

INTRODUCTION

I- PRESENTATION DE L'OUTIL POS

**II- PRESENTATION DU POS DE
OUAHIGOUYA**

III- CAS PRATIQUES :

- permis de construire,
- aménagement de la voirie.

L'urbanisation est un processus complexe, comportant à la fois des aspects sociaux, économiques, spatiaux, environnementaux, politiques. ce phénomène génère en permanence des besoins nouveaux qui, si ne sont pas compris, anticipés et pris en charge, le traduisent plutôt par des dysfonctionnements

- absence de création d'activités nouvelles aptes à absorber le croit démographique
- étalement urbain excessif
- surcharge du trafic urbain
- constitution de quartiers d'habitat précaire ou informel

Les villes créatrices de *richesses* sont celles qui ont su déchiffrer et maîtriser cette complexité.



L'Etat, pour anticiper sur les conséquences de l'urbanisation et impulser le développement urbain durable, a érigé le secteur de l'habitat et de l'urbanisme en département ministériel.

Cela s'est traduit par :



- L'élaboration et l'adoption du Code de l'urbanisme et de la construction (*loi 017/AN-2006 du 18 Mai 2006*) qui prévoit deux (02) outils de planification urbaine : SDAU et POS.

L'article 18 de cette loi stipule: *toutes les communes urbaines sont tenues de disposer d'un SDAU et d'un POS ;*

- L'élaboration et l'adoption de la Politique Nationale de l'Habitat et du Développement Urbain (PNH DU) et de son Plan d'Actions.

L'axe 2: *Planifier et maîtriser la croissance des villes en son*

objectif 1: *Planifier l'extension et l'occupation des espaces urbains* prévoit entre autres, l'élaboration de SDAU pour toutes les communes **urbaines** et des POS pour les communes **urbaines** et les communes **rurales** du Burkina Faso.

LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (P O S)

DEFINITION

Le POS est un instrument de planification à court et moyen termes qui **fixe les règles de détail** (servitudes d'urbanisme) qui gouvernent l'utilisation du sol pour l'ensemble du territoire communal.

Il peut comporter **l'interdiction de construire**.

OBJET

Il a pour but de faciliter l'organisation et la gestion rationnelle de nos villes. A ce titre il doit :



OBJET

- déterminer par zone ou partie de zone, l'affectation des sols selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées ;
- fixer pour chaque zone ou partie de zone, en fonction des particularités, les règles d'utilisation du sol et la nature des constructions autorisées ;
- fixer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ;
- préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les carrefours et les embranchements ;
- déterminer les zones de protection des sites touristiques et culturels, ainsi que les monuments historiques, les zones de sauvegarde, les sites naturels ayant fait l'objet d'une réglementation de protection, de sauvegarde ou de mise en valeur, ainsi que des zones devant être conservées eu égard à leurs spécificités ;
- déterminer les emplacements réservés aux équipements collectifs, aux installations d'accueil et d'hébergement d'intérêt général, conformément à la grille d'équipements en vigueur ;
- localiser dans la zone urbaine les terrains inconstructibles.



CONTENU

Le Plan d'occupation des sols comprend :

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



CONTENU

➤ Le rapport de présentation

- le bilan de la situation physique, socio-économique et démographique existante 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 ;
- la notice d'impact sur l'environnement ou l'étude d'impact sur l'environnement, s'il y a lieu.



CONTENU

➤ Les documents graphiques

- 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'accueil et d'hébergement d'intérêt général, aux espaces verts et à l'implantation des équipements ;
- les plans de réseaux existants et futurs relatifs, à l'eau potable, à 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 comprenant les aires d'exploitation et de production agro-sylvo pastorales ;
- les zones assujetties à une réglementation particulière ou spécifique notamment, les sites touristiques, culturels, archéologiques et les secteurs sauvegardés ;
- les périmètres d'intervention devant faire l'objet d'opérations d'urbanisme.



CONTENU

➤ **Le règlement communal d'urbanisme**

Il fixe les règles générales d'occupation des sols et les règles particulières à certaines zones notamment, les servitudes relatives au domaine public, aux sites touristiques et culturels et aux secteurs sauvegardés.



CONTENU

➤ Le règlement communal d'urbanisme

- **Article 1** : Occupations et utilisations interdites
- **Article 2** : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières
- **Article 3** : Accès et voirie
- **Article 4** : Desserte par les réseaux
- **Article 5** : Superficie minimale des terrains constructibles
- **Article 6** : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- **Article 7** : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- **Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété
- **Article 9** : Emprise au sol des constructions
- **Article 10** : Aspect extérieur
- **Article 11** : Stationnement
- **Article 12** : Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs
- **Article 13** : Coefficient d'occupation du sol
- **Article 14** : Hauteur



STRUCTURES HABILITÉES À L'ÉLABORER

- Les bureaux d'études d'urbanisme agréés ;
- Les services techniques chargés de l'urbanisme
- Les services techniques municipaux ayant l'expertise

N.B: L'initiative de l'élaboration du Plan d'occupation des sols est de la compétence de la commune.

L'élaboration du Plan d'occupation des sols est prescrite par arrêté du maire de la commune, après délibération du Conseil municipal.



PROCESSUS D'APPROBATION ET EFFETS

- COTESCO
- CCUC
- L'enquête Publique
- Conseil Municipal

Le Plan d'occupation des sols est approuvé par arrêté du maire de la commune, après délibération du Conseil municipal.

- *Le Plan d'occupation des sols approuvé est affiché au siège de la mairie et le public en est informé à travers la presse locale ou par tout autre moyen.*
- *L'arrêté d'approbation du Plan d'occupation des sols emporte déclaration d'utilité publique des travaux projetés.*
- *Tout citoyen a le droit de demander une copie du Plan d'occupation des sols en contrepartie d'une somme d'argent dont le montant est fixé par le Conseil municipal.*



MODIFICATION/REVISION

DE LA MODIFICATION

Le POS peut être modifié sur des éléments mineurs ne portant pas atteinte à son harmonie générale.

Cette modification doit obligatoirement requérir l'avis favorable des services techniques du ministère en charge de l'urbanisme et de la construction territorialement compétents.

DE LA REVISION

Le maire, sur demande motivée adressée au ministère en charge de l'urbanisme, peut initier la mise en révision du Plan d'occupation des sols.

Pendant la période de révision du Plan d'occupation des sols, il est sursis à l'application de ses dispositions

L'arrêté du maire prescrivant l'élaboration ou la révision du Plan d'occupation des sols, fait l'objet d'une publicité.



II. POS DE LA VILLE DE OUAHIGOUYA

Démarche d'Elaboration

L'élaboration du Plan d'Occupation des Sols de la ville de Ouahigouya a été participative et marquée par les étapes suivantes :

- atelier de lancement des études d'élaboration des POS des villes de Banfora, Bobo-Dioulasso, Koudougou et Ouahigouya **le 17 juin 2015** à Koudougou ;
- validation du rapport provisoire par la Commission Technique de Suivi et de Contrôle (COTESCO) de la Direction Générale de l'Urbanisme de la Viabilisation **le 05 Avril 2016** ;

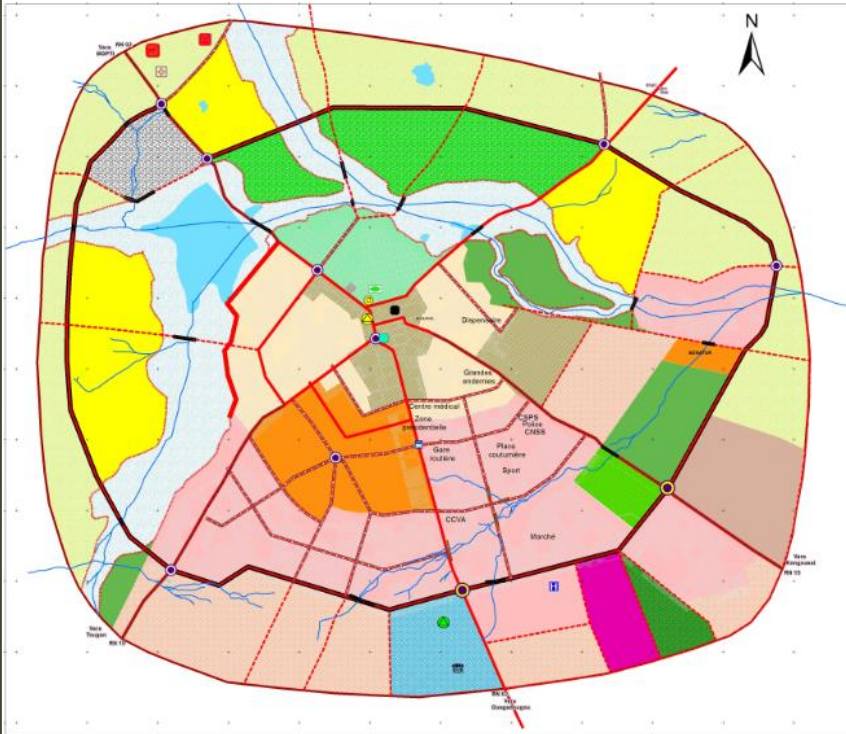
- validation du rapport POS par la Commission Communal de l'Urbanisme et de la Construction (CCUC) de Ouahigouya **le 20 Décembre 2016** ;
- enquêtes publiques du **1er au 30 Juin 2017** ;
- adoption par le Conseil municipal **le 10 Novembre 2017**.

Périmètre du POS

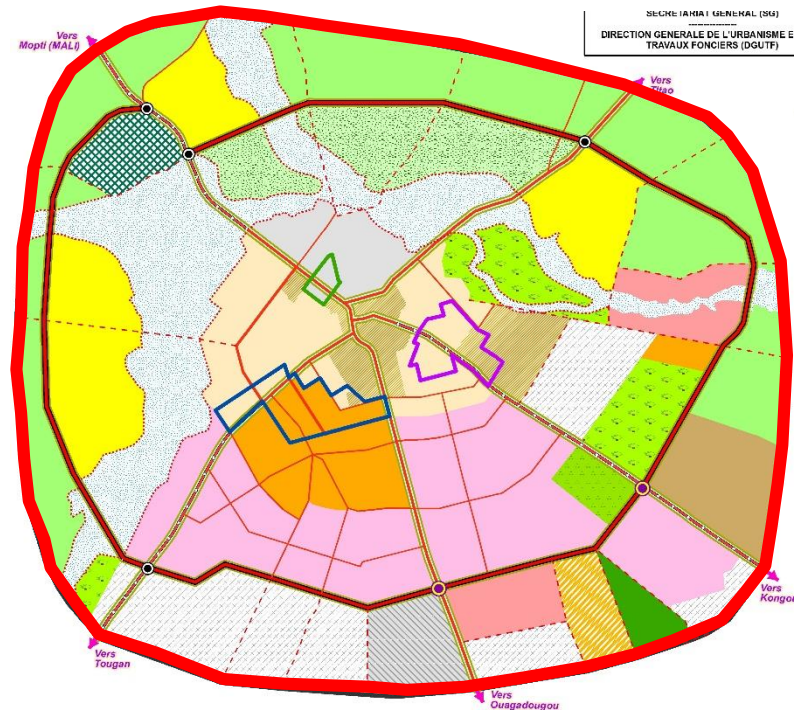
Le POS étant le document réglementaire du SDAU, il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol suivant les orientations du SDAU.

De ce fait le POS de Ouahigouya épouse les limites du SDAU.

SDAU de Ouahigouya



POS de Ouahigouya



Périmètre du POS

- Le périmètre du POS de Ouahigouya comprend quinze (15) secteurs et les villages de Toéssin, Lilligomdé, Ouatinoma, Baporé, Somiaga, Saye et Issigui.
- Il est limité au nord-ouest par le camp militaire, au sud et à l'est par des zones d'habitation, et au nord et à l'ouest par une zone naturelle de maraîchage
- Toutes les terres contenues dans ce périmètre, seront soumises aux dispositions du règlement communale d'urbanisme.

Les zones du POS

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols divise la ville de Ouahigouya en zones et sous zones. Deux grandes zones structurent la ville :

- les zones urbaines (ZU)
- les zones naturelles (ZN)

Ces deux grandes zones comportent des sous zones que sont:

Les sous zones du POS

Suivant les grandes zones les sous zones se répartissent comme il suit

A. les zones urbaines.

Elles se répartissent comme il suit :

Zone Urbaine d'Habitation (ZUH)

- ZUH à réhabiliter (ZUH1) ;
- ZUH à densifier, équiper et viabiliser (ZUH2) ;
- ZUH doter de règlement spécifique (ZUH3).

Zone Urbaine Commerciale (ZUC) :

Zone Urbaine Administrative (ZUA) à Restructurer ;

Zone Urbaine Mixte (ZUM) ;

Zones d'Urbanisations Futures (ZUF) ;

Zones de Grands Equipements (ZGE) à Consolider

Zone d'Activités Diverses (ZAD) à Créer ;

Zone Industrielles (ZI) à Créer.

Les sous zones du POS

B . Les zones naturelles (ZN)

Elles comprennent :

Les Zones Inondables (**ZINO**)

Les Zones de végétation (**ZV**), correspondant à la forêt communale, la zone boisée et forêt à créer.

Les Zones de Production (**ZP**), zones des activités agro-sylvo-pastorale, de cultures, des pâturages,...

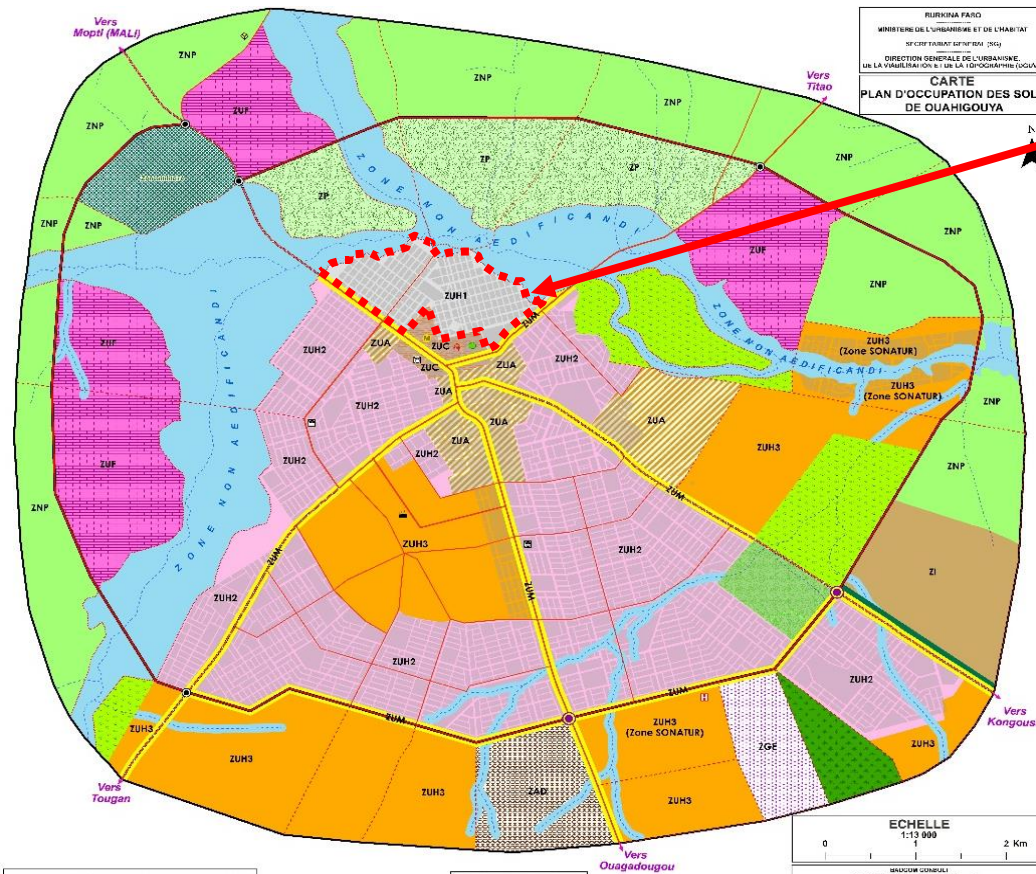
Les Zones Naturelles à Préserver (**ZNP**)

LE REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME (RCU)

Le RCU applicable à la ZUH1

ZUH₁ à Réhabiliter,

Elle est constituée du noyau primitif de la ville de Ouahigouya. Elle représente aujourd'hui le quartier culturel ancien de la ville. Cette zone est constituée d'ilots et est occupée par les familles anciennes de la ville. Elle est prévue pour être réhabilitée de manière participative et concertée avec la population résidente,



Le RCU applicable à la ZUH1

Article 1 : Occupations et utilisations interdites

Sont interdites toutes occupations et toutes utilisations de sols en Zone Urbaine d'Habitation pour l'implantation d'infrastructures à usage autre que d'habitation notamment les bâtiments à usage industriel, d'entretien mécanique de véhicules, de menuiserie métallique et de terminal de transport en commun.

Aucune activité présentant des risques d'incendie, d'explosion, d'émission de fumées polluantes et de nuisances susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens ne peut être exercée en Zone Urbaine d'Habitation.

Article 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article 1 ci-dessus et sous réserve de l'application des dispositions légales et réglementaires spécifiques en vigueur, les occupations et utilisations des sols en zone d'habitations suivantes peuvent être autorisées :

- l'implantation d'établissements d'entretien mécanique d'engins à deux (02) roues ;
- la construction de stations-services;
- l'implantation de boutiques de commerces d'usage quotidien ;
- l'implantation d'établissements d'hébergement et d'accueil et de restaurants ;
- l'implantation des équipements scolaires et de santé correspondant au nombre de logements.

Certains locaux répondant aux normes des constructions à usage d'habitation peuvent être dévolus à l'exercice des professions libérales ou à des fonctions d'équipements.

Article 3 : Accès et voirie

Les terrains à bâtir doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant leur accès direct, sans qu'il ne soit besoin de créer une servitude de passage sur des terrains voisins (*article 23 de la loi n° 017-2006/ AN du 18 mai 2006 du Code de l'Urbanisme et de la Construction*).

L'implantation des bâtiments à l'intérieur des parcelles doit être faite de manière à faciliter l'intervention des services de secours (*article 24 de la loi n° 017-2006/ AN du 18 mai 2006 du Code de l'Urbanisme et de la Construction*).

Tout élément de mobilier ou aménagement portant entrave à la circulation des piétons sur les trottoirs est interdit.

Article 4 : Desserte par les réseaux

I- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II – Assainissement

1. Eaux usées

Les eaux usées doivent être éliminées selon un dispositif d'assainissement individuel répondant aux normes en vigueur.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau d'écoulement des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Toutefois, en l'absence d'un réseau d'écoulement des eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Électricité - Téléphone –

Les nouvelles installations de distribution électrique et de téléphone doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

IV -Poteaux d'incendie

Elles seront prévues dans ces zones pour faire face à d'éventuels incendies,

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Toute construction est interdite sur toute parcelle créée postérieurement à la publication du présent règlement communal d'urbanisme si celle-ci ne satisfait pas aux conditions suivantes:

- Sa superficie doit être au moins égale à 150m² ;
- La longueur de sa façade sur rue doit être au moins égale à 10m.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour toute construction individuelle, en Zone Urbaine d'Habitation, un recul minimum de trois (3) mètres est observé par rapport au mur donnant sur la voie publique conformément aux dispositions de l'article 26 de la loi n° 017-2006/ AN du 18 mai 2006, portant Code de l'Urbanisme et de la Construction au Burkina Faso.

Pour les immeubles d'appartement, le respect du plan d'aménagement approuvé selon les procédures en vigueur est exigé. Les implantations pourront être faites de manière à optimiser la constitution d'un front urbain.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour toute construction en Zone Urbaine d'Habitation, un recul minimum d'un (01) mètre est observé par rapport au mur mitoyen pour toute implantation de bâtiment à usage d'habitation conformément aux dispositions de l'article 26 de la loi n° 017-2006/ AN du 18 mai 2006, portant Code de l'Urbanisme et de la Construction au Burkina Faso.

Pour les immeubles d'appartement, le respect du plan d'aménagement approuvé selon les procédures en vigueur est exigé. Les implantations devront respecter les règles reconnues optimales pour une bonne convivialité de voisinage.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Lorsque des façades ou parties de façade de constructions en vis à vis sur un même terrain comportent des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales, elles doivent être édifiées de manière que la distance qui les sépare soit au moins égale à 3 m.

Lorsque les façades ou parties de façades de constructions en vis à vis sur un même terrain ne comportent pas de baie constituant une vue, aucune distance minimale n'est requise.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol varie en fonction de la superficie de la parcelle. Pour une parcelle de 150 m², le CES maximum est de 0,5.

Article 10 : Aspect extérieur

Les aspects extérieurs des constructions doivent être conformes aux règles d'harmonie, du point de vue des dimensions, des couleurs ou des revêtements et tendre à la création ou à la conservation de perspectives urbaines.

Les matériaux sont ceux qui correspondent aux normes en vigueur pour les constructions définitives.

Les maçonneries des façades seront recouvertes d'un enduit au mortier de chaux et de sable et de finition traditionnelle ou tout autre enduit d'aspect équivalent.

Article 11 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur les propriétés privées, en sous-sols ou en surface. La norme déterminant les surfaces de stationnement pour un logement est 01 place de stationnement minimum pour 150 m² de surface hors œuvre:

Des emplacements doivent être réservés au stationnement des « 2 roues ». L'occupation des aires de stationnement pour tout autre usage est interdite.

Article 12 : Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés. Les plantations privées sont réalisées conformément au décret 98-321 du 28 juillet 1998, portant réglementation des aménagements paysagers au Burkina Faso.

Article 13 : Coefficient d'occupation du sol

Il est lié à l'emprise au sol et au nombre de niveaux des constructions. Le COS minimum doit être au moins de 0, 5.

Article 14 : Hauteurs

Les hauteurs des constructions varient entre un (RDC) et trois niveaux (R+2).

Les constructions nouvelles ont une hauteur minimale de R+1.

Toutes les constructions nouvelles en rez-de-chaussée ont une hauteur sous plafond uniforme de 4,20m. Les étages ont une hauteur sous plafond uniforme de 3,20 m, quelle que soit leur destination.

Le RCU applicable à la ZUH2

Article 1 : Occupations et utilisations interdites

Sont interdites toutes occupations et toutes utilisations de sols en Zone Urbaine d'Habitation pour l'implantation d'infrastructures à usage autre que d'habitation notamment les bâtiments à usage industriel, d'entretien mécanique de véhicules, de menuiserie métallique et de terminal de transport en commun.

Aucune activité présentant des risques d'incendie, d'explosion, d'émission de fumées polluantes et de nuisances susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens ne peut être exercée en Zone Urbaine d'Habitation.

Article 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article 1 ci-dessus et sous réserve de l'application des dispositions légales et réglementaires spécifiques en vigueur, les occupations et utilisations des sols en zone d'habitations suivantes peuvent être autorisées :

- l'implantation d'établissements d'entretien mécanique d'engins à deux (02) roues ;
- la construction de stations-services;
- l'implantation de boutiques de commerces d'usage quotidien ;
- l'implantation d'établissements d'hébergement et d'accueil et de restaurants ;
- l'implantation des équipements scolaires et de santé correspondant au nombre de logements.

Certains locaux répondant aux normes des constructions à usage d'habitation peuvent être dévolus à l'exercice des professions libérales ou à des fonctions d'équipements.

Article 3 : Accès et voirie

Les terrains à bâtir doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant leur accès direct, sans qu'il ne soit besoin de créer une servitude de passage sur des terrains voisins (*article 23 de la loi n° 017-2006/ AN du 18 mai 2006 du Code de l'Urbanisme et de la Construction*).

L'implantation des bâtiments à l'intérieur des parcelles doit être faite de manière à faciliter l'intervention des services de secours (*article 24 de la loi n° 017-2006/ AN du 18 mai 2006 du Code de l'Urbanisme et de la Construction*).

Tout élément de mobilier ou aménagement portant entrave à la circulation des piétons sur les trottoirs est interdit.

Article 4 : Desserte par les réseaux

I- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II – Assainissement

1. Eaux usées

Les eaux usées doivent être éliminées selon un dispositif d'assainissement individuel répondant aux normes en vigueur.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau d'écoulement des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Toutefois, en l'absence d'un réseau d'écoulement des eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Électricité - Téléphone –

Les nouvelles installations de distribution électrique et de téléphone doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

IV -Poteaux d'incendie

Elles seront prévues dans ces zones pour faire face à d'éventuels incendies

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Toute construction est interdite sur toute parcelle créée postérieurement à la publication du présent règlement communal d'urbanisme si celle-ci ne satisfait pas aux conditions suivantes:

- Sa superficie doit être au moins égale à 150m² ;
- La longueur de sa façade sur rue doit être au moins égale à 10m.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour toute construction individuelle, en Zone Urbaine d'Habitation, un recul minimum de trois (3) mètres est observé par rapport au mur donnant sur la voie publique conformément aux dispositions de l'article 26 de la loi n° 017-2006/ AN du 18 mai 2006, portant Code de l'Urbanisme et de la Construction au Burkina Faso.

Pour les immeubles d'appartement, le respect du plan d'aménagement approuvé selon les procédures en vigueur est exigé. Les implantations pourront être faites de manière à optimiser la constitution d'un front urbain.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour toute construction en Zone Urbaine d'Habitation, un recul minimum d'un (01) mètre est observé par rapport au mur mitoyen pour toute implantation de bâtiment à usage d'habitation conformément aux dispositions de l'article 26 de la loi n° 017-2006/ AN du 18 mai 2006, portant Code de l'Urbanisme et de la Construction au Burkina Faso.

Pour les immeubles d'appartement, le respect du plan d'aménagement approuvé selon les procédures en vigueur est exigé. Les implantations devront respecter les règles reconnues optimales pour une bonne convivialité de voisinage.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Lorsque des façades ou parties de façade de constructions en vis à vis sur un même terrain comportent des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales, elles doivent être édifiées de manière que la distance qui les sépare soit au moins égale à 3 m.

Lorsque les façades ou parties de façades de constructions en vis à vis sur un même terrain ne comportent pas de baie constituant une vue, aucune distance minimale n'est requise.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol varie en fonction de la superficie de la parcelle. Pour une parcelle de 150 m² par exemple un CES de 0,5 est prévu.

Article 10 : Aspect extérieur

Les aspects extérieurs des constructions doivent être conformes aux règles d'harmonie, du point de vue des dimensions, des couleurs ou des revêtements et tendre à la création ou à la conservation de perspectives urbaines.

Les matériaux sont ceux qui correspondent aux normes en vigueur pour les constructions définitives.

Les maçonneries des façades seront recouvertes d'un enduit au mortier de chaux et de sable et de finition traditionnelle ou tout autre enduit d'aspect équivalent.

Article 11 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur les propriétés privées, en sous-sols ou en surface. La norme déterminant les surfaces de stationnement pour un logement est 01 place de stationnement minimum pour 150 m² de surface hors œuvre: Des emplacements doivent être réservés au stationnement des « 2 roues ». L'occupation des aires de stationnement pour tout autre usage est interdite.

Article 12 : Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés. Les plantations privées sont réalisées conformément au décret 98-321 du 28 juillet 1998, portant réglementation des aménagements paysagers au Burkina Faso.

Article 13 : Coefficient d'occupation du sol

Il est lié à l'emprise au sol et au nombre de niveaux des constructions. Le COS minimum doit être au moins de 0, 5.

Article 14 : Hauteurs

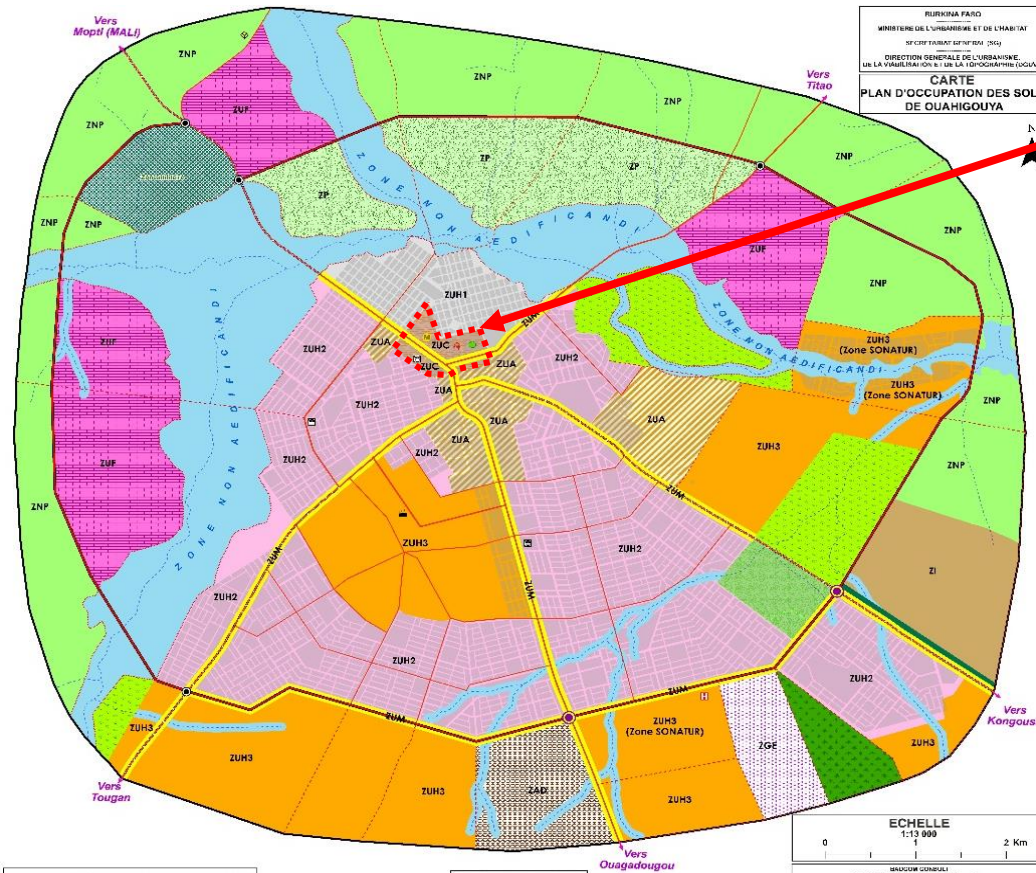
Les hauteurs des constructions varient entre un (RDC) et trois (R+2).

Les constructions nouvelles ont une hauteur minimale de R+1.

Toutes les constructions nouvelles en rez-de-chaussée ont une hauteur sous plafond uniforme de 4,20m. Les étages ont une hauteur sous plafond uniforme de 3,20 m, quelle que soit leur destination.

Le RCU applicable à la ZUC

Zone Urbaine Commerciale (ZUC)



Elle représente aujourd'hui le cœur commercial de la ville. Située dans le noyau ancien, elle constitue la centralité principale dont l'activité demande à être renforcée pour tenir compte de la vision de la ville qui aspire à être une métropole commerciale. Elle comprend outre le marché central, des îlots de parcelles appartenant à des privés situés tout autour du marché et en pleine mutation qui seront intégrés à la zone commerciale après une juste et préalable indemnisation des propriétaires.

Pour ces parcelles privées à intégrer dans la zone commerciale la procédure légale passe par une expropriation pour cause d'utilité publique.

Le RCU applicable à la ZUC

Article 1 : Occupations et utilisations interdites

Sont interdites toutes occupations et toutes utilisations de sols en Zone Urbaine Commerciale (ZUC) aux fins de construction des bâtiments à usage :

- d'habitation et d'établissement d'hébergement et d'accueil
- de stockage et réparation de véhicules ;
- d'entrepôt comme bâtiment principal en bordure de voie ;
- de menuiserie métallique ;
- d'activités industrielles ;
- de terminal de transport en commun.

Toutes activités présentant des risques de nuisance susceptible de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens ne peuvent être exercées en zone commerciale.

Article 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article 1 du présent chapitre et sous réserve de l'application des dispositions légales et réglementaires spécifiques en vigueur, les occupations et utilisations des sols en zone commerciale suivantes peuvent être autorisées :

- l'implantation de centres formation et d'enseignement ;
- l'implantation de bâtiments administratifs ;
- l'implantation d'établissements d'hébergement et d'accueil ;
- l'implantation éventuelle d'équipements scolaires et de santé.

Article 3 : Accès et voirie

Toute construction ou toute installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination et à son importance notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche facilitant l'intervention des services de secours contre l'incendie et sans qu'il ne soit besoin de créer une servitude de passage sur des terrains voisins.

Sont interdits dans l'emprise des voies publiques:

- les boutiques et kiosques ;
- les puits perdus ou fouilles ;
- les dépôts d'ordures et toute autre occupation qui porte entrave à la mobilité.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il en existe.

A défaut les eaux usées doivent être éliminées selon un dispositif d'assainissement individuel répondant aux normes en vigueur en milieu urbain.

Toutefois, en l'absence de réseau de collecte des eaux usées ou si le réseau n'est pas établi, la construction ou l'installation doit être assainie suivant un dispositif conforme aux normes en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

▪ **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau d'écoulement des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Toutefois, en l'absence d'un réseau d'écoulement des eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Poteaux d'incendie

Des poteaux d'incendie seront prévus dans la zone aux fins de lutte contre les incendies éventuels

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Toute construction n'est autorisée que sur un terrain d'une superficie d'au moins 150 m² et présentant une longueur de façade sur rue d'au moins 10 m.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour toutes nouvelles constructions en zone commerciale, un recul de 5m doit être prévu pour le stationnement.

L'ordonnancement général des constructions le long des voies doit aboutir à présenter un front de façades continues entre deux intersections avec des voies latérales.

Toute matérialisation des limites de propriété en façade sur rue, tout élément de mobilier ou tout aménagement entravant tout type de circulation est interdite.

Un parking public de grande capacité sera prévu lors de la restructuration de la zone urbaine commerciale. Il sera constitué sur une partie de la zone d'habitat à restructurer jouxtant le marché central.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à édifier dans la zone commerciale sont autorisées à être implantées en limite séparative.

L'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusées si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Cet article définit les dispositions d'implantation des constructions sur une même parcelle. Celles-ci doivent être règlementées.

- Pour des raisons de sécurité et de protection des conditions de vie des habitants
- Pour le bon entretien des bâtiments et de leur aspect extérieur
- Pour établir des marges d'isollements ménagés entre eux

Article 9 : Emprise au sol des constructions

C'est le rapport de la somme des superficies des planchers à la superficie de la parcelle

Le coefficient d'emprise au sol est au moins de 0.6 et pourra en fonction de l'importance de l'immeuble être de 0.8.

Article 10 : Aspect extérieur

Les aspects extérieurs des constructions doivent être conformes aux règles d'harmonie, du point de vue des dimensions, des couleurs ou des revêtements et tendant à la création ou à la conservation de perspectives urbaines.

Les matériaux sont ceux qui correspondent aux normes en vigueur pour les constructions définitives.

Article 11 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur les propriétés privées, en sous-sols et en surface.

Les aires de livraison et de dépose pour autocars, ainsi que leurs accès, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins.

Les constructions de bureaux, de commerces, d'entrepôts et les hôtels doivent avoir des emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement, de manutention et de livraison.

Les normes déterminant les surfaces de stationnement sont :

- Bureau : une (01) place de stationnement minimum de voiture pour 50m²;
- Commerce et service : à déterminer selon leur nature et leur localisation ;
- hôtel : une place minimum pour 8 chambres et une place de bus pour 100 chambres.

Des emplacements doivent être réservés au stationnement des « 2 roues ».

L'occupation des aires de stationnement pour tout autre usage est interdite.

Article 12 : Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés avec des espèces végétales locales adaptées. Les plantations privées sont réalisées conformément au décret 98-321 du 28 juillet 1998, portant réglementation des aménagements paysagers au Burkina Faso.

Article 13 : Coefficient d'occupation du sol

Il est lié à l'emprise au sol et au nombre de niveaux des constructions. Il est prévu deux variantes.

*Option 1

- cos max =1
- cos min =0.5

* Option 2 avec espace vert prévu

- cos max =1
- cos min =0.3

Article 14 : Hauteurs

En zone urbaine commerciale, les constructions nouvelles doivent avoir une hauteur minimum de 3 niveaux (R+2).

Toutes les constructions nouvelles en rez-de-chaussée doivent avoir une hauteur sous plafond uniforme de 4,20m. Les étages doivent avoir une hauteur sous plafond uniforme de 3,20 m.

Le RCU applicable à la ZUA

Article 1 : Occupations et utilisations interdites

Sont interdites toutes occupations et toutes utilisations du sol en zone urbaine administrative aux fins d'implantation :

- d'établissements industriels ;
- d'établissements métallurgiques ;
- d'établissements d'entretien mécanique de véhicules ;
- de terminaux de transport en commun inter urbain.
- Les activités présentant des risques d'incendie, d'explosion, d'émission de fumées polluantes et de nuisances susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.

Article 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article 1 ci-dessus et sous réserve de l'application des dispositions légales et réglementaires spécifiques en vigueur, les occupations et utilisations des sols en zone urbaine administrative suivantes peuvent être autorisées :

- l'implantation de centre de formation et d'enseignement ;
- l'implantation de parkings et lieu stationnement ;
- la construction de stations-services ;
- les logements de fonctions ;
- l'implantation de boutiques de commerces d'usage quotidien ;
- l'implantation d'établissements d'hébergement et d'accueil touristiques et de restaurants ;
- l'implantation de plateaux et de terrains de sports ;
- l'implantation d'immeubles à usage d'habitation ;
- de magasin de stockage et d'entrepôts.

Article 3 : Accès et voirie

Les terrains à bâtir doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant leur accès direct, sans qu'il ne soit besoin de créer une servitude de passage sur des terrains voisins (article 23 de la loi n° 017-2006/ AN du 18 mai 2006 du Code de l'Urbanisme et de la Construction).

L'implantation des bâtiments à l'intérieur des parcelles doit être faite de manière à faciliter l'intervention des services de secours (article 24 de la loi n° 017-2006/ AN du 18 mai 2006 du Code de l'Urbanisme et de la Construction).

Article 4 : Desserte par les réseaux

▪ Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Prévoir l'implantation des poteaux d'incendie selon les normes en vigueur.

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il en existe.

A défaut les eaux usées doivent être éliminées selon un dispositif d'assainissement individuel répondant aux normes en vigueur en milieu urbain.

Toutefois, en l'absence de réseau de collecte des eaux usées ou si le réseau n'est pas établi, la construction ou l'installation doit être assainie suivant un dispositif conforme aux normes en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

▪ Eaux pluviales

Lorsque le réseau d'écoulement des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Toutefois, en l'absence d'un réseau d'écoulement des eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

▪ Electricité - Téléphone

Les nouvelles installations de distribution électrique et de téléphone doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Poteaux d'incendie

Il sera prévu des poteaux d'incendie pour faire face éventuellement aux incendies qui pourraient survenir.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Les constructions ne sont autorisées que sur des terrains d'une superficie d'au moins 150 m² et présentant une longueur de façade sur rue d'au moins 10 m.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf disposition contraire, les façades de toute construction doivent être implantées à l'alignement sur le recul par rapport aux voies et emprises publiques.

L'ordonnancement général des constructions le long des voies doit aboutir à présenter un front de façades continues entre deux intersections avec des voies latérales.

Toute matérialisation des limites de propriété en façade sur rue par des éléments entravant la circulation est interdite. Tout élément de mobilier ou aménagement portant entrave à la circulation des piétons sur les trottoirs est interdit.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à édifier dans la zone urbaine administrative sont autorisées à être implantées en limite séparative.

L'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions de fonctionnalité d'un immeuble administratif voisin ou à l'aspect du paysage urbain.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

L'implantation de bâtiments à l'intérieur de parcelle doit être faite de manière à faciliter l'intervention des services de secours et conformément aux normes en vigueur.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est fonction de la taille des parcelles

Ces max =0.7

Ces min =0.5

Article 10 : Aspect extérieur

Les matériaux sont ceux qui correspondent aux normes en vigueur pour les constructions définitives.

▪ **Revêtements de façade**

Les maçonneries des façades sont recouvertes d'un enduit lissé ou de revêtement scellé ou fixé. Des carreaux adaptés doivent obligatoirement être utilisés pour le cas de revêtements de façade en carreaux. Les couleurs claires sont privilégiées. Dans tous les cas, l'acceptation des couleurs dépendra de la bonne intégration à l'environnement existant.

▪ **Ouvertures**

Les menuiseries des ouvertures en façade sont toutes en aluminium ou matériaux similaires. Les couleurs des menuiseries et des vitrages devront être en harmonie avec les couleurs d'ensemble de la façade. Les éléments de protection contre le soleil et autres intempéries doivent être intégrés au traitement de la façade dès le stade de la conception architecturale.

▪ **Les couleurs**

Les couleurs sont choisies dans une gamme de coloris clairs. Dans une perspective de recherche d'homogénéité, le nombre de teintes dominantes utilisées par bâtiment est limité à 3 dont une dominante.

▪ **Saillies sur façades**

La saillie par rapport à l'alignement de la façade n'est pas autorisée.

▪ **Corniches et acrotères**

Des corniches en bas-relief peuvent être apposées sur les façades pour en faciliter la lecture horizontale et décorative, soulignant l'effet de continuité des façades d'îlots composées de plusieurs immeubles mitoyens.

Article 11 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur les propriétés privées, en sous-sols ou en surface. La norme déterminant les surfaces de stationnement pour un logement est 01 place de stationnement minimum pour 150 m² de surface hors œuvre:

Des emplacements doivent être réservés au stationnement des « 2 roues ».

Les constructions de bureaux, de commerces et les hôtels doivent avoir des emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement, de manutention et de livraison. Les normes déterminant les surfaces de stationnement sont :

- Bureau : une (01) place de stationnement minimum de voiture pour 50m²;
- Commerce et service : à déterminer selon leur nature et leur localisation

Des emplacements doivent être réservés au stationnement des « 2 roues ».

L'occupation des aires de stationnement pour tout autre usage est interdite. Ces normes s'appliquent à toute nouvelle construction dans la zone urbaine administrative.

Article 12 : Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Les surfaces libres de toute construction ou n'ayant pas encore fait l'objet d'aménagement, ainsi que les aires de stationnement devront faire l'objet d'aménagements paysagers adaptés

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés. Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Les espaces publics doivent être aménagés conformément au décret 98- 321/PRES/PM/MEE/MIHU /MATS/MEF/MEM/MCC/MCIA du 28 juillet 1998 portant réglementation des aménagements paysagers au Burkina Faso.

Tout abattage d'arbre dans le cadre de projet urbain et architectural devra être soumis à l'autorisation des services compétents

Article 13 : Coefficient d'occupation du sol

Pour une superficie minimale de 150m² le COS est limité à 0.5 et peut aller à 0,8 en fonction de la taille de la parcelle.

Article 14 : Hauteurs

Les constructions nouvelles doivent avoir une hauteur minimale de trois niveaux (R+2).

Toutes les constructions nouvelles en rez-de-chaussée doivent avoir une hauteur sous plafond uniforme de 4,20m. Les étages doivent avoir une hauteur sous plafond uniforme de 3,20 m.

Le RCU applicable à la ZUM

Article 1 : Occupations et utilisations interdites

Sont interdites toutes occupations et toutes utilisations du sol en zone urbaine mixte aux fins d'implantation :

- d'établissements industriels ;
- d'établissements métallurgiques ;
- d'établissements d'entretien mécanique de véhicules (4roues) ;
- de terminaux de transport en commun (voyageurs et marchandises).

Toutes activités présentant des risques d'incendie, d'explosion, d'émission de fumées polluantes et de nuisances susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens ne peuvent être exercées en zone urbaine mixte.

Article 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article 1 du présent chapitre et sous réserve de l'application des dispositions légales et réglementaires spécifiques en vigueur, les occupations et utilisations des sols en zone urbaine mixte suivantes peuvent être autorisées :

- l'implantation de centres d'exposition et de vente de véhicules ;
- l'implantation d'établissements d'entretien mécanique d'engins à deux (02) roues ;
- la construction d'établissements d'hébergements et d'accueils de tourisme, de bars, boulangeries ;
- l'implantation des panneaux publicitaires ;
- la construction de station-service.

Article 3 : Accès et voirie

Les terrains à bâtir doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant leur accès direct, sans qu'il ne soit besoin de créer une servitude de passage sur des terrains voisins (*article 23 de la loi n° 017-2006/ AN du 18 mai 2006 du Code de l'Urbanisme et de la Construction*).

L'implantation des bâtiments à l'intérieur des parcelles doit être faite de manière à faciliter l'intervention des services de secours (*article 24 de la loi n° 017-2006/ AN du 18 mai 2006 du Code de l'Urbanisme et de la Construction*).

Sont interdit dans l'emprise des voies publique:

- les boutiques et kiosques ;
- le commerce à l'étalage ;
- les puits perdus ou fouilles ;
- les dépôts d'ordures et de tout autre obstacle.

Article 4 : Desserte par les réseaux

I- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il en existe.

A défaut les eaux usées doivent être éliminées selon un dispositif d'assainissement individuel répondant aux normes en vigueur en milieu urbain.

Toutefois, en l'absence de réseau de collecte des eaux usées ou si le réseau n'est pas établi, la construction ou l'installation doit être assainie suivant un dispositif conforme aux normes en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau d'écoulement des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Toutefois, en l'absence d'un réseau d'écoulement des eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - ELECTRICITE - TELEPHONE -

Les nouvelles installations de distribution électrique et de téléphone doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Toute construction n'est autorisée que sur un terrain d'une superficie d'au moins 150 m² et présentant une longueur de façade sur rue d'au moins 10 m.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour toutes nouvelles constructions sur parcelle commerciale, un recul de 5m doit être prévu pour le stationnement.

L'ordonnancement général des constructions le long des voies doit aboutir à présenter un front de façades continues entre deux intersections avec des voies latérales.

Toute matérialisation des limites de propriété en façade sur rue par des éléments entravant la circulation est interdite. Tout élément de mobilier ou aménagement portant entrave à la circulation des piétons sur les trottoirs est interdit.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à édifier dans la zone sont autorisées à être implantées en limite séparative.

L'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusées si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

L'implantation de bâtiments à l'intérieur de parcelle doit être faite de manière à faciliter l'intervention des services de secours et conformément aux normes en vigueur.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Pour une parcelle de 150m² le CES sera de 0,6

Article 10 : Aspect extérieur

Les matériaux sont ceux qui correspondent aux normes en vigueur pour les constructions définitives.

▪ **Revêtements de façade**

Les maçonneries des façades sont recouvertes d'un enduit lissé ou de revêtement scellé ou fixé. Les couleurs claires sont privilégiées. Dans tous les cas, l'acceptation des couleurs dépendra de la bonne intégration à l'environnement existant.

▪ **Ouvertures**

Les menuiseries des ouvertures en façade sont toutes en aluminium ou matériaux similaires. Les couleurs des menuiseries et des vitrages doivent être en harmonie avec les couleurs d'ensemble de la façade. Les éléments de protection contre le soleil et les autres intempéries doivent être intégrés au traitement de la façade dès le stade de la conception architecturale.

▪ **Les couleurs**

Les couleurs sont choisies dans une gamme de coloris clairs. Dans une perspective de recherche d'homogénéité, le nombre de teintes utilisées par bâtiment est limité à 3 dont une dominante.

▪ **Saillies sur façades**

La saillie par rapport à l'alignement de la façade ne doit pas dépasser 1,20 m.

▪ **Corniches et acrotères**

Des corniches en bas-relief pourront être apposées sur les façades pour en faciliter la lecture horizontale et décorative, soulignant l'effet de continuité des façades d'îlots composées de plusieurs immeubles mitoyens.

Article 11 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur les propriétés privées, en sous-sols et en surface.

Les aires de livraison et de dépose pour autocars, ainsi que leurs accès, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins.

Les constructions de bureaux, de commerces, d'entrepôt et les hôtels doivent avoir des emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement, de manutention et de livraison.

Les normes déterminant les surfaces de stationnement sont :

- Bureau : une (01) place de stationnement minimum de voiture pour 50m²;
- Commerce et service : à déterminer selon leur nature et leur localisation
- Etablissements d'hébergements et d'accueils touristiques Le stationnement se fera conformément aux normes en vigueur fixées par le Ministère en charge des questions de Tourisme et des transports.

Des emplacements doivent être réservés au stationnement des « 2 roues ».

L'occupation des aires de stationnement pour tout autre usage est interdite.

Article 12 : Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Les surfaces libres de toute construction ou n'ayant pas encore fait l'objet d'aménagement, ainsi que les aires de stationnement devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés. Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Les espaces publics doivent être aménagés conformément au décret 98-321/PRES/PM/MEE/MIHU/MATS/MEF/MEM/MCC/MCIA du 28 juillet 1998 portant réglementation des aménagements paysagers au Burkina Faso.

Tout abatage d'arbre dans le cadre de projet urbain et architectural doit être soumis à l'autorisation de la Mairie

Article 13 : Coefficient d'occupation du sol

Il est lié à l'emprise au sol et au nombre de niveaux des constructions. Pour une superficie de 150 m² le cos sera maximum sera de 2 et le cos minimum de 0,5

Article 14 : Hauteurs

Les constructions nouvelles ont une hauteur minimale de 4 niveaux (R+3).

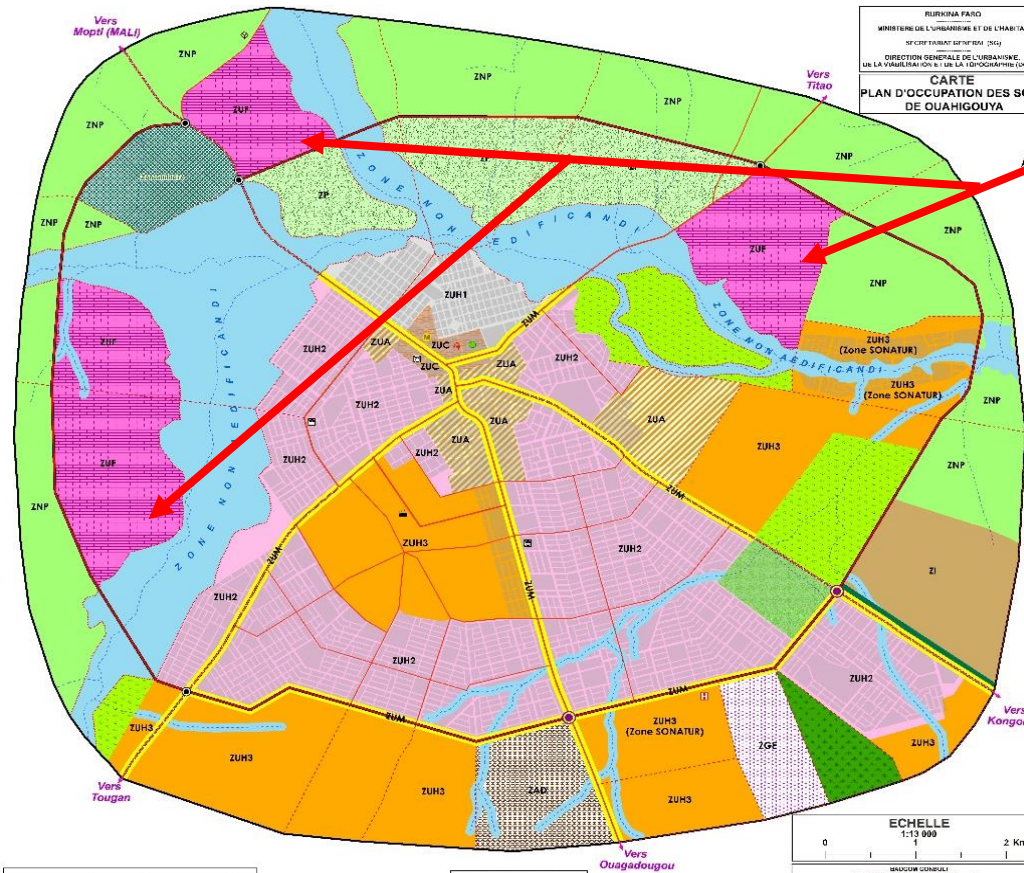
Toutes les constructions nouvelles en rez-de-chaussée ont une hauteur sous plafond uniforme de 4,20m. Les étages ont une hauteur sous plafond uniforme de 3,20m, quelle que soit leur destination.

Les hauteurs varient en fonction des équipements

Le RCU applicable à la ZUF

ZONES D'URBANISATION FUTURES (ZUF)

Il s'agit des zones qui englobent les noyaux villageois situés dans les limites du POS. Ces zones sont situées en périphéries et constituées d'habitat spontané. Elles présentent un très faible niveau d'équipements (équipement socio – collectif et VRD). Les ZUF sont susceptibles de faire l'objet d'aménagement urbain dans le court ou moyen terme ou d'être englobées par des projets d'extension urbaine. Les ZUF sont des zones urbaines d'extension préférentielle



Le RCU applicable à la ZGE

Article 1 : Occupations et utilisations interdites

Sont interdits :

- les logements, excepté les logements de fonction liés aux activités et aux équipements de la zone (cités universitaires);
- le logement individuel ;
- les débits de boissons et les établissements d'hébergements et d'accueils touristiques;
- Les commerces sauf s'ils répondent aux besoins de fonctionnement des activités et équipements de la zone ;
- Les constructions à caractère provisoire ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les activités agro-agricoles.

Article 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article 1 du présent chapitre et sous réserve de l'application des dispositions légales et réglementaires spécifiques en vigueur, les occupations et utilisations des sols en zone grandes écoles suivantes peuvent être autorisées :

- l'implantation de bâtiments administratifs à caractère universitaire;
- l'implantation des cités universitaires et de restaurants universitaires ;
- l'implantation de restaurants et salles de cinéma ;

Toute activité portant atteinte à la sécurité des biens et des personnes est proscrite.

Article 3 : Accès et voirie

Les terrains à bâtir doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant leur accès direct, sans qu'il ne soit besoin de créer une servitude de passage sur des terrains voisins (article 23 de la loi n° 017-2006/ AN du 18 mai 2006 du Code de l'Urbanisme et de la Construction).

L'implantation des bâtiments à l'intérieur des parcelles doit être faite de manière à faciliter l'intervention des services de secours (*article 24 de la loi n° 017-2006/ AN du 18 mai 2006 du Code de l'Urbanisme et de la Construction*).

Article 4 : Desserte par les réseaux

Toute construction devra prévoir les raccordements aux réseaux généraux existants ou aux réseaux qui vont être créés en ce qui concerne l'alimentation en eau, l'électricité, l'éclairage public, les télécommunications et l'évacuation des eaux pluviales.

Les eaux usées doivent être éliminées selon des dispositifs d'assainissement individuel répondant aux normes en vigueur en milieu urbain en l'absence de réseau de collecte des eaux usées.

Ces aménagements doivent être conçus dans la perspective d'un raccordement ultérieur à des réseaux d'assainissement collectifs qui viendraient à être réalisés.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Toute construction n'est autorisée que sur un terrain d'une superficie variant *de 500 m² à 1000 m²* et présentant une longueur de façade sur rue d'au moins 10 m.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour toutes nouvelles constructions sur parcelle commerciale, un recul de 5m doit être prévu pour le stationnement.

L'ordonnancement général des constructions le long des voies doit aboutir à présenter un front de façades continues entre deux intersections avec des voies latérales.

Toute matérialisation des limites de propriété en façade sur rue par des éléments entravant la circulation est interdite.

Tout élément de mobilier ou aménagement portant entrave à la circulation des piétons sur les trottoirs est interdit.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à édifier dans la zone sont autorisées à être implantées en limite séparative.

L'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusées si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

L'implantation de bâtiments à l'intérieur de parcelle doit être faite de manière à faciliter l'intervention des services de secours et conformément aux normes en vigueur.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Aspect extérieur

Les matériaux sont ceux qui correspondent aux normes en vigueur pour les constructions définitives.

▪ **Revêtements de façade**

Les maçonneries des façades sont recouvertes d'un enduit lissé ou de revêtement scellé ou fixé. Les couleurs claires sont privilégiées. Dans tous les cas, l'acceptation des couleurs dépendra de la bonne intégration à l'environnement existant.

▪ **Ouvertures**

Les menuiseries des ouvertures en façade sont toutes en aluminium ou matériaux similaires. Les couleurs des menuiseries et des vitrages doivent être en harmonie avec les couleurs d'ensemble de la façade. Les éléments de protection contre le soleil et les autres intempéries doivent être intégrés au traitement de la façade dès le stade de la conception architecturale.

▪ **Les couleurs**

Les couleurs sont choisies dans une gamme de coloris clairs. Dans une perspective de recherche d'homogénéité, le nombre de teintes utilisées par bâtiment est limité à 3 dont une dominante.

▪ **Saillies sur façades**

La saillie par rapport à l'alignement de la façade ne doit pas dépasser 1,20 m.

▪ **Corniches et acrotères**

Des corniches en bas-relief pourront être apposées sur les façades pour en faciliter la lecture horizontale et décorative, soulignant l'effet de continuité des façades d'îlots composées de plusieurs immeubles mitoyens.

Article 11 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur les propriétés privées, en sous-sols ou en surface.

Des parkings pour le stationnement des engins à deux (02) roues peuvent être aménagés.

Article 12 : Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Les plantations publiques sont réalisées en plantation d'alignement conformément au décret 98-321/PRES/PM/MEE/MIHU/MATS/ MEF/MEM/MCC/MCIA du 28 juillet 1998 portant réglementation des aménagements paysagers au Burkina Faso.

Article 13 : Coefficient d'occupation du sol

Elle varie de 0,5 à 0,8 en fonction des constructions

Article 14 : Hauteurs

Les constructions nouvelles doivent avoir une hauteur minimale de trois niveaux (R+2).

Toutes les constructions nouvelles en rez-de-chaussée doivent avoir une hauteur sous plafond uniforme de 4,20m. Les étages doivent avoir une hauteur sous plafond uniforme de 3,20 m.

Le RCU applicable à la ZAD

Article 1 : Occupations et utilisations interdites

Sont interdits :

- les logements, excepté les logements de fonction liés aux activités et aux équipements de la zone ;
- les bureaux et les commerces sauf s'ils répondent aux besoins de fonctionnement des activités et équipements de la zone ;
- les constructions à caractère provisoire ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article 1 du présent chapitre et sous réserve de l'application des dispositions légales et réglementaires spécifiques en vigueur, les occupations et utilisations des sols en zone urbaine mixte suivantes peuvent être autorisées :

- l'implantation de centres d'exposition et de vente de véhicules ;
- la construction d'établissements d'hébergements et d'accueils de tourisme, de bars restaurants, boulangeries ;
- la construction de station-service et de dépôts de carburants.

Article 3 : Accès et voirie

Les terrains à bâtir doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant leur accès direct, sans qu'il ne soit besoin de créer une servitude de passage sur des terrains voisins (article 23 de la loi n° 017-2006/ AN du 18 mai 2006 du Code de l'Urbanisme et de la Construction).

L'implantation des bâtiments à l'intérieur des parcelles doit être faite de manière à faciliter l'intervention des services de secours (article 24 de la loi n° 017-2006/ AN du 18 mai 2006 du Code de l'Urbanisme et de la Construction).

Article 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il en existe.

A défaut les eaux usées doivent être éliminées selon un dispositif d'assainissement individuel répondant aux normes en vigueur en milieu urbain.

Toutefois, en l'absence de réseau de collecte des eaux usées ou si le réseau n'est pas établi, la construction ou l'installation doit être assainie suivant un dispositif conforme aux normes en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau d'écoulement des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'écoulement des eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Electricité - Téléphone

Les nouvelles installations de distribution électrique et de téléphone doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Elle sera de 500 m² au moins jusqu'à 1000m²

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un recul minimum de cinq (05) mètres doit être observé par rapport au mur donnant sur la voie publique (article 26 de la loi n° 017-2006/ AN du 18 mai 2006 du Code de l'Urbanisme et de la Construction).

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation de bâtiments à l'intérieur de parcelle doit être faite de manière à faciliter l'intervention des services de secours et conformément aux normes en vigueur.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Sans objet

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Le CES varie de 0,5 à 0,8

Article 10 : Aspect extérieur

Sans objet

Article 11 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur les propriétés privées, en sous-sols ou en surface.

Article 12 : Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Les surfaces libres de toute construction ou n'ayant pas encore fait l'objet d'aménagement, ainsi que les aires de stationnement devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés. Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Les espaces publics doivent être aménagés conformément au décret 98-321/PRES/PM/MEE/MIHU/MATS/MEF/MEM/MCC/MCIA du 28 juillet 1998 portant réglementation des aménagements paysagers au Burkina Faso.

Tout abatage d'arbre dans le cadre d'un projet urbain et architectural devra être soumis à l'autorisation de la mairie.

Article 13 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Article 14 : Hauteurs

Sans objet

Le RCU applicable à la ZI

Article 1 : Occupations et utilisations interdites

Sont interdits :

- les constructions à caractère provisoire ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- les logements de fonction liés aux activités et aux équipements de la zone ;
- les bureaux et les commerces répondant aux besoins de fonctionnement des activités et équipements de la zone.

Article 3 : Accès et voirie

Les terrains à bâtir doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant leur accès direct, sans qu'il ne soit besoin de créer une servitude de passage sur des terrains voisins (article 23 de la loi n° 017-2006/ AN du 18 mai 2006 du Code de l'Urbanisme et de la Construction).

L'implantation des bâtiments à l'intérieur des parcelles doit être faite de manière à faciliter l'intervention des services de secours (article 24 de la loi n° 017-2006/ AN du 18 mai 2006 du Code de l'Urbanisme et de la Construction).

Article 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il en existe.

A défaut les eaux usées doivent être éliminées selon un dispositif d'assainissement individuel répondant aux normes en vigueur en milieu urbain.

Toutefois, en l'absence de réseau de collecte des eaux usées ou si le réseau n'est pas établi, la construction ou l'installation doit être assainie suivant un dispositif conforme aux normes en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau d'écoulement des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'écoulement des eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Electricité - Téléphone

Les nouvelles installations de distribution électrique et de téléphone doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Poteaux d'incendie

Des poteaux d'incendie seront prévus dans ces zones

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un recul minimum de cinq (05) mètres doit être observé par rapport au mur donnant sur la voie publique

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un recul minimum de quatre (04) mètres doit être observé par rapport aux limites séparatives pour tenir compte des marges de manœuvre des véhicules incendie

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Les implantations respecteront les règles du prospect

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Le CES varie de 0,5 à 0,8

Article 10 : Aspect extérieur

Sans objet

Article 11 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et des deux roues doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur les propriétés privées, en sous-sols ou en surface.

Des parkings de stationnement payant pour différents véhicules et deux roues peuvent être aménagés au profit de la mairie.

Article 12 : Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Les surfaces libres de toute construction ou n'ayant pas encore fait l'objet d'aménagement, ainsi que les aires de stationnement devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés. Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Les espaces publics doivent être aménagés conformément au décret 98-321 du 28 juillet 1998 portant réglementation des aménagements paysagers au Burkina Faso.

Tout abattage d'arbre dans le cadre d'un projet urbain et architectural devra être soumis à l'autorisation des services compétents.

Article 13 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Article 14 : Hauteurs

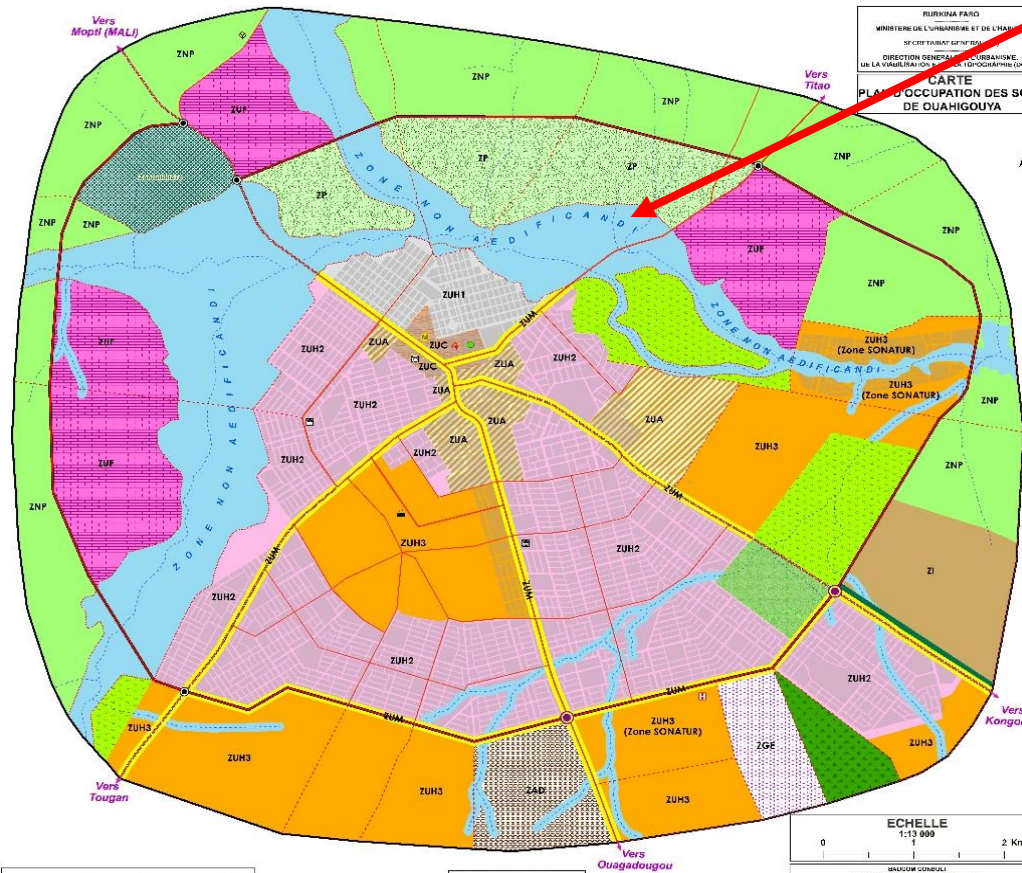
Sans objet

Le RCU applicable à la ZINO

ZONES INONDABLES (ZINO)

Les Zones inondables (marécages) sont situées près des cours d'eau et dans les zones de bas-fonds. Ces zones sont caractérisées par des pentes très faibles, moins de 1%.

Elles sont pour la plupart occupées par des vergers ou des périmètres maraîchers. Les plus importantes se trouvent à l'Est de la ville vers Poédogo et les secteurs 9 et 10.



Le RCU applicable à la ZINO

Article 1: Des occupations et utilisations interdites

Sont interdits en zones inondables :

- les constructions nouvelles de bâtiment à usage d'habitation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravière ;
- l'aménagement à des fins agricoles et maraîchères;
- les travaux d'affouillement et d'exhaussement ;
- les dépôts sauvages de toute nature ;
- L'exploitation à des fins minières artisanales
- L'utilisation de produits chimiques nocifs.

Article 2: occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article 1 du présent chapitre et sous réserve de l'application des dispositions légales et réglementaires spécifiques en vigueur, les occupations et utilisations des sols en zones inondables peuvent être autorisées pour:

- les travaux d'aménagement destinés à faciliter l'accessibilité et la mise en valeur des sites ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires ;
- les travaux de réalisation d'infrastructures ou d'ouvrages publics nécessaires au bon fonctionnement des services et des réseaux publics ;
- les travaux de construction d'installations nécessaires à l'exploitation du parcours sportif et de détente (sanitaires, local d'accueil, installation et équipements du parcours sportif)
- les travaux de construction de locaux annexes aux aménagements paysagers à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère des sites ;
- les travaux de construction de faible emprise nécessaire à l'observation du milieu naturel.

Article 3: Accès et voirie

Sans objet

Article 4: Desserte par les réseaux

Sans objet

Article 5: La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article 6: L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet

Article 7: L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

Article 8: L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Sans objet

Article 9: L'emprise au sol; Article 10 : L'aspect extérieur; Article 11: Stationnement

Sans objet

Article 12: Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Les zones inondables doivent être aménagées ou plantées avec de la végétation locale ;

Les plantations existantes seront conservées au maximum;

Tout arbre abattu devra être remplacé.

Article 13:Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Article 14: Les hauteurs

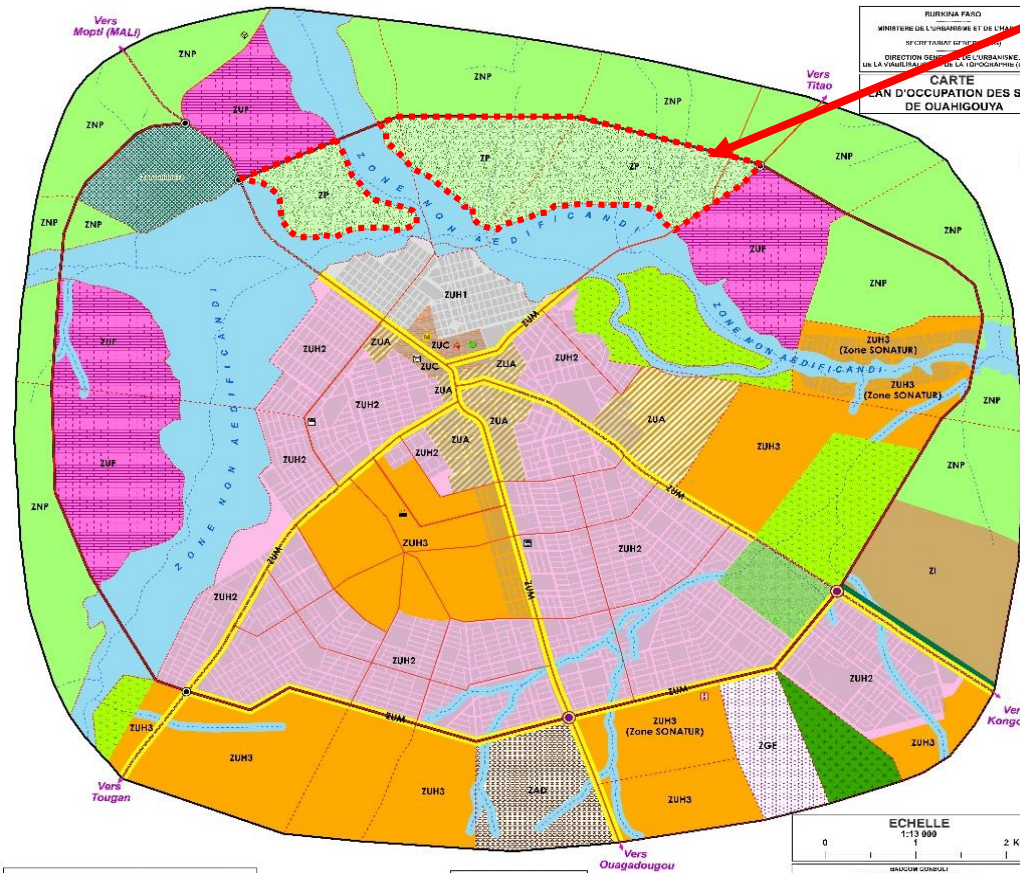
Sans objet

Le RCU applicable à la ZPRO

LA ZONE PRODUCTION (ZPRO)

Elles concernent, la zone périurbaine où se développent les activités (agriculture vivrière irriguée, arboriculture et maraîchage) et également, les espaces verts, la forêt galerie, les pâturages autour de la ville.

On peut y citer notamment les zones de Tougzague et Gondologo qui sont hors agglomération urbaine



Le RCU applicable à la ZPRO

Article 1: Les occupations et utilisations interdites en zone agropastorale

Sous réserve de l'application des dispositions légales et réglementaires spécifiques en vigueur (code forestier, code de l'environnement) sont interdits dans l'emprise des zones agropastorales :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usages autres que d'habitation ;
- les lotissements à usage d'habitation ou à usages autres que d'habitation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- le dépôt sauvage de toute nature ;
- les travaux d'affouillement et d'exhaussement.
- les défrichements susceptibles de porter atteinte à l'équilibre environnemental en compromettant la régénérescence des espèces végétales et le maintien du biotope nécessaire à la survivance des espèces animales ;
- les activités de chasse qui pourraient mettre en danger d'extinction des espèces animales menacées.

Article 2: Les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article 1 du présent chapitre et sous réserve de l'application des dispositions légales et réglementaires spécifiques en vigueur, les occupations et utilisations des sols en zone agropastorale peuvent être autorisées pour :

- les constructions et bâtiments d'exploitation agricole et pastorale à condition d'être directement liés et nécessaires à l'exploitation de la zone ;
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles de la zone et qu'elles soient implantées à proximité directe des bâtiments d'exploitation ;
- les constructions destinées au stockage des produits agricoles à condition que l'intégration au paysage soit étudiée avec soin ;
- les constructions destinées à l'élevage à condition que l'intégration au paysage soit étudiée avec soin ;
- les constructions techniques dont la réalisation répond au principe de l'intérêt général (poste de transformation, stations d'épuration, châteaux d'eau, etc.) ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (réseau d'adduction d'eau, assainissement, électricité, télécommunication, etc.).

Article 3: Accès et voirie

Les terrains à bâtir doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant leur accès direct, sans qu'il ne soit besoin de créer une servitude de passage sur des terrains voisins (*article 23 de la loi n° 017-2006/AN du 18 mai 2006 du Code de l'Urbanisme et de la Construction*).

L'implantation des bâtiments à l'intérieur des parcelles doit être faite de manière à faciliter l'intervention des services de secours (*article 24 de la loi n° 017-2006/AN du 18 mai 2006 du Code de l'Urbanisme et de la Construction*).

Article 4: Desserte par les réseaux

Les aménagements des terrains agro-sylvo-pastoraux doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire naturel.

Article 5: La superficie minimale des terrains constructibles

Article 6: L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7: L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8: L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Article 9: L'emprise au sol

Article 10 : L'aspect extérieur

Article 11: Stationnement

Sans objet

Article 12: Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés avec de la végétation locale.

Article 13: Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Article 14 : Des hauteurs

Il n'existe aucune limite de hauteur pour les bâtiments d'exploitation agricole. Cependant, elles doivent s'inscrire par leur architecture et leur aspect extérieur dans le paysage naturel de la ville.

Le RCU applicable à la ZNP

Article 1: Occupations et utilisations interdites

Sont interdits dans l'emprise des zones naturelles :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usages autres que d'habitation ;
- les lotissements à usage d'habitation ou à usages autres que d'habitation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, de bancottières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- le dépôt sauvage de toute nature ;
- les constructions à usage agricole et pastorales pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- les travaux d'affouillement et d'exhaussement.
- les défrichements susceptibles de porter atteinte à l'équilibre environnemental en compromettant la régénérescence des espèces végétales et le maintien du biotope nécessaire à la survivance des espèces animales;
- les activités de chasse qui pourraient mettre en danger d'extinction des espèces animales menacées.

Article 2 : occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article 1 du présent chapitre et sous réserve de l'application des dispositions légales et réglementaires spécifiques en vigueur, les occupations et utilisations des sols peuvent être autorisées en zone naturelles à préserver pour :

- les constructions techniques dont la réalisation répond au principe de l'intérêt général (poste de transformation, stations d'épuration, châteaux d'eau, etc.) ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (réseau d'adduction d'eau, assainissement, électricité, télécommunication, etc.).
- l'enrichissement par des espèces forestières et des activités agro-forestières initié par l'Etat

Article 3: Accès et voirie

Des pistes rurales doivent permettre de desservir lesdites zones.

Article 4: Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Les aménagements des zones naturelles doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire naturel.

Article 5: La superficie minimale des terrains constructibles

Article 6: L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7: L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8: L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Article 9: L'emprise au sol

Article 10: L'aspect extérieur

Article 11: Stationnement

Article 12: Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Article 13: Le coefficient d'occupation du sol

Article 14: Les hauteurs

Sans objet

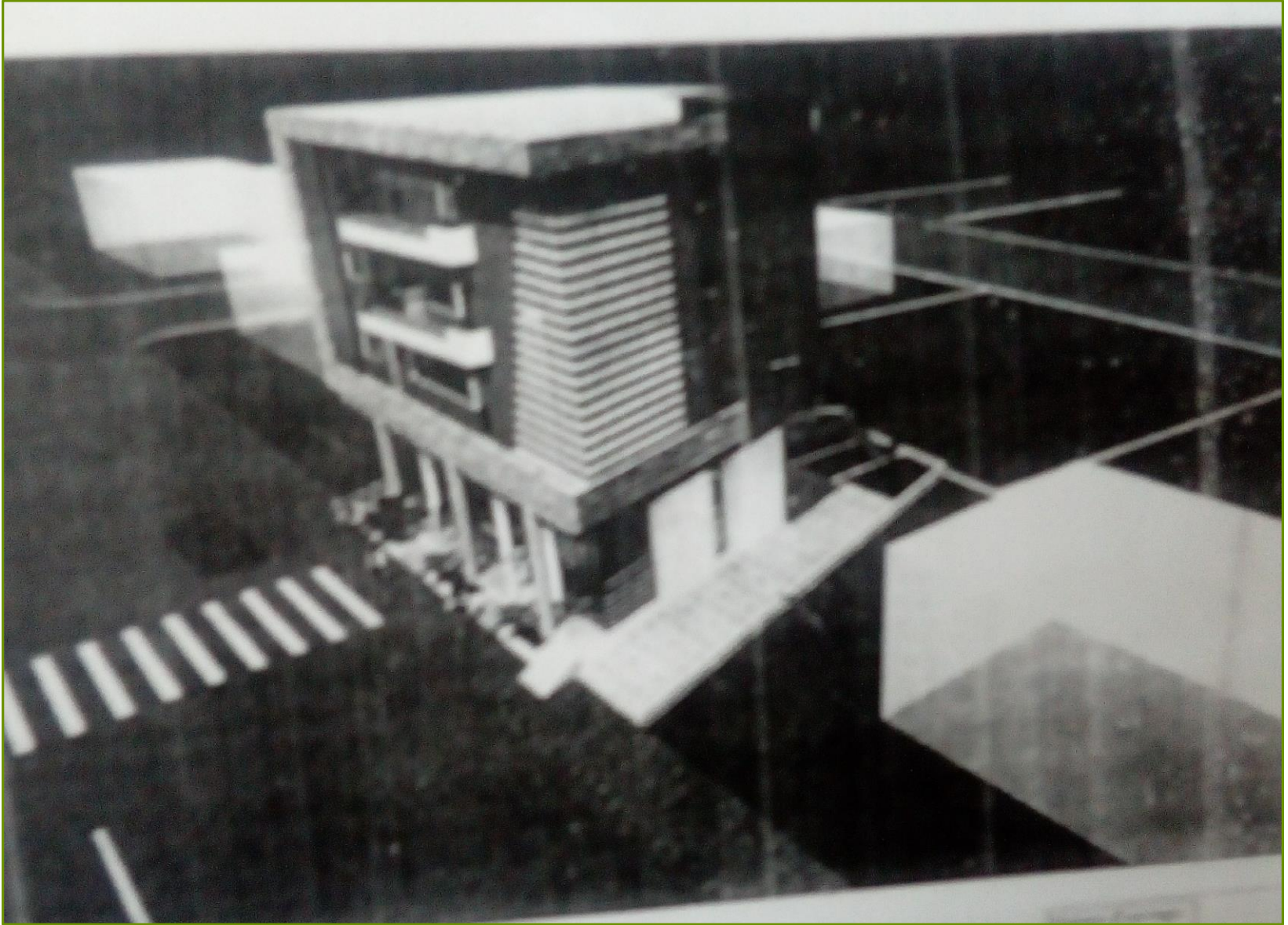
CAS PRATIQUES

1-Le Permis de Construire

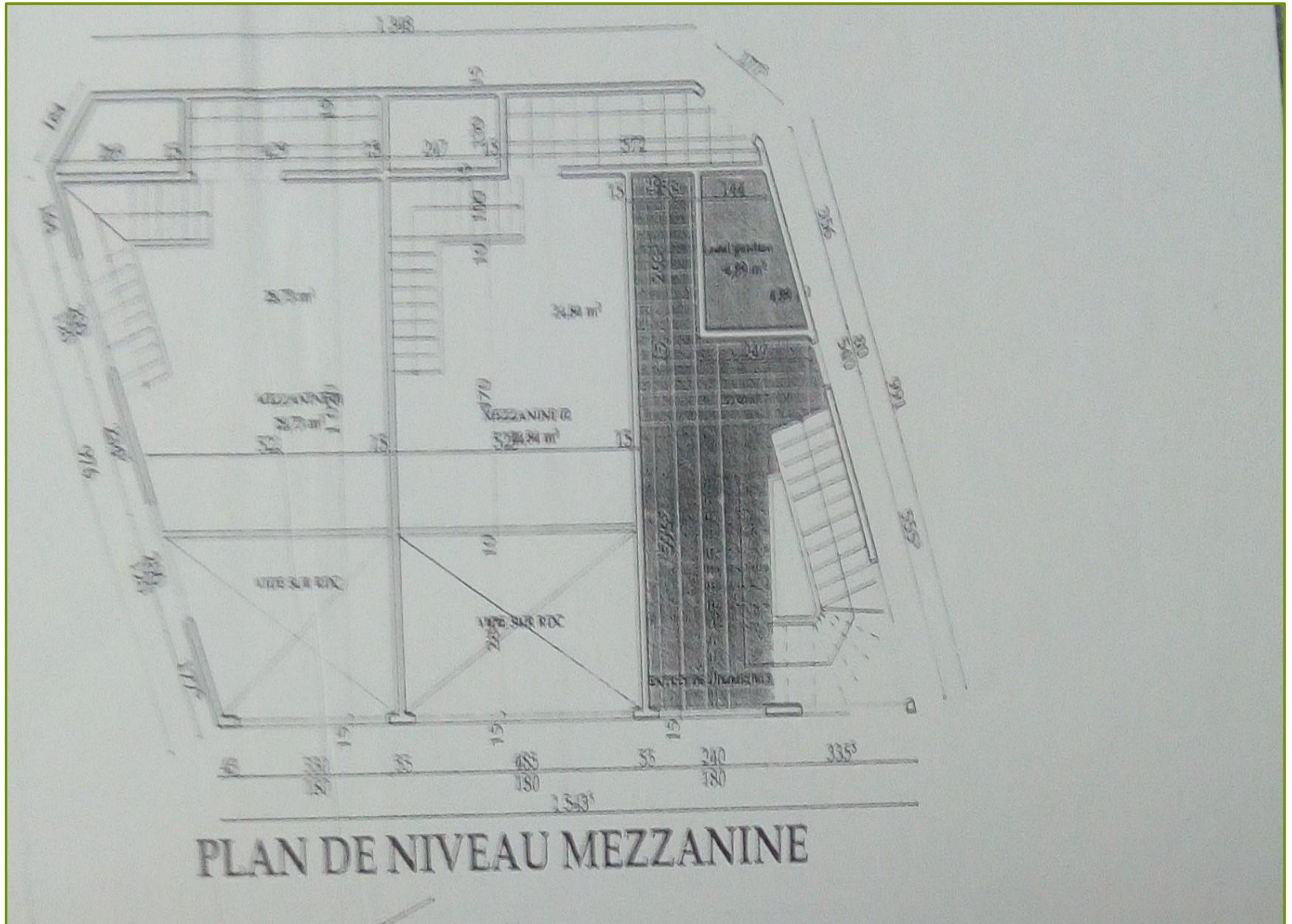
➤ **PRESENTATION DU PROJET**

- **Dossier : N°2018-321/MUH/RN/DRUH de Mr X**
- **Situation géographique : Centre ville secteur**
- **Référence parcellaire : Section x, Lot x, parcelle x**
- **Usage du projet : Immeuble à usage mixte (habitation et commerce)**
- **Nombre de niveau : 4 niveaux**
- **Superficie de la parcelle : 828, 10 m²**
- **Surface bâtie au sol : 133,452 m²**
- **Surface cumulée des planchers : 855,523 m²**
- **Revêtement du bâtiment : Marmorex sur murs extérieurs**
- **Aménagement extérieur : Néant**

➤ PRESENTATION DU PROJET



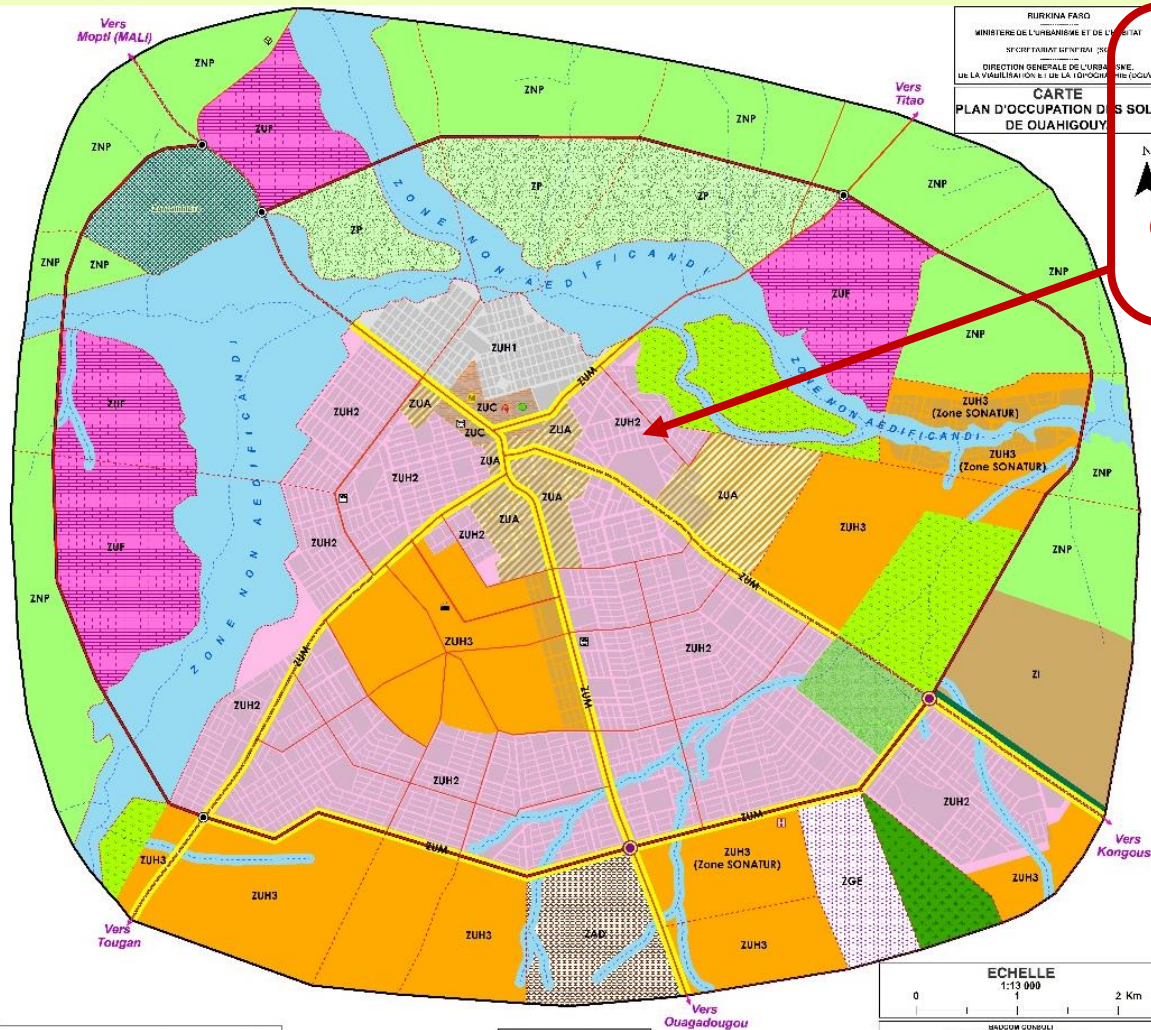
POS OUAHIGOUYA



Demande du Permis de Construire

*Comment traiter le dossier de
Monsieur X conformément aux
Règlement Communal
d'Urbanisme (RCU) du POS ?*

Examen de la demande conformément aux RCU du POS



Projet localisé en zone ZUH2: ZONE URBAINE à densifié, viabiliser et équiper

Article 1 : Occupations et utilisations interdites

Sont interdites au sein des parcelles des Zones résidentielles d'habitations autre que celles affectées aux équipements, toutes occupations et toutes utilisations de sols pour l'implantation d'infrastructures notamment les bâtiments à usage industriel, d'entretien mécanique de véhicules, de menuiserie métallique et de terminal de transport en commun.

Aucune activité présentant des risques d'incendie, d'explosion, d'émission de fumées polluantes et de nuisances susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens ne peut être exercée en Zone résidentielle d'habitation.

- **Le projet est un Immeuble à usage mixte (habitation et commerce) donc conforme aux dispositions de l'article 1**

Article 2 : Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article 1 du présent chapitre et sous réserve de l'application des dispositions légales et réglementaires spécifiques en vigueur, les occupations et utilisations des sols suivantes peuvent être autorisées au sein des parcelles des Zones Résidentielles d'Habitation autres que celles affectées aux équipements :

- l'implantation d'établissements d'entretien et de réparation mécanique d'engins à deux (02) roues dans des locaux appropriés au traitement efficace des pollutions qu'ils engendrent ;
- l'implantation de boutiques de commerces d'usage quotidien ;
- l'implantation d'établissement d'accueil et d'hébergement et de restaurants ;
- l'implantation des équipements scolaires et de santé correspondant au nombre de logements.

Certains locaux répondant aux normes des constructions à usage d'habitation peuvent être dévolus à l'exercice des professions libérales ou à des fonctions d'équipements.

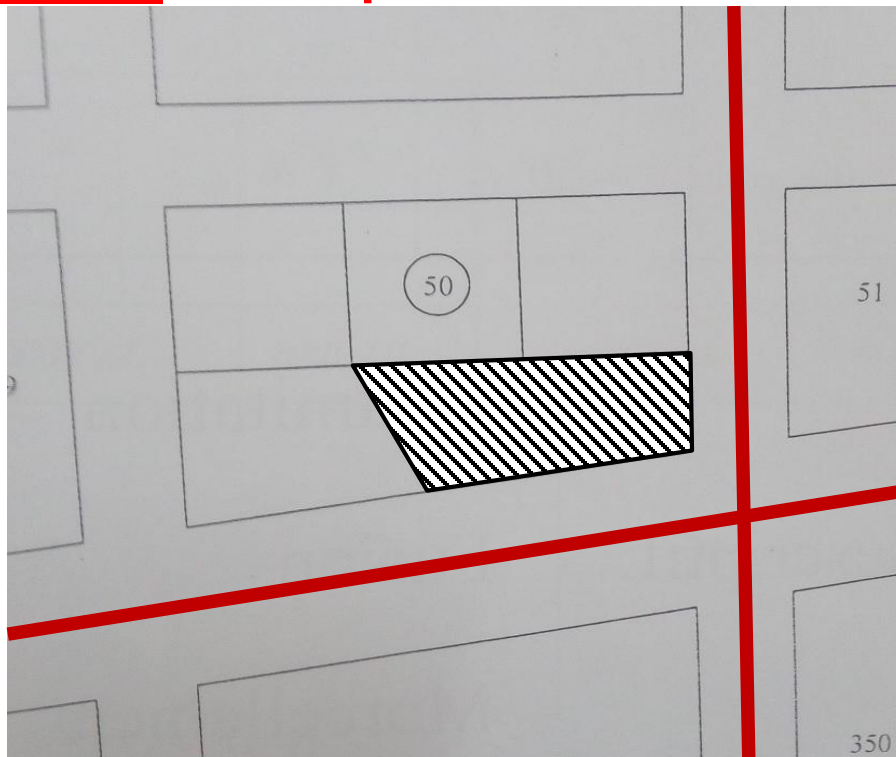
- **Le bâtiment étant à usage d'habitation (utilisation autorisée à l'article 1), cet article ne s'y applique pas**

Article 3 : Accès et voirie

Toute construction ou toute installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination et à son importance notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche facilitant l'intervention des services de secours contre l'incendie et sans qu'il ne soit besoin de créer une servitude de passage sur des terrains voisins.

Toute obstruction de l'emprise publique est interdite.

- **La parcelle du Projet est desservie par des 02 voies publiques, donc conforme aux dispositions de l'article 3.**



Article 4 : Desserte par les réseaux

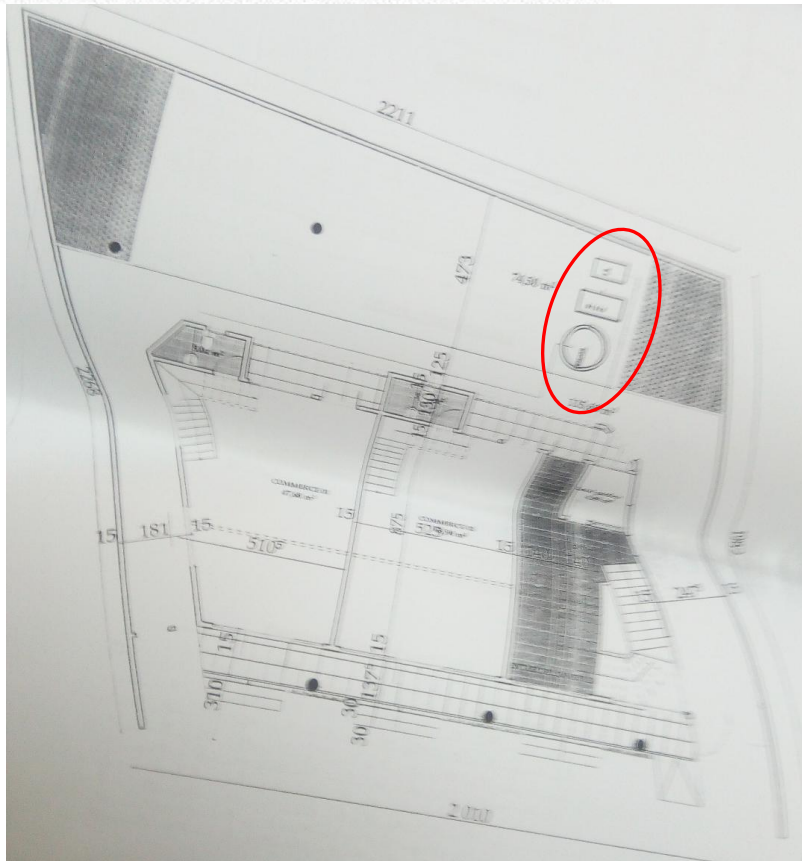
I- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées selon un dispositif d'assainissement collectif ou individuel répondant aux normes en vigueur.



- Le plan de plomberie du projet indique l'approvisionnement en eau potable ONEA et l'évacuation individuelle des eaux usées (fosses septiques, regards,....) donc conforme aux dispositions des 2 premiers points de l'article .

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau d'écoulement des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

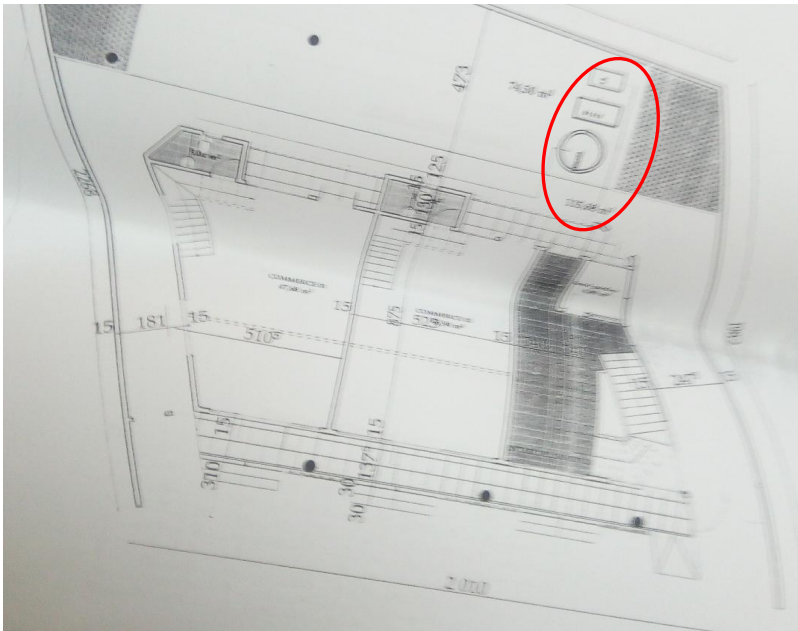
Toutefois, en l'absence d'un réseau d'écoulement des eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Électricité - Téléphone

Les nouvelles installations de distribution électrique et de téléphone doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

IV - Réseaux divers

L'implantation de bouches d'incendies doit être espacée de 250 mètres, suivant le respect des normes de sécurité incendie.



- Les dispositions des trois derniers points de l'article 4, sont à vérifier sur le terrain afin de s'assurer de l'existence des réseaux d'assainissement pluvial, d'électricité et de réseaux divers.
- Pour le présent projet, ces réseaux existent donc conforme aux dispositions de l'article 4

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Toute construction est interdite sur toute parcelle créée postérieurement à la publication du présent règlement communal d'urbanisme si celle-ci ne satisfait pas aux conditions suivantes :

- Sa superficie doit être au moins égale à 150m² ;
- La longueur de sa façade sur rue doit être au moins égale à 10m.

Changement constaté, attribution de nouveau(x) numero(s) et calcul de superficie

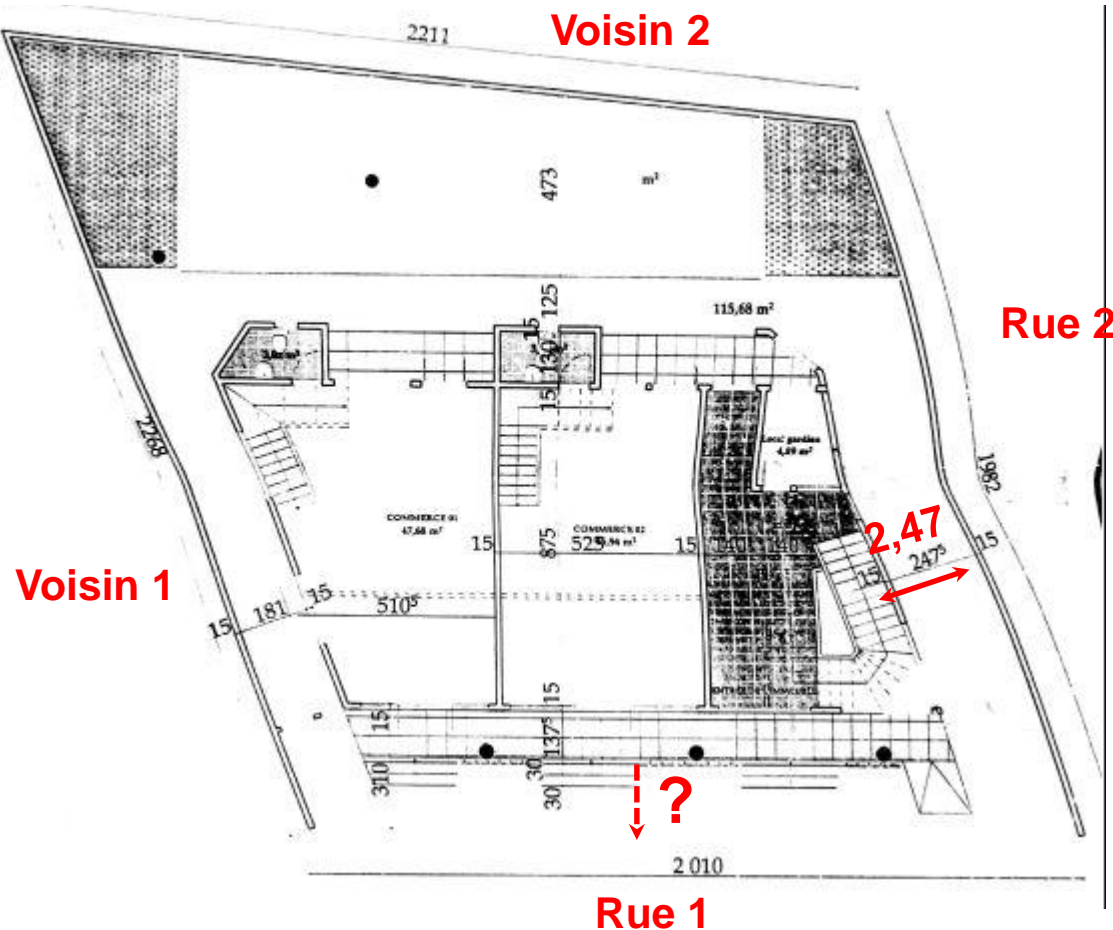
Situation ancienne				Situation Nouvelle			
Section	Lot	Parcelle	Superficie	Section	Lot	Parcelles	Superficie
00	50	e	828.10 m ²	00	50	f	413.18 m ²
				00	50	g	414.93 m ²
TOTAL			828.10m²	TOTAL			828.10m²

- La superficie de la parcelle est de 828,10 m² et sa longueur de façade sur rue 1 est de 40,19 m et sur rue 2 est de 16,01 m, ce qui est donc conforme aux dispositions de l'article 5

POS OUAHIGOUYA

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour toute construction en **Zone Résidentielle**, un recul minimum de trois (3) mètres est observé par rapport au mur donnant sur la voie publique conformément aux dispositions de l'article 26 de la loi n° 017-2006/ AN du 18 mai 2006, portant Code de l'Urbanisme et de la Construction au Burkina Faso.



- Pour le présent projet, on a un recul de 2,47 m par rapport à la petite rue et aucun recul prévu par rapport à la grande rue (du côté de la plus grande façade), ce qui n'est pas conforme aux dispositions de l'article 6.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

L'implantation de bâtiments à l'intérieur des parcelles doit être espacée d'un (01) mètre au minimum entre eux, de manière à faciliter l'intervention des services de secours, l'éclairage et la ventilation naturels.

- **Pour le présent projet, il n'y a qu'une seule construction sur la même propriété, donc sans objet**

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol en zone résidentielle d'habitation UH est compris entre 0,50 et 0,75 pour UH1 et UH3.

Il est compris entre 0,60 et 0,75 pour UH2.

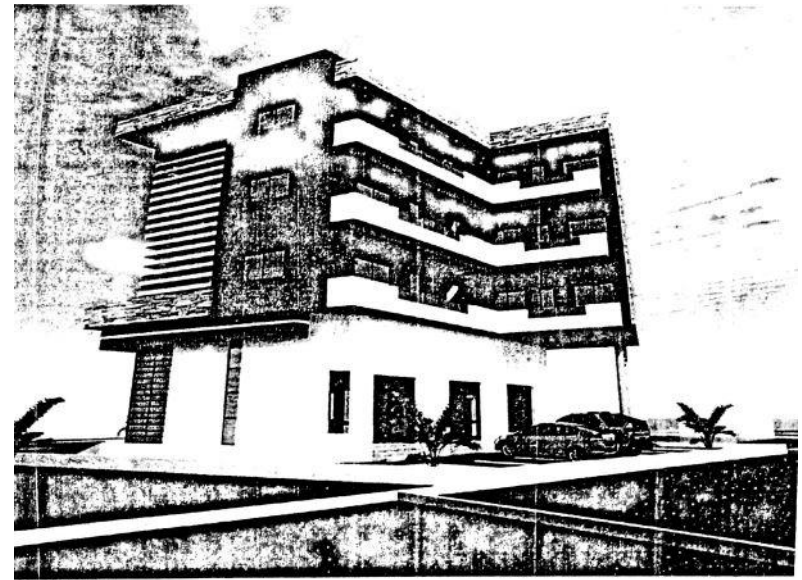
- **Le CES est obtenu à partir de la formule suivante : Surface bâtie/Surface de la parcelle. Ainsi pour le présent projet, le CES = $133,452/828,1 = 0,161$.**
- **Le projet étant situé en Zone UH 2, son CES est inférieur à 0,6 , donc non conforme aux dispositions de l'article 9**

Article 10 : Aspect extérieur

Les aspects extérieurs des constructions doivent être conformes aux règles d'harmonie, du point de vue des dimensions, des couleurs ou des revêtements et tendre à la création ou à la conservation de perspectives urbaines.

Les matériaux sont ceux qui correspondent aux normes en vigueur pour les constructions définitives. L'utilisation des matériaux locaux de construction est recommandée.

- **Pour le présent projet, le devis descriptif a prévu l'utilisation de matériaux définitifs (briques en parpaing de ciment, dalle en béton armé avec des murs extérieurs revêtus en marmorex) , ce qui est conforme aux dispositions de l'article 10.**



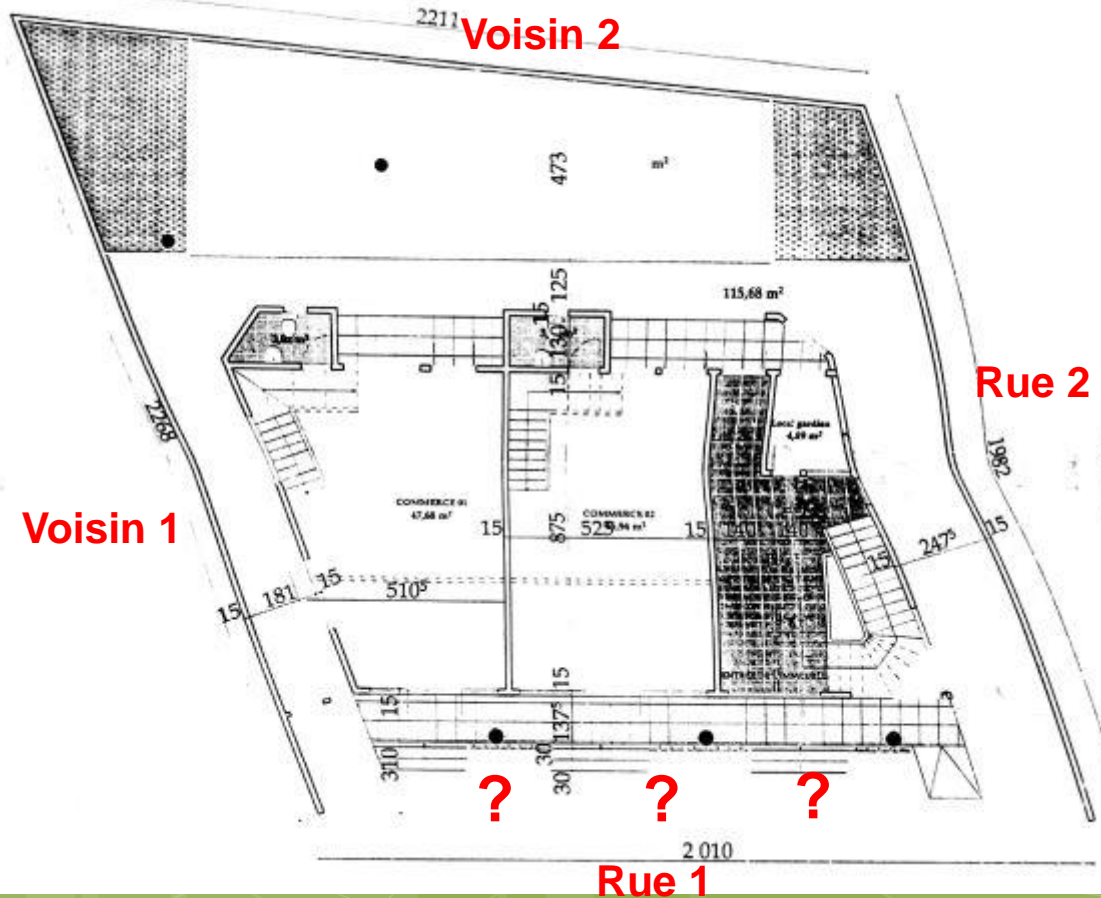
POS OUAHIGOUYA

Article 11 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur les propriétés privées, en sous-sol ou en surface.

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques et leurs accès doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins.

Les constructions de bureaux, de commerces, d'entrepôt et les hôtels doivent avoir des emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et de manutention.



- Pour le présent projet, il n'est pas prévu de stationnement de véhicule sur les emprises de la parcelle, ce qui n'est pas conforme aux dispositions de l'article 11.

Article 12 : Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Toute parcelle d'habitation doit comporter un aménagement vert.

Les voiries urbaines doivent contenir des plantations d'alignement d'espèces végétales locales ou toute autre espèce adaptée au milieu.

Les plantations privées sont réalisées conformément au décret 98-321 du 28 juillet 1998, portant réglementation des aménagements paysagers au Burkina Faso.

- **Pour le présent projet, le devis descriptif ne fait pas mention de l'aménagement vert dans la parcelle , ce qui n'est pas conforme aux dispositions de l'article 12.**

Article 13 : Coefficient d'occupation du sol

Il est lié à l'emprise au sol et au nombre de niveaux des constructions.

- **Le COS est obtenu à partir de la formule suivante : Surface cumulée des planchers/Surface de la parcelle. Ainsi pour le présent projet, le $COS = 855,523/828,1 = 1,03$.**
- **Cette donnée permet juste de connaître la densité du bâti sur la parcelle.**

Article 14 : Hauteurs

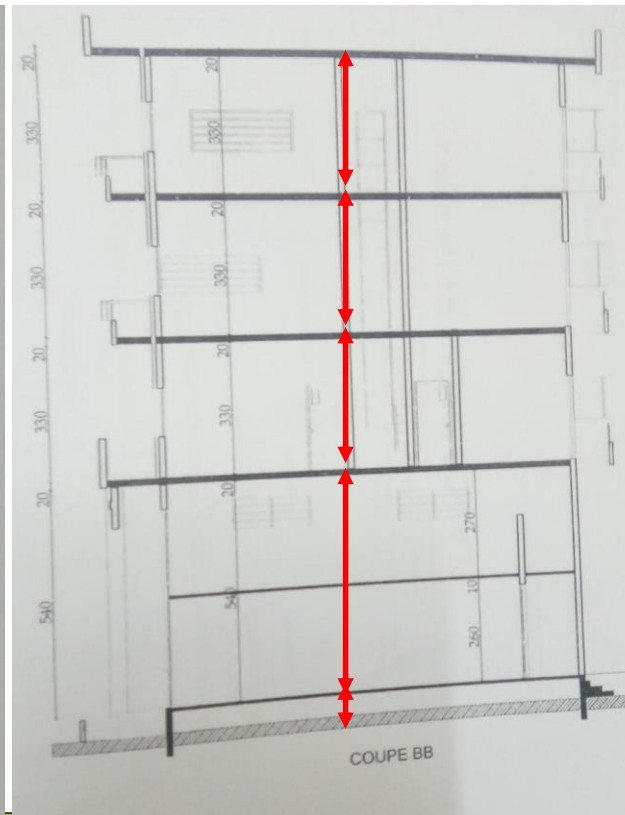
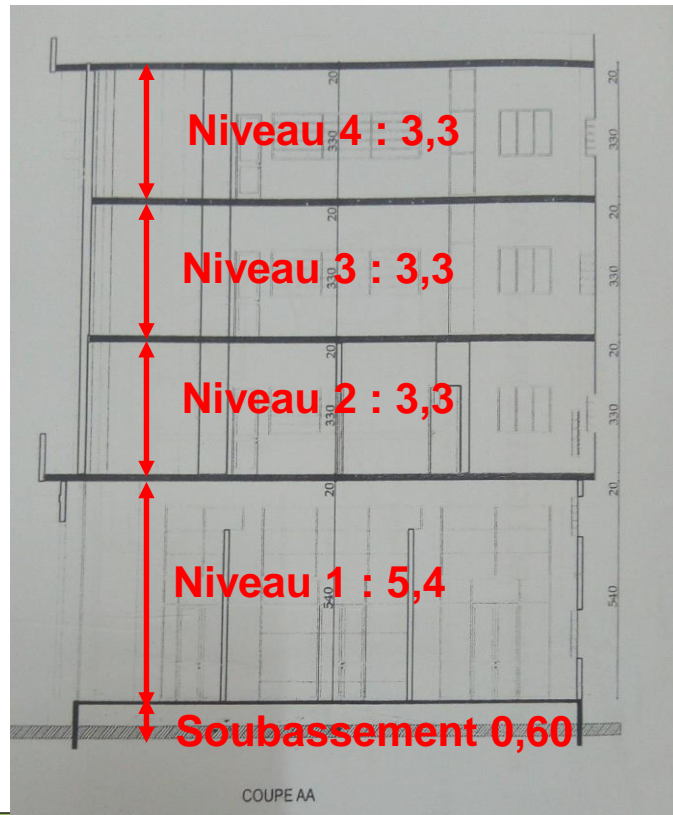
Les constructions auront une hauteur d'un niveau (RDC) à trois niveaux (R+2).

Toutes les constructions auront une hauteur de soubassement de 0,45m au-dessus du niveau de la voirie riveraine.

Toutes les constructions auront une hauteur sous plafond de 3.20m au minimum quelle que soit leur destination.

Toutefois, les nouvelles constructions en zone résidentielle d'habitation doivent prévoir une élévation en R+1 sur toute ou partie de l'emprise de la construction.

➤ Pour le présent projet, on observe 4 marches donc le soubassement de 0,45 m est conforme. Cependant, le projet est de 04 niveaux (R+3), ce qui n'est pas conforme aux dispositions de l'article 14 qui prévoit 3 niveaux (R+2).



Examen de la demande conformément au RCU du POS

Au terme de l'examen du dossier de demande de permis de construire de **Mr X**, il ressort qu'il n'est pas conforme à certaines articles du RCU de la ZUH2. Le projet n'est conforme à toutes les dispositions du RCU.

Le dossier **n'est pas conforme** aux articles 6, 9, 11, 12 et 14 du RCU applicable à la ZUH2.

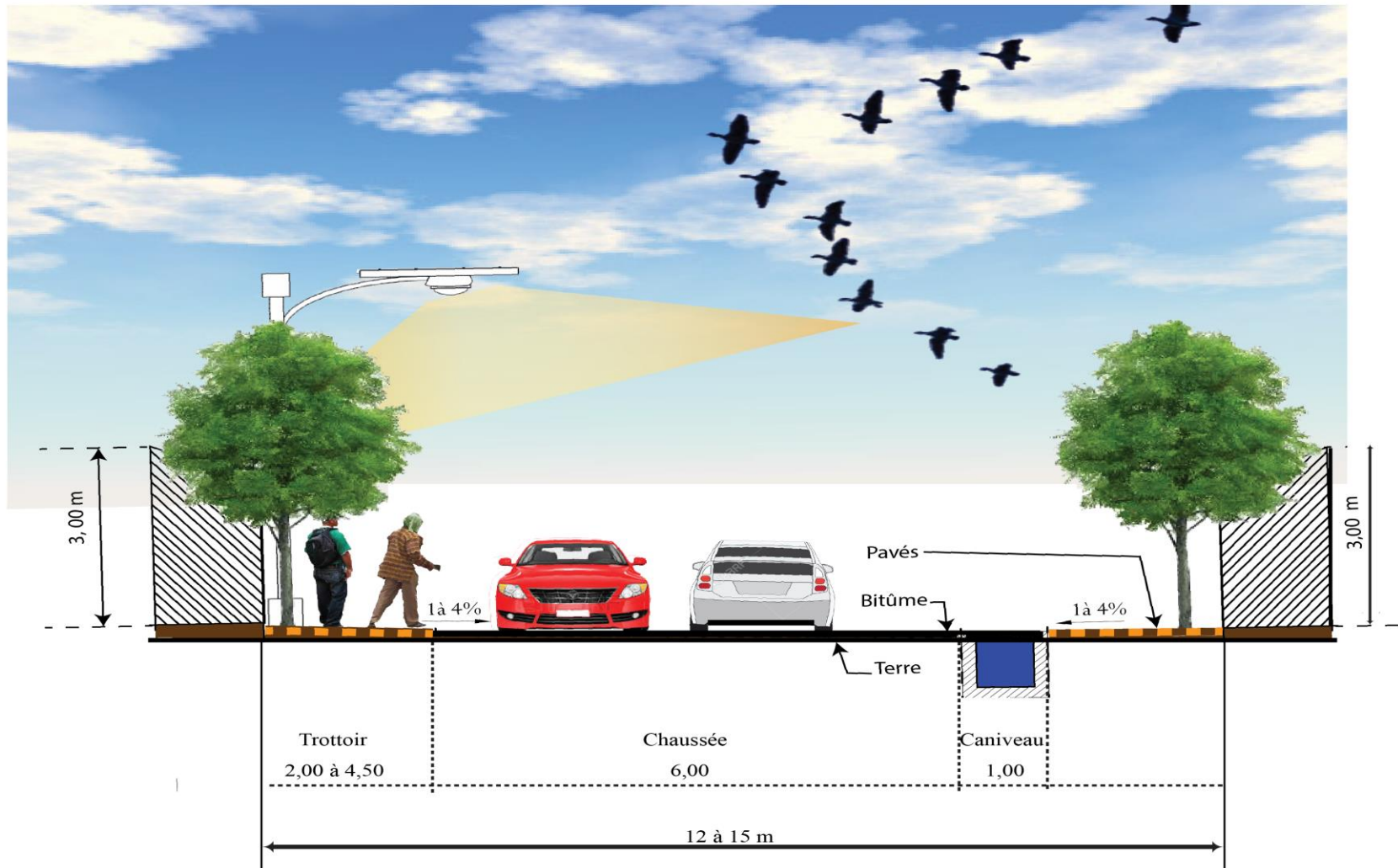
Il sera demandé au promoteur de reprendre le projet en respectant les dispositions des articles ci-cités, avant d'émettre un avis favorable.

2- Aménagement de la voirie

Le POS a proposé des aménagements pour :

- La voirie de **12 à 15** m d'emprise ;
- La voirie de **20 m** d'emprise ;
- La voirie de **60 m** d'emprise ;
- La voirie de **100 m** d'emprise.

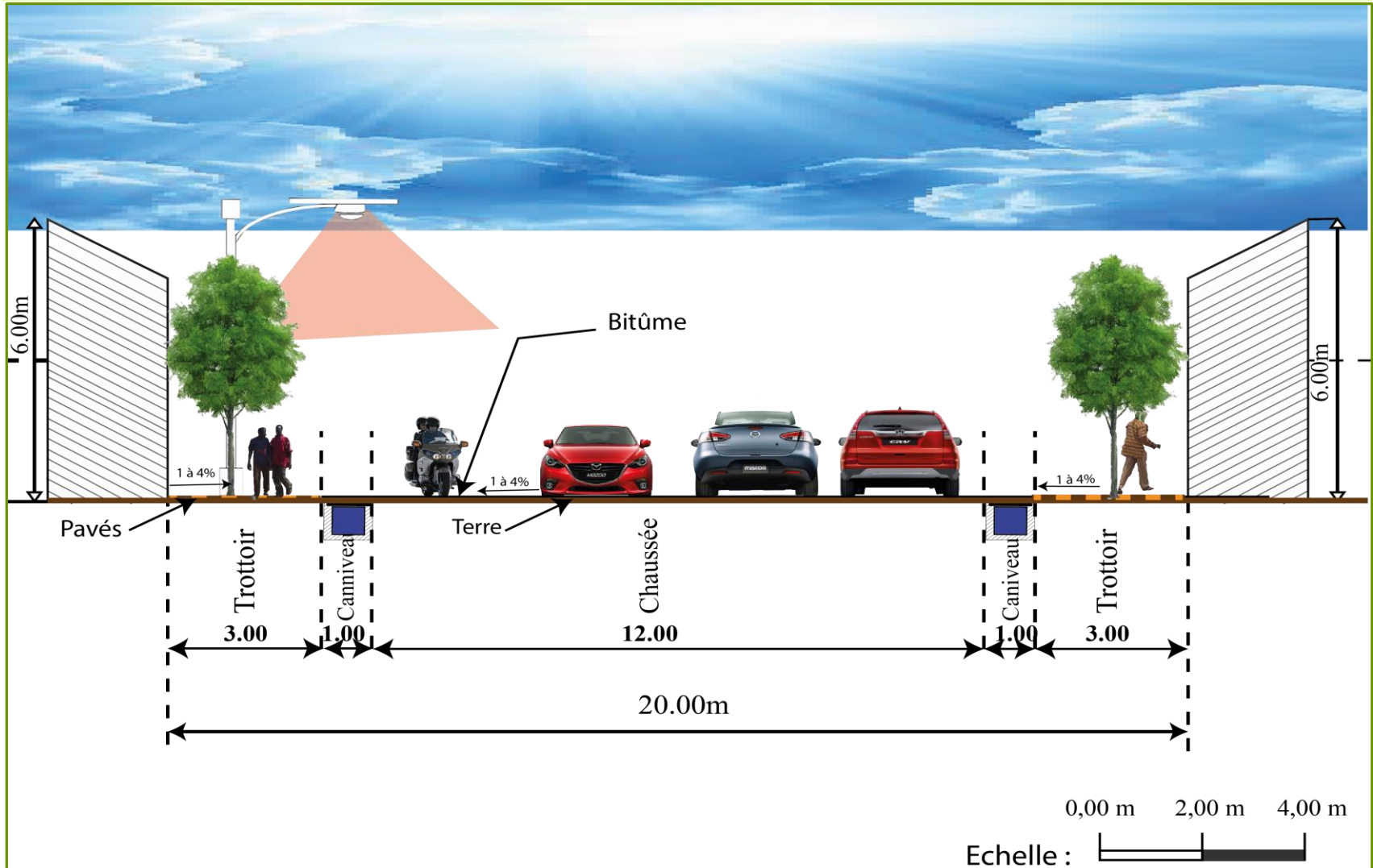
Profil de la Voirie de 12 à 15 m d'emprise



Profil de la Voirie de 12 à 15 m d'emprise



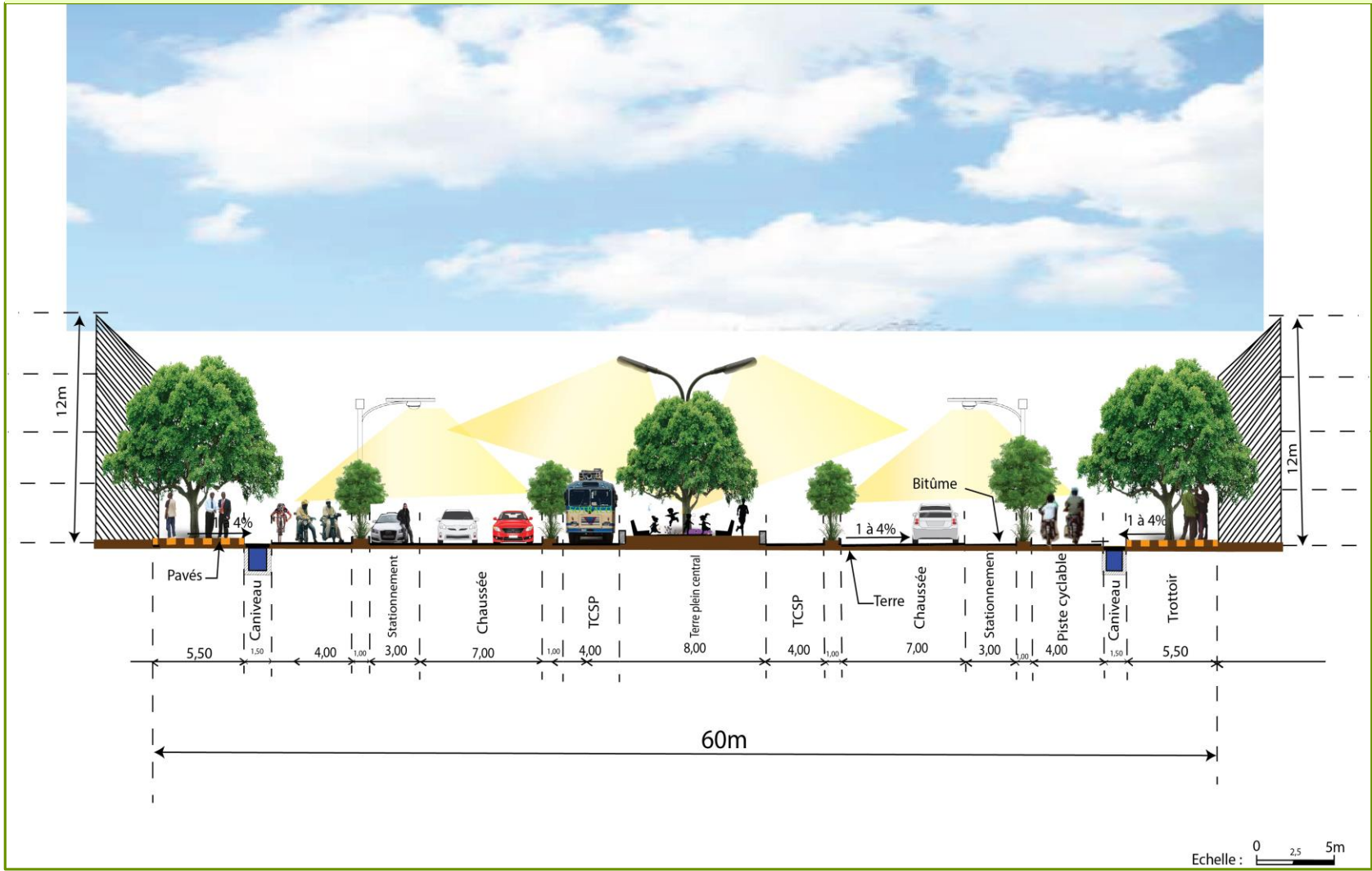
Profil de la Voirie de 20 m d'emprise



Profil de la Voirie de 20 m d'emprise



Profil de la Voirie de 60 m d'emprise



Profil de la Voirie de 60 m d'emprise



POS OUAHIGOUYA

MERCI POUR VOTRE ATTENTION