

PROJET DE LOI PORTANT CREATION  
D'UN ORDRE NATIONAL DES URBANISTES  
DE COTE D'IVOIRE.

R A P P O R T

*Présenté*

*Au nom du Conseil Economique et Social*

*par Monsieur DETOH KOUASSI Alexis*

*Rapporteur Ad Hoc./-*

J U I N 1993

Par lettre n° 33/SGG/CF du 12 Mars 1993, Monsieur le Président de la République soumettait à l'avis du Conseil Economique et Social le Projet de Loi n° 03/93 du rôle relatif à la Création d'un Ordre National des Urbanistes de Côte d'Ivoire.

Dans le cadre de cette étude, une Commission Ad Hoc a été désignée par le Bureau du Conseil Economique et Social.

Cette Commission, présidée par Monsieur KONIAN KODJO Félicien Vice-Président du Conseil Economique et Social, s'est réunie le 03 Mars, les 20 et 28 Avril, les 18 et 26 Mai, et le 09 Juin 1993 pour procéder à l'examen dudit Projet de Loi.

La Commission a bénéficié de l'audition des Représentants des Urbanistes de Côte d'Ivoire :

MM.	NOURI Dine	-	Urbaniste.
	SAM Anthony		"
	DOGBO Vincent		"

La Commission adresse ses remerciements à ces personnalités pour leur contribution.

Dans sa Séance Plénière du 08 Juin 1993, le Conseil Economique et Social a entendu un exposé de Monsieur EZAN AKELE, Ministre de l'Environnement, de la Construction et de l'Urbanisme sur le Projet de Loi soumis à son examen. Le Conseil le remercie pour sa brillante prestation.

Ces trente dernières années, la Côte d'Ivoire a connu une urbanisation extrêmement rapide dont tous les aspects n'ont pas été suffisamment maîtrisés.

Ce processus a eu les conséquences suivantes :

- Villes insuffisamment structurées,
- Existence de bidonvilles,
- Souvent, absence de plan directeur.

Aujourd'hui, force est de reconnaître que ce processus est irréversible. Au lieu de le subir, il faut l'organiser, l'orienter et le contrôler.

Dans l'aménagement du cadre de vie, un certain nombre de spécialistes interviennent dont les Urbanistes, les Géomètres et les Architectes. Si les deux dernières catégories sont régies par des Ordres qui organisent leur profession, il n'en est pas de même pour les Urbanistes.

Or l'Urbaniste est un Technicien et un Artiste qui réalise des études d'impact, des expertises relatives aux problèmes foncier et environnementaux dans les centres urbains.

Planificateur et coordonnateur, l'Urbaniste est consulté pour l'élaboration, l'insertion et l'aménagement de grands projets régionaux.

Homme de synthèse, il est au carrefour de toutes les disciplines concourant à l'organisation de la ville.

Aménageur, il est Conseil auprès des collectivités locales.

Fort heureusement, les ressources humaines existent aussi bien dans l'Administration Publique que dans le Secteur Privé.

Pour permettre à ce potentiel humain de jouer pleinement et efficacement son rôle, il apparaît nécessaire et indispensable de créer un Ordre National des Urbanistes de Côte d'Ivoire qui viendrait compléter les deux Ordres existants des Architectes et des Géomètres-Experts et achever ainsi l'organisation de ce vaste Secteur d'activité, Secteur qui conditionne la qualité de notre cadre de vie.

C'est pourquoi, le Conseil Economique et Social se réjouit que le Gouvernement sollicite son avis sur ce Projet de Loi qui arrive au moment opportun.

Le texte qui nous est soumis appelle de notre part les observations et suggestions suivantes :

a) Sur la forme.

Pour rendre le texte plus cohérent, la Commission a procédé à :

- La réduction des titres de 6 à 3 ;
- La création de chapitres dans les titres I et II.

b) Sur le fond.

Le Projet de Loi qui nous a été soumis semble incomplet sur certains points, notamment :

- Les conditions d'exercice de la profession ;
- Les conditions de fonctionnement des organes de l'Ordre National ;
- Les dispositions particulières ;
- Les dispositions transitoires.

Compte tenu de tout ce qui précède, la Commission propose les modifications suivantes :

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.

ARTICLE 1ER

La Commission suggère une modification des alinéas 1, 7, 8, 9 et 10 de cet article pour faire ressortir la responsabilité personnelle de l'Urbaniste et harmoniser le texte avec ceux des Ordres des Architectes et des Géomètres.

Nous proposons la rédaction suivante :

Article 1er - Alinéa 1 : "L'Urbaniste est un Technicien et un Artiste qui exerce en son nom propre et sous sa responsabilité, la profession libérale comportant les activités suivantes".

Article 1er - Alinéa 7 : La Commission propose la suppression du mot "etc..." pour que la rédaction soit concise et plus précise.

Article 1er - Alinéas : La Commission estime que pour ces  
8 et 9 deux alinéas, les tirets doivent être supprimés pour une question de forme.

Article 1er - Alinéa 10 : Pour une question d'harmonie, cet alinéa doit venir après l'alinéa 7.

La nouvelle rédaction de l'article 1 est donc la suivante :

ARTICLE 1ER NOUVEAU

L'Urbaniste est un Technicien et un Artiste qui exerce en son nom propre et sous sa responsabilité, la profession libérale comportant les activités suivantes :

- La confection des documents d'urbanisme (schémas directeurs, plans directeurs locaux, plans de secteur, plans de restructuration, de rénovation ou de réhabilitation, plans de masse et plans de lotissement) ;
- La réalisation d'études et le suivi des travaux concernant les ensembles urbains ;
- La réalisation des termes de référence et le contrôle des études urbaines ;
- La réalisation des études d'impact ;
- L'étude des plans programmes d'équipement ;
- Les études et expertises relatives aux problèmes fonciers et environnementaux dans les centres urbains ;
- La fonction d'Urbaniste-Conseil auprès des collectivités locales.

Planificateur et Coordonnateur, l'Urbaniste est obligatoirement consulté pour l'élaboration et l'insertion de grands projets régionaux.

Aménageur, il veille à l'observation des prescriptions réglementaires applicables aux documents d'urbanisme.



T I T R E   I I   -   ORDRE NATIONAL DES URBANISTES.

La Commission suggère la création de cinq (5) chapitres sous ce titre II pour permettre de traiter les différents organes de l'Ordre National des Urbanistes et de mieux en préciser les conditions de fonctionnement.

Ainsi, nous proposons les cinq chapitres suivants :

- Chapitre 1 : Dispositions Générales.
- Chapitre 2 : Assemblée Générale.
- Chapitre 3 : Conseil National.
- Chapitre 4 : Inscription au Tableau de l'Ordre.
- Chapitre 5 : Chambre de Discipline.

CHAPITRE   I   -   DISPOSITIONS GENERALES.

ARTICLE   2

Reprend les dispositions de l'Article 2 du Projet de Loi :  
"Il est institué un Ordre National des Urbanistes de nationalité ivoirienne, habilités à exercer leur art en Côte d'Ivoire".

### ARTICLE 3

La Commission propose à cet article, la reprise des dispositions de l'article 5 du Projet de Loi. En effet, il semble plus logique de définir les attributions de l'Ordre National avant de parler des conditions d'inscription au Tableau de cet Ordre.

L'Ordre National des Urbanistes a pour objet d'assurer :

- Le respect des principes de moralité et de probité de la profession ;
- Le respect du Code de Déontologie ;
- La défense des intérêts, de l'honneur et de l'indépendance.

### ARTICLE 4

Les dispositions de cet article sont identiques à celles de l'article 3 du Projet de Loi, mais en y ajoutant in fine le mot "Urbaniste".

La nouvelle rédaction est la suivante "Nul ne peut exercer la profession d'Urbaniste en Côte d'Ivoire, s'il n'est inscrit au Tableau de l'Ordre National des Urbanistes".

### ARTICLE 5

IL reprend les dispositions de l'article 4 du Projet de Loi, mais avec des modifications pour une meilleure clarté du texte.

La Commission propose la rédaction suivante : "Nul ne peut être inscrit au Tableau de l'Ordre National en qualité d'Urbaniste s'il ne remplit pas les conditions ci-après :

- 1°) Etre de nationalité ivoirienne.
- 2°) Etre titulaire d'un diplôme d'Etudes Supérieures en Urbanisme, obtenu après au moins cinq (5) années d'études dans une Université, un Institut ou une Ecole de Formation Supérieure reconnue par l'Etat, ou d'un diplôme d'Etudes Supérieures en Urbanisme de valeur équivalente.
- 3°) Avoir suivi un stage d'au moins un (1) an dans un Cabinet, un Organisme ou un Service Public d'Urbanisme.
- 4°) Jouir de ses droits civiques et n'avoir subi aucune condamnation pour faits contraires à la probité.

ARTICLES 6 - 7 - 8 - 9 - 10 :

La création de ces cinq (5) articles est justifiée par les observations suivantes :

- 1°) Il n'y a aucune définition de la qualité d'Urbaniste-Stagiaire dans le Projet de Loi proposé alors que l'article 4 de ladite loi prévoit un stage d'un an au minimum.

- 2°) Aucune disposition du texte ne précise les droits et obligations de ce stagiaire.
- 3°) Aucune disposition ne fait obligation aux Urbanistes installés d'assurer la formation professionnelle des stagiaires.
- 4°) La loi est muette sur le secret professionnel. Dans la mesure où la profession d'Urbaniste est une profession libérale donnant lieu à prestation de serment, des dispositions doivent être prises pour imposer le secret professionnel comme c'est le cas pour les Géomètres.
- 5°) Les problèmes d'incompatibilité et de publicité ne sont pas pris en compte dans le Projet de Loi.
- 6°) Enfin la loi n'aborde pas non plus la question des honoraires.

Aussi, la Commission propose-t-elle les nouveaux articles 6 - 7 - 8 - 9 et 10 rédigés comme suit :

#### ARTICLE 6

Le titre d'Urbaniste-Stagiaire est réservé aux candidats à la profession d'Urbaniste ayant subi avec succès les épreuves des examens ou concours prévus à cet effet et accomplissant une période réglementaire de stage. Le stagiaire n'est pas membre de l'Ordre, mais est soumis à la surveillance du Conseil National de l'Ordre, ainsi qu'au Contrôle Technique des Agents habilités à cet effet.

ARTICLE 7

Tout Urbaniste qui emploie du personnel qualifié doit, dans les conditions fixées par le Règlement Intérieur de l'Ordre, prendre en charge au moins un stagiaire, assurer sa formation professionnelle et le rémunérer.

ARTICLE 8

Les Urbanistes et les Urbanistes-Stagiaires sont tenus au secret professionnel sous les peines prévues par le Code Pénal.

Ils en sont, toutefois, déliés dans le cas de poursuites judiciaires exercées contre eux, lorsqu'ils sont traduits devant une juridiction disciplinaire de l'Ordre et lorsqu'ils sont appelés comme témoins devant une juridiction répressive.

Ils sont tenus, d'autre part, de donner gratuitement communication aux services publics, qui leur en font la demande, des plans et documents annexés visés à l'article 1er ci-dessus. Cette communication ne doit pas entraîner de frais pour l'Urbaniste détenteur et ne peut mettre en cause sa responsabilité.

ARTICLE 9

La qualité de membre de l'Ordre est incompatible avec une charge d'Officier Public ou Ministériel ou avec toute occupation de nature à porter atteinte à son indépendance, notamment avec

l'acceptation de tout mandat commercial, ou avec tout emploi rémunéré par traitement ou salaire même chez un autre Urbaniste, sauf le cas de missions temporaires de l'Etat ou d'une collectivité publique.

Les Urbanistes dans l'exercice de leur profession ne doivent pas établir d'actes sous-seing privé hormis ceux nécessaires à l'établissement des procès-verbaux des travaux et des constats.

Les interdictions ou restrictions énumérées à l'alinéa précédent s'étendent à leurs employés salariés et à toute personne agissant pour leur compte.

Toute publicité personnelle est prohibée.

#### ARTICLE 10

Les membres de l'Ordre reçoivent pour tous les travaux entrant dans leurs attributions, des honoraires qui sont exclusifs de toute autre rémunération, même indirecte, par un tiers, à quelque titre que ce soit.

Ces honoraires doivent constituer la juste rémunération du travail fourni. Leur montant est convenu librement avec les clients dans la limite des tarifs approuvés par l'Autorité compétente.

#### ARTICLE 11

Les dispositions de cet article sont identiques à celles de l'article 6 du Projet de Loi.

Les Organes de l'Ordre National des Urbanistes sont :

- L'Assemblée Générale,
- Le Conseil National,
- La Chambre de Discipline.

CHAPITRE II - ASSEMBLEE GENERALE.

Ce chapitre remplace le titre II du Projet de Loi où le mot "Ordinaire" doit être supprimé.

ARTICLE 12

Cet article reprend les dispositions de l'article 7 du Projet de Loi avec une nouvelle formulation de l'alinéa 3 pour rendre le paragraphe plus précis. La Commission propose la rédaction suivante :

"L'Assemblée Générale est composée de tous les Urbanistes inscrits au Tableau de l'Ordre National".

L'Assemblée Générale est chargée de :

- L'organisation et du fonctionnement de la profession ;
- L'élaboration des Statuts et Règlement Intérieur ;
- La fixation des montants du droit d'adhésion et des cotisations ;

- Elle se réunit au moins deux fois par an en Session Ordinaire. Elle peut se réunir en Session Extraordinaire, à l'initiative soit du Conseil National de l'Ordre, soit des deux tiers des membres inscrits au Tableau de l'Ordre National.

### ARTICLE 13

La Commission ayant constaté qu'aucune allusion n'est faite dans le Projet de Loi aux modalités de prise de décision au sein de l'Assemblée Générale, propose la création de cet article et la rédaction ci-dessous.

"Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des membres présents. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante".

### CHAPITRE III - CONSEIL NATIONAL DE L'ORDRE.

Ce chapitre remplace le titre III du Projet de Loi.

### ARTICLES 14 - 15 et 16 :

Ces articles sont proposés en lieu et place des articles 8 - 9 et 10 du Projet de Loi pour combler les lacunes des dispositions dudit Projet concernant :

- La composition du Conseil National de l'Ordre ;



- La durée du mandat et la rééligibilité des membres du Conseil National ;
- Les modalités de réunion et de prise de décision du Conseil National.

La Commission propose la rédaction suivante :

ARTICLE 14

Le Conseil National de l'Ordre des Urbanistes est chargé :

- De veiller à l'application des dispositions de l'article 3 ci-dessus ;
- De représenter l'Ordre National devant toutes les Instances Administratives et Judiciaires ;
- De statuer sur les demandes d'inscription au Tableau de l'Ordre National.

ARTICLE 15

Le Conseil de l'Ordre des Urbanistes comprend :

- Un Président,
- Un Vice-Président,
- Un Secrétaire Général,
- Un Secrétaire Général Adjoint,

- Un Trésorier,
- Un Commissaire aux Comptes.

Les membres du Conseil National de l'Ordre sont élus en Assemblée Générale Ordinaire à la majorité des membres présents ou représentés par procuration, et à jour de leurs cotisations.

Les membres du Conseil National de l'Ordre sont élus pour une durée de deux (2) ans et sont rééligibles.

L'Etat est représenté auprès du Conseil National de l'Ordre par un Commissaire du Gouvernement ayant voix délibérative.

#### ARTICLE 16

Le Conseil National de l'Ordre se réunit au moins trois (3) fois par an à la diligence de son Président ou à la demande d'au moins trois (3) de ses membres.

Le Conseil peut par ailleurs se réunir à la demande du Commissaire du Gouvernement.

Les décisions sont prises à la majorité des voix de tous les membres. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Tout membre du Conseil National de l'Ordre qui, sans motif valable agréé par le Conseil, néglige d'assister à deux séances consécutives, est démis de ses fonctions.

CHAPITRE IV - INSCRIPTION AU TABLEAU DE L'ORDRE.

La création des articles 17, 18 et 19 sous ce chapitre se justifie par le fait que la Commission estime que les conditions d'inscription au Tableau de l'Ordre doivent figurer dans le Projet de Loi et non dans le Règlement Intérieur. Les dispositions de ce chapitre remplace l'article 9 du Projet de Loi. Les deux derniers alinéas de l'article 8 du Projet de Loi sont repris dans les dispositions des articles 17, 18 et 19.

La Commission propose la rédaction suivante :

ARTICLE 17

Le Conseil National dresse le Tableau de l'Ordre des Urbanistes qui est tenu à la disposition du public et publié annuellement dans le journal d'annonces légales.

ARTICLE 18

Les dossiers de demande d'inscription au Tableau de l'Ordre sont déposés auprès du Conseil National de l'Ordre qui statue dans les trois (3) mois.

A défaut d'une décision dans le délai, l'inscription est acquise.

Les décisions de rejet sont susceptibles de recours pour excès de pouvoir devant la Cour Suprême.

ARTICLE 19

Aussitôt agréés, les Urbanistes prêtent serment devant le Conseil National de l'Ordre, d'exercer leur profession avec conscience et probité.

L'inscription au Tableau de l'Ordre donne le droit d'exercer la profession sur l'ensemble du territoire.

CHAPITRE V - CHAMBRE DE DISCIPLINE.

Ce chapitre remplace le titre IV du Projet de Loi.

ARTICLE 20

Cet article remplace l'article 11 du Projet de Loi, mais modifié. Etant donné que la Chambre de Discipline est un Organe au même titre que le Conseil National de l'Ordre, il ne peut être institué une Chambre de Discipline auprès de celui-ci.

La Commission propose la rédaction suivante : "Il est institué une Chambre de Discipline composée des membres du Conseil National de l'Ordre et de deux membres élus en Assemblée Générale.

Les membres de la Chambre de Discipline élisent un Président, un Rapporteur et un Secrétaire qui tient la plume".

ARTICLE 21

La Chambre de Discipline est saisie, soit par le Conseil National de l'Ordre, soit par le Commissaire du Gouvernement, soit par tout ayant cause.

Elle ne peut valablement délibérer qu'en présence de cinq (5) au moins de ses membres dont un (1) au moins des deux membres élus.

Ses décisions sont prises à la majorité simple. En cas de partage de voix, celle du Président est prépondérante.

Elle statue dans les trois (3) mois de sa saisine.

ARTICLE 22

a) Les peines disciplinaires sont :

- 1 - L'avertissement.
- 2 - Le blâme avec inscription au dossier.
- 3 - La suspension temporaire ne pouvant excéder un an.
- 4 - La radiation.

b) Toute peine disciplinaire prononcée contre un membre du Conseil National de l'Ordre entraîne la déchéance de cette qualité.

ARTICLE 23

Cet article reprend les dispositions de l'article 14 du Projet de Loi dont le deuxième alinéa est modifié par la suppression des mots "et ceux" et remplacés par les mots : "Procès-verbaux". La nouvelle rédaction est :

- La Chambre de Discipline tient un registre chronologique des délibérations.

- Le procès-verbal de séance est signé par tous les membres. Les procès-verbaux d'interrogatoires, d'auditions et d'enquêtes sont également signés par tous les membres et le mis en cause.

Articles 24-25 et 26 : Les dispositions de ces articles sont identiques à celles des articles 15, 16 et 17 du Projet de Loi.

ARTICLE 27

Cet article reprend les termes de l'article 18 du Projet de Loi, mais avec la suppression des mots "Chambre Administrative" parce que la Commission estime qu'il appartient à la Cour Suprême de désigner la Chambre la plus qualifiée pour statuer en dernier ressort.

La nouvelle rédaction est : "Les décisions de la Chambre de Discipline sont susceptibles de recours dans les huit (8) jours de notification devant la Cour Suprême qui statue en dernier ressort.

ARTICLE 28

L'action disciplinaire ne fait pas obstacle à l'action judiciaire de tout ayant cause.

Sont nuls et de nul effet tous actes, traités ou conventions permettant, directement ou indirectement, l'exercice de la profession à tout Urbaniste suspendu ou radié.

ARTICLE 29

Il reprend les dispositions de l'article 20 du Projet de Loi, mais en supprimant le mot "éventuel", en remplaçant "il" par le "mis en cause" et en supprimant le membre de la phrase "et prêter serment à nouveau".

La nouvelle rédaction est comme suit : "En cas de réhabilitation, le mis en cause doit, préalablement à la reprise de ses activités, solliciter une nouvelle inscription au Tableau de l'Ordre".

ARTICLE 30

Il reprend les dispositions de l'article 21 du Projet de Loi, mais le mot "titre" est supprimé et remplacé par "chapitre".

La nouvelle rédaction est : "Les Urbanistes étrangers autorisés à exercer en Côte d'Ivoire sont soumis également aux dispositions du présent chapitre".

T I T R E   I I I   -   DISPOSITIONS DIVERSES.

Ce titre regroupe les titres V et VI du Projet de Loi qui deviennent ici des chapitres.

CHAPITRE   I   -   DISPOSITIONS PARTICULIERES.

Les articles 31 et 32 reprennent les dispositions de l'article 23 du Projet de Loi avec certaines modifications et sont ainsi rédigés :

ARTICLE   31

Aucun étranger ne peut ni créer un Cabinet d'Urbanisme, ni exercer de façon permanente la profession d'Urbaniste en Côte d'Ivoire, sans être associé à des Urbanistes Ivoiriens inscrits à l'Ordre.

En cas d'association, 51 % au moins du capital doit être détenu par des Urbanistes Ivoiriens inscrits à l'Ordre.

ARTICLE   32

L'Urbaniste étranger qui aura rempli les conditions prescrites à l'article 31 peut être autorisé par l'autorité compétente, après avis du Conseil National de l'Ordre, à exercer de façon permanente en Côte d'Ivoire.



Toutefois, cette autorisation ne comporte pas l'inscription au Tableau de l'Ordre National.

### ARTICLE 33

L'article 33 reprend les dispositions de l'article 22 du Projet de Loi, mais en augmentant la participation des Urbanistes Ivoiriens à 40 % au lieu de 25 % pour renforcer leur participation effective dans l'exercice des activités occasionnelles.

Le nouveau texte est :

"Tout Urbaniste de nationalité étrangère pour être autorisé à exercer à titre occasionnel sa profession en Côte d'Ivoire est tenu de s'associer à un ou plusieurs Urbanistes de nationalité ivoirienne inscrits au Tableau de l'Ordre National. La participation de ces derniers ne peut être inférieure à 40 % des prestations effectivement fournies".

### ARTICLE 34

Cet article reprend les dispositions de l'article 24 du Projet de Loi, mais modifié comme suit :

"Les parts sociales de Cabinet détenues par un ou plusieurs Urbanistes de nationalité étrangère, doivent en cas de cession, être cédées en priorité à des Cabinets ou Urbanistes Ivoiriens, inscrits à l'Ordre.

ARTICLE 35

Cet article correspond à l'article 25 du Projet de Loi.

Les Urbanistes de nationalité ivoirienne exerçant dans l'Administration Publique ou Para-Publique peuvent s'inscrire et figurer au Tableau de l'Ordre National, mais ne peuvent être membres du Conseil National de l'Ordre.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

L'article 26 du Projet de Loi pourrait s'avérer d'application difficile. Aussi, la Commission propose-t-elle sa suppression pure et simple.

En effet, les modalités d'inscription au Tableau de l'Ordre étant déterminées au chapitre IV du présent rapport, il appartient à chaque Urbaniste de s'y conformer dès l'entrée en vigueur de la présente loi.

ARTICLE 36

Cet article reprend les dispositions de l'article 27 du Projet de Loi : "Les Cabinets privés d'Urbanisme, de nationalité étrangère, disposent d'un délai de six (6) mois pour se mettre en conformité avec la présente loi.

C O N C L U S I O N

Telles sont les observations et propositions formulées par le Conseil Economique et Social sur le Projet de Loi Portant Création d'un Ordre National des Urbanistes de Côte d'Ivoire./-