

ARRÊTÉ N° 96 - 037 /IHU/CAB portant adoption d'un Cahier des Charges applicable à la ZONE D'AMÉNAGEMENT SPÉCIALE OUAGA 2 000 au secteur 15 à Ouagadougou

**LE MINISTRE DES INFRASTRUCTURES, DE L'HABITAT ET DE
L'URBANISME**



- VU La Constitution;
- VU Le Décret n° 96-039/PRES du 6 Février 1996 portant nomination du Premier Ministre;
- VU LE Décret n° 96-041/PRES/PM du 9 Février 1996 portant composition du Gouvernement du Burkina Faso;
- VU Le Décret n° 95-278/PRES/PM du 14 juillet 1995 portant attribution des membres du Gouvernement;
- VU La loi 014/96/ADP du 23 mai 1996 portant Réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso;
- VU Le Décret n° 96-093/PRES/PM/IHU du 11 avril 1996 portant organisation du ministère des Infrastructures, de l'Habitat et de l'Urbanisme;
- VU Le kiti n° AN VIII-0057/FP/EQUIP/SEHU du 28 septembre 1990 portant création d'une Zone d'Aménagement Spéciale;
- VU Le Décret n° 96-236/PRES/PM/MIHU du 9 juillet 1996 portant création de trois zones d'aménagement à Ouaga 2 000;

ARRÊTE

TITRE I OBJET :

ARTICLE 1: Il est institué par le présent arrêté un cahier des charges applicable à la ZONE D'AMÉNAGEMENT SPÉCIALE OUAGA 2000 au Secteur 15 à Ouagadougou. Le présent Cahier des charges fixe les modalités d'attribution des terrains, les règles d'implantation et de construction ainsi que les conditions financières y afférentes.

TITRE II PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT SPÉCIALE OUAGA 2000

CHAPITRE I - SITUATION

ARTICLE 2: Le projet ZONE D'AMÉNAGEMENT SPÉCIALE OUAGA 2000 est un ensemble de constructions, d'infrastructures et d'équipements situé au Sud de la trame d'accueil de la "Patte d'Oie" au secteur 15 de Ouagadougou, et relevant de l'Arrondissement de BOGODOGO. Il couvre une superficie totale d'environ 730 ha qui seront aménagés en plusieurs phases dont la première couvre 140 ha.

Il est limité :

- au Nord par l'actuel lotissement de la "Patte d'Oie";
- à l'Est par la Route Nationale n°5 Ouagadougou - Pô;
- à l'Ouest par la Route Nationale n°6 Ouagadougou - Léo;
- au Sud par la ceinture verte et les limites du nouveau Complexe de la Présidence du Faso.

CHAPITRE 2 - ORGANISATION SPATIALE

ARTICLE 3: Sont prévus au niveau de la zone :

- des habitations de type duplex (R+1) sur des parcelles ne dépassant pas 300 m²;
- des habitations individuelles de type villa, sur des parcelles individuelles de 300 à 1 200 m²;

- des logements collectifs de moyen standing, réalisables sur de grandes parcelles de superficie variable. Ces habitations se réaliseront en R+2 avec au rez-de-chaussée des espaces à usage de commerce et de service;
- des logements collectifs de grand standing en R+2 minimum qui seront édifiés à l'intérieur de la trame autour de la Place de l'Afrique. Cet espace a une vocation à la fois de résidence, de commerce et de service. C'est le centre des affaires par excellence où les grandes surfaces côtoieront les sièges de Sociétés, les banques et les compagnies aériennes, les hôtels de haute classe, etc;
- des terrains destinés aux équipements collectifs du domaine de l'éducation, la santé, le sport, le culte, etc;
- des réserves de terrains destinés aux besoins de l'Administration;
- des espaces verts.

CHAPITRE 3 - VOIRIE :

ARTICLE 4: La voirie qui structure la zone est hiérarchisée comme suit :

- voirie primaire, d'une emprise de 25 à 30 m;
- voirie secondaire, d'une emprise de 15 à 20 m;
- voirie tertiaire, d'une emprise de 12 à 15 m.

Elle est complétée par un réseau d'assainissement moderne permettant de canaliser et d'évacuer les eaux pluviales sur toute l'étendue de la ZONE D'AMÉNAGEMENT SPÉCIALE OUAGA 2 000.

TITRE III CONDITIONS ET PROCÉDURE D'ATTRIBUTION DE TERRAINS DANS LA ZONE D'AMÉNAGEMENT SPÉCIALE OUAGA 2 000

CHAPITRE I - CONDITIONS D'ATTRIBUTION

ARTICLE 5: Les terrains de la ZONE D'AMÉNAGEMENT SPÉCIALE OUAGA 2 000 sont attribués par adjudication conformément aux dispositions de l'article 63 de la loi 014/96/ADP du 23 mai 1996 portant Réorganisation agraire et foncière, aux personnes physiques ou morales pour l'aménagement de parcelles, la construction de complexes immobiliers, la construction d'immeubles, la construction de villas

individuelles, à des fins de logement, de commerce, ou d'activités administratives dans les conditions ci-après:

Peut prétendre à l'acquisition d'un terrain dans la ZONE D'AMÉNAGEMENT SPÉCIALE OUAGA 2000,

- toute personne physique désirant occuper un terrain en vue d'y ériger une maison d'habitation;
- toute personne physique ou morale désireuse de réaliser un ou des équipements collectifs en général, notamment et de manière non limitative:
 - * tout promoteur immobilier, de droit public ou privé;
 - * toute collectivité locale, administration publique ou société à capitaux publics ou d'économie mixte en quête de terrain en vue d'édifier un siège, des agences, des annexes ou des logements;
 - * toute représentation diplomatique accréditée auprès du Burkina Faso en quête de terrains pour ériger une chancellerie et/ou une résidence;
 - * toute organisation inter africaine ou internationale souhaitant réaliser des bureaux ou des logements;
 - * tout organisme non gouvernemental en quête de terrain à l'effet de bâtir un siège ou des logements;
 - * tout opérateur économique souhaitant investir dans l'hôtellerie, ou les activités récréatives (Cinéma, sport, salle de spectacle, etc).
 - * toute entité éducative souhaitant fonder ou étendre son infrastructure scolaire;
 - * toute société du domaine de la santé désireuse de bâtir une clinique ou une pharmacie;
 - * toute société pétrolière désireuse de couvrir la ZONE D'AMÉNAGEMENT SPÉCIALE OUAGA 2 000 par son réseau;

ARTICLE 6 : L'attribution des terrains dans la ZONE D'AMÉNAGEMENT SPÉCIALE OUAGA 2000 se fait à la suite de l'examen d'un dossier dont la composition est liée au statut du demandeur et à la destination du terrain.

- Pour les personnes physiques sollicitant un terrain à l'effet d'y bâtir une maison d'habitation, le dossier comprendra:
 - * Une demande en quatre (4) exemplaires sur imprimés fournis par l'administration du projet et dont le premier exemplaire doit être timbré à 300 Fcfa;
 - * Deux (2) photocopies légalisées de la pièce d'identité ou du passeport;
 - * Une description sommaire de la réalisation envisagée;
- Pour les personnes morales visant les mêmes objectifs que précédemment, en plus des pièces citées ci-dessus à fournir par le représentant légal de la personne morale, il sera joint au dossier deux photocopies légalisées de l'acte constitutif, des statuts juridiques et de l'acte de nomination du représentant légal ou toutes pièces en tenant lieu.

- Pour tout demandeur de terrain à l'effet d'ériger une construction de type duplex, un immeuble, un complexe immobilier, le dossier devra comporter en sus des pièces exigées ci-dessus:
 - * une attestation de capacité financière à réaliser le projet envisagé prouvant que le demandeur est capable de remplir ses obligations dans un délai maximum de trois ans. Une telle attestation doit être délivrée par une banque reconnue ou un établissement financier crédible, acceptable par l'Administration.
 - * un certificat de non faillite pour les personnes morales.
 - * une description claire des constructions et des aménagements souhaités par le demandeur.

CHAPITRE 2 - PROCÉDURE D'ATTRIBUTION

ARTICLE 7: L'attribution de terrains dans la ZONE D'AMÉNAGEMENT SPÉCIALE OUAGA 2 000 passe par deux étapes:

- l'accord de principe du Ministre chargé de l'Habitat, ministre de tutelle technique, sur proposition d'une Commission technique ad'hoc chargée de l'examen des demandes de terrains dans la Zone;
- l'attestation d'attribution délivrée par la même Autorité dans les conditions fixées par les articles 8 et 34 ci-dessous.

ARTICLE 8: Les dossiers de demande de terrains constitués conformément aux dispositions de l'article 6 ci-dessus sont examinés par une Commission Technique ad'hoc. Ladite Commission Technique, créée par arrêté du Ministre chargé de l'Habitat, émet un avis technique sur la recevabilité des demandes enregistrées.

Sur la base des travaux de la Commission Technique ad'hoc, l'Administration du Projet transmet au ministre chargé de l'Habitat, Ministre de tutelle technique du projet ZONE D'AMÉNAGEMENT SPÉCIALE OUAGA 2 000, un projet de lettre par laquelle est délivré aux demandeurs retenus un accord de principe pour l'octroi du terrain. Ladite lettre manifeste la volonté de l'Autorité de tutelle de voir réaliser le projet envisagé par le demandeur et ne constitue pas un titre de propriété du terrain. Elle indique les références du terrain concerné, et la suite des démarches à entreprendre auprès de l'Administration du Projet et des autres services de l'Administration.

ARTICLE 9: L'Administration du Projet recueille la lettre d'accord signée de l'Autorité de tutelle technique qu'elle transmet au destinataire accompagnée d'une facture correspondant au coût de cession du terrain.

ARTICLE 10: La délivrance du Permis Urbain d'Habiter est subordonnée:

- à la mise en valeur intégrale du terrain concédé conformément aux exigences du présent cahier des charges et dûment constatée par la Commission Technique ad'hoc;

- au versement des sommes dues à l'Administration du Projet au titre du coût du terrain et autres charges administratives, ainsi que de toute taxe qui viendrait à être créée et supportée par l'Administration du Projet depuis la date de signature de la lettre d'accord de principe délivrée par son Autorité de tutelle.

ARTICLE 11: L'Administration du Projet se charge de gérer individuellement les dossiers des attributaires, de leur faciliter la délivrance de l'autorisation de construire, et de prêter son concours pour la délivrance du Permis Urbain d'Habiter au moment opportun.

TITRE IV OBLIGATIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES LIÉES A L'ATTRIBUTION DE TERRAINS DANS LA ZONE D'AMÉNAGEMENT SPÉCIALE OUAGA 2 000

CHAPITRE I - OBLIGATIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

ARTICLE 12: Tout attributaire de terrain dans la ZONE D'AMÉNAGEMENT SPÉCIALE OUAGA 2 000 est tenu au respect strict des conditions prévues, d'une part, par le présent cahier des charges, et d'autre part, par les conditions d'occupation et de jouissance des terres urbaines attribuées pour la promotion immobilière telles que définies par les dispositions de la Réorganisation Agraire et Foncière au Burkina Faso en ce qui concerne les espaces de la ZONE réservés aux promoteurs immobiliers.

ARTICLE 13: L'attributaire d'un terrain dans la ZONE D'AMÉNAGEMENT SPÉCIALE OUAGA 2000 dispose d'un délai de trois (3) ans pour réaliser ou faire réaliser son programme de construction ou d'aménagement. Ce délai court pour compter de la date de signature de la lettre marquant l'accord de principe de l'Autorité de tutelle. Il pourra être prorogé en cas de force majeure dûment constaté par l'Administration du Projet.

L'attributaire défaillant pour raison de force majeure devra déposer auprès de l'Administration du Projet dans un délai maximum d'une semaine à compter de la date de survenance de l'événement invoqué, et dans tous les cas au plus tard trois mois avant l'expiration du délai de réalisation initial, une demande de prorogation de délai adressée au Ministre de tutelle et accompagnée de toutes les justifications du retard.

ARTICLE 14: L'attributaire est tenu de réaliser les aménagements ou les constructions dans le délai prévu à l'article 13 ci-dessus et de se conformer à la destination du terrain qui lui a été attribué telle que définie par le plan d'urbanisme de la ZONE D'AMÉNAGEMENT SPÉCIALE OUAGA 2000.

ARTICLE 15: Les projets d'aménagement ou de constructions sont obligatoirement soumis à la réglementation en vigueur en matière d'autorisation de construire.

ARTICLE 16: Seules les constructions en matériaux définitifs reconnus par l'Administration du Projet, notamment la terre stabilisée, la pierre taillée, le béton, ... seront autorisées dans la ZONE D'AMÉNAGEMENT SPÉCIALE OUAGA 2000.

Un accent particulier sera mis sur la recherche de l'harmonie et de la beauté architecturale aussi bien sur chaque parcelle que pour l'ensemble de la ZONE.

CHAPITRE 2 CONDITIONS PARTICULIÈRES

Paragraphe 1 - Parcelles à usage d'habitation :

ARTICLE 17 : L'attributaire dans la réalisation de sa construction des logements est tenu de se conformer à l'alignement le long des voies prévu dans le plan d'urbanisme de la ZONE D'AMÉNAGEMENT SPÉCIALE OUAGA 2000.

ARTICLE 18: Un recul de trois mètres (3 m) au minimum par rapport à la limite de la propriété devra être respecté lors de l'implantation du bâtiment pour les parcelles accessibles par une seule voie.

Pour les parcelles d'angle, le recul sera de (1) mètre au minimum par rapport à la voie la plus importante et de trois (3 m) mètres au minimum par rapport à la voie moins importante qui pourrait faire l'objet d'un élargissement par la suite en cas de besoin d'utilité publique.

Enfin, il sera de un (1) mètre au minimum par rapport aux murs mitoyens pour les logements individuels (villas).

ARTICLE 19: La construction d'annexes pourra être autorisée dans les conditions visées à l'alinéa dernier de l'article 18 ci-dessus.

ARTICLE 20: Les maisons individuelles, les immeubles collectifs seront pourvues de clôtures dont les portions longeant les rues seront en matériaux durables et d'une hauteur maximale de deux (2) mètres.

Des arbres devront être plantés à l'extérieur des clôtures, le long des façades principales donnant sur la voie publique et à l'intérieur des propriétés lorsque l'espace disponible le permet.

ARTICLE 21: Les déchets solides d'excrétas et les eaux usées domestiques devront être recueillis respectivement dans des fosses septiques reliées à des plateaux bactériens et dans des puits perdus, tous prévus par l'attributaire à l'intérieur des limites de la parcelle.

Paragraphe 2 - Terrains prévus pour des équipements communautaires

ARTICLE 22: Ces terrains sont ceux affectés à la construction d'infrastructures scolaires, sanitaires, récréatives, sportives, culturelles ou religieuses. Ils sont réservés en priorité pour les ministères concernés.

Ils pourront exceptionnellement faire l'objet d'attribution à des demandeurs privés. Dans ce cas, l'attributaire prendra à sa charge tous les frais engendrés par les dispositions des articles 6, et 10 du présent cahier des charges.

ARTICLE 23: Les équipements collectifs seront aménagés en intégrant des aires de stationnement dans leurs limites. Ils seront délimités par des clôtures ou des murs dont le style fera l'objet d'une bonne recherche architecturale.

La hauteur de ces clôtures et murs sera de deux (2) mètres maximum. Ils seront obligatoirement bordés d'arbres à essences variées et embellissantes.

Paragraphe 3 - Réserves administratives

ARTICLE 24: Elles sont prévues pour les besoins de l'Administration ; leur attribution à des demandeurs privés se fera en fonction de l'intérêt que peut présenter l'activité projetée.

ARTICLE 25: Tout projet de constructions sur une réserve administrative sera examiné par la Commission Technique ad'hoc qui communiquera son avis technique à l'Administration du Projet pour soumission au Ministre chargé de l'Habitat, ministre de tutelle.

ARTICLE 26: Des espèces embellissantes et ombrageuses seront plantées à l'intérieur des réserves administratives et des terrains d'équipements communautaires, tout au long des limites donnant sur la voie.

Paragraphe 4 - Espaces verts

ARTICLE 27: La gestion des espaces verts est du ressort de l'Administration du Projet. Leur aménagement pourra être confié à des promoteurs privés dans les conditions suivantes :

- Plantation sur ces espaces verts d'essences variées et embellissantes ;
- Aménagement de parterres, d'aires de jeux et de bancs de repos;
- Clôture faite soit par un mur de 0,50 à 0,80 mètre de hauteur ou par une haie vive protégée par une grille.

CHAPITRE 3 - CONDITIONS FINANCIÈRES

ARTICLE 28: Le démarrage des travaux sur une parcelle à la ZONE D'AMÉNAGEMENT SPÉCIALE OUAGA 2000 par son attributaire est conditionnée par le paiement intégral du coût de cession de la parcelle, sauf bénéfice des dispositions particulières de l'article 32 ci-dessous.

La taxe de jouissance est à la charge de l'Administration du Projet.

ARTICLE 29: L'Administration du Projet reversera au service chargé des Domaines, l'équivalent de la taxe de jouissance due sur chaque parcelle attribuée et après règlement du coût du terrain par l'attributaire.

A cet égard, les parcelles feront l'objet d'une immatriculation dans les formes réglementaires sous la responsabilité de l'Administration du Projet.

ARTICLE 30: Les opérations de bornage des parcelles situées dans la ZONE D'AMÉNAGEMENT SPÉCIALE OUAGA 2 000 seront réalisées globalement et au fur et à mesure des besoins par l'Administration du Projet.

ARTICLE 31: Les frais de nettoyage des parcelles attribuées, les frais de souscription de polices d'abonnement pour l'électricité, l'eau et le téléphone sont à la charge de l'attributaire.

Les frais de dossier pour la délivrance du Permis urbain d'habiter (PUH) sont à la charge de l'administration du Projet.

ARTICLE 32: Les coûts de cession des terrains sont calculés en fonction de:

- l'emplacement du terrain en zone A, en zone B ou en zone C;
- de la situation du terrain au sein de la zone considérée par rapport à la voirie primaire et aux autres éléments de l'infrastructure de viabilisation.

Le détail des coûts est fixé par arrêté conjoint du Ministre chargé de l'Habitat et du Ministre chargé des Finances.

ARTICLE 33: Les prix fixés par ledit arrêté s'entendent au comptant.

Nonobstant le principe du paiement intégral du coût de cession du terrain par l'attributaire préalablement au démarrage des travaux, il est prévu des modalités de règlement en plusieurs tranches pour ceux qui en font la demande. Les possibilités de règlement offertes sont les suivantes:

- Paiement au comptant du montant de la facture transmise avec la lettre d'accord de principe adressée à l'attributaire;
- Paiement de cinquante pour-cent (50 %) de la facture au comptant et des cinquante pour-cent (50 %) restants en 18 mois. Dans ce cas il sera perçu un intérêt sur les sommes à payer en différé suivant un taux fixé par l'arrêté conjoint fixant les prix de cession des terrains.

ARTICLE 34: Le paiement au comptant donne droit à la délivrance d'une attestation d'attribution signée de l'Autorité de tutelle technique du Projet et à l'ouverture d'un dossier pour l'établissement du permis urbain d'habiter (PUH).

Dans le cas d'une requête pour la procédure de paiement échelonné, la délivrance de l'attestation d'attribution et l'ouverture du dossier pour l'établissement du PUH ne peuvent intervenir qu'à l'issue du paiement intégral des sommes dues à l'Administration du Projet.

En cas de non paiement de la totalité du prix de cession du terrain à l'issue des 18 mois, l'Administration du Projet initie la procédure de retrait dudit terrain et sa réattribution à un autre demandeur, conformément aux dispositions de l'article 39 ci-après.

TITRE V OBLIGATIONS DIVERSES

ARTICLE 35: Les entreprises agréées chargées de la construction d'immeubles dans la ZONE D'AMÉNAGEMENT SPÉCIALE OUAGA 2000, sont tenues de contracter une assurance à responsabilité civile décennale garantissant la sécurité d'usage des immeubles édifiés.

ARTICLE 36: La souscription par tout propriétaire d'une assurance annuelle contre l'incendie et le recours des tiers est obligatoire pour toutes les propriétés érigées dans la ZONE. Les polices d'assurances seront contractées de préférence auprès de compagnies d'assurances de la place.

ARTICLE 37: L'occupation d'un ou de plusieurs immeubles réalisés pour location, se fera par contrat de bail ou de location vente. Les différents contrats élaborés devront être soumis à la Direction Générale des Impôts pour enregistrement.

ARTICLE 38: Les résidents et exploitants de la ZONE D'AMÉNAGEMENT SPÉCIALE OUAGA 2 000 sont astreints à assurer l'enlèvement régulier de leurs ordures.

TITRE VI SANCTIONS

ARTICLE 39: Tout attributaire de terrain qui n'aura pas satisfait aux obligations mises à sa charge par les dispositions qui précèdent sera mis en demeure par écrit de régulariser sa situation dans un délai de trois (3) mois sous peine de déchéance.

La déchéance de l'attributaire est immédiatement suivie du retrait pur et simple de la parcelle et de sa réattribution à un autre demandeur dans les conditions prévues par les textes en vigueur, notamment l'arrêté conjoint fixant les prix de cession des terrains dans la ZONE D'AMÉNAGEMENT SPÉCIALE OUAGA 2 000 et les clauses du présent cahier des charges.

La déchéance, outre le remboursement non intégral des sommes déjà versées et / ou investies, prive l'attributaire défaillant du droit à bénéficier d'une autre attribution de terrain dans la ZONE D'AMÉNAGEMENT SPÉCIALE OUAGA 2000.

ARTICLE 40 : En cas de litige né de l'application des dispositions du présent cahier des charges, les tribunaux compétents de la place sont habilités à statuer.

OUAGADOUGOU, le 31 JUIL. 1996

Le Ministre des Infrastructures,
de l'Habitat et de l'Urbanisme


Joseph K A B O R É



Ampliations:

- Présidence du Faso
- Premier Ministère
- Tous ministères et institutions
- SGG-CM
- Affichage