parcelles de la ZACA.....	444
7. Fiche de souscription à une parcelle.....	447
GLOSSAIRE.....	450
INDEX ALPHABETIQUE	454

***1^{ère} PARTIE : REGLEMENTATION
FONCIERE***