



## **FICHE RELATIVE AUX DOCUMENTS D'URBANISME**

S'il est un fait autour duquel s'accordent les différents intervenants en matière d'urbanisme, c'est bien la défaillance du système de planification urbaine actuel.

En effet, aussi bien les différentes évaluations, les témoignages que l'analyse des réalisations des prévisions des documents d'urbanisme font état de constats le moins qu'en puissent dire négatifs. Le taux de réalisation des prévisions des documents d'urbanisme ne dépasse pas dans le meilleur des cas 30%.

Plusieurs arguments sont invoqués en guise de donner un sens à ces constats ; de la rigidité du dispositif législatif à la complexité et la lenteur des procédures d'élaboration des documents d'urbanisme. Quoi qu'il en soit, ces constats se traduisent sur le terrain par la difficulté de mise en œuvre des prévisions des documents d'urbanisme.

Aussi, le projet de code propose une restructuration et simplification des documents d'urbanisme par la proposition de deux types de documents ; un document à caractère stratégique et un document d'utilisation du sol.

Le Schéma Directeur d'Agglomération SDA (ex SDAU), support d'une contractualisation des actions programmées entre les partenaires concernés, fixe les orientations stratégiques. Porteur du projet de l'agglomération à laquelle il s'applique, la version proposée du SDA en adoptant l'agglomération (en entend par agglomération une ou plusieurs communes urbaines et les communes rurales limitrophes) prend en considération une réalité jusqu'à aujourd'hui ignorée.

En effet cela ne fait plus l'ombre d'aucun doute que les enjeux et les influences d'une agglomération dépassent ses limites administratives. Les données à prendre en considérations en matière de planification doivent être appréhendés avec beaucoup de clairvoyance.

Par ailleurs, et pour prendre en considération les particularités de certaines zones, le projet de code prévoit la possibilité d'établir des schémas directeurs pour des territoires à vocation spécifique.

Elaboré en tenant compte des orientations des documents d'aménagement du territoire, le schéma directeur d'agglomération proposé fixe les orientations de l'organisation générale du développement spatial du territoire sur un horizon de 20 ans et la programmation des investissements et des réalisations publics sur 5 ans. Il est évalué et reprogrammé à chaque fois que c'est nécessaire et au minimum tous les dix ans.



Cadre de contractualisation entre les partenaires concernés. Le schéma directeur d'agglomération coordonne les actions d'aménagement entreprises par tous les intervenants, notamment par l'Etat, les collectivités locales, les établissements publics et les organismes bénéficiant du concours ou de la participation financière de ces personnes morales de droit public.

Opposable à l'administration, le SDA indique entre outre les zones à couvrir par des plans d'utilisation des sols, les secteurs devant faire l'objet de projets ainsi que les zones de protection et les grands projets d'infrastructure ou à caractère social.

Etabli par l'agence d'urbanisme, pour le compte de collectivités locales, sur sa propre initiative ou à celle de l'administration (Ministère chargé de l'urbanisme, Wali), ou des collectivités locales concernées constituées en groupement de communes, le schéma directeur d'agglomération est le résultat d'une négociation et concertation étroite entre l'Etat et les collectivités locales.

En ce concerne les documents d'utilisation du sol, ce projet de code prévoit deux documents d'utilisation du sol :

Le Plan d'Aménagement (PA), applicable à la totalité ou à une partie d'une commune, sans distinction entre les territoires urbains et ruraux. La suppression par ce projet de code du plan de développement des agglomérations rurales et la généralisation du plan d'aménagement aussi bien aux communes urbaines que rurales abstraction faite de leur statut administratif ne dispense pas ce plan de prendre en considération la spécificité du territoire ne question.

En fonction de la spécificité du territoire auquel il s'applique, le plan d'aménagement fixe les règles d'utilisation des sols et définit notamment, les servitudes d'utilité publique, les équipements publics et collectifs, les secteurs d'aménagement concerté, les secteurs dont l'aménagement fait l'objet d'un régime juridique particulier ou de modalités de mise en œuvre particulières ainsi que ceux où l'Etat ou les collectivités locales peuvent constituer des réserves foncières.

En quête de plus de souplesse, le plan d'aménagement proposé atténue le recours au zonage figé en définissant les secteurs qu'il prévoit par leur densité globale, leur coefficient d'occupation du sol et leur vocation et privilégiant la mixité fonctionnelle et sociale desdits secteurs.

En l'absence d'un schéma directeur d'agglomération, le plan d'aménagement définit un cadre de coordination des actions d'aménagement qui s'opèrent sur le territoire auquel il s'applique, qu'elles émanent de l'Administration, des établissements publics, des collectivités locales ou des particuliers.



A l'exception des servitudes portant sur le réseau viaire et les voies de communication qui produisent effet sans limitation de durée, sauf modification du plan d'aménagement, les effets de la déclaration d'utilité publique cessent à l'expiration d'un délai de 10 ans.

Néanmoins, les propriétaires peuvent après l'écoulement de 5 années à compter de la publication du texte portant approbation du plan d'aménagement, demander l'autorisation de réaliser, au lieu du département affectataire du terrain, certains équipements publics notamment les équipements d'enseignements et de santé, et ce, conformément aux conditions fixées par les Administrations concernées et après avis de l'agence d'urbanisme.

Les propriétaires peuvent également après l'écoulement de 7 années à compter de la publication du texte portant approbation du plan d'aménagement, demander à ces administrations d'acquérir leurs terrains.

Dans le cas où il s'avérerait que ces administrations ne pourront pas acquérir lesdits terrains, avant l'expiration du délai de 10 ans, il appartient auxdites administrations de donner la main levée aux propriétaires concernés.

Le plan d'aménagement est homologué par arrêté du gouverneur, dans un délai ne dépassant pas un mois à compter de la date à laquelle le plan d'aménagement lui a été soumis, au vu d'un certificat de conformité au schéma directeur d'agglomération délivré par le groupement des collectivités locales concernées.

Le Plan d'aménagement est évalué tous les cinq ans. Il peut être modifié soit à la suite de cette évaluation, soit pour des raisons conjoncturelles.

Le Plan de Sauvegarde et de mise en valeur, applicable aux secteurs à intérêt historique et ceux à intérêt écologique dont le périmètre est délimité par un document d'urbanisme ou à défaut par un acte administratif. La notion de sauvegarde, étant plus large que celle de protection/conservation, implique également la mise en valeur et le développement des territoires.

En fonction de l'intérêt du secteur auquel il s'applique (historique ou écologique), le plan de sauvegarde et de mise en valeur indique, en s'appuyant sur le système parcellaire, les différentes mesures et actions à mener dans le secteur concerné ainsi que les possibilités d'aménagement et les mesures de protection et de mise en valeur ainsi que celles relatives au développement durable des espèces végétales existantes.



Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est établi par l'agence d'urbanisme, en étroite collaboration avec les départements ministériels et les collectivités locales concernés, de son propre chef ou à la demande de l'un de ces partenaires.

Le texte d'approbation du plan de sauvegarde et de mise en valeur vaut déclaration d'utilité publique des opérations nécessaires à la réalisation des équipements d'infrastructures, des équipements publics, des actions et des travaux qu'il prévoit.

La déclaration d'utilité publique du plan de sauvegarde et de mise en valeur produit effet sans limitation de durée, sauf modification dudit plan.

Homologué par arrêté du gouverneur dans un délai ne dépassant pas un mois à compter de la date à laquelle le plan d'aménagement lui a été soumis, le plan de sauvegarde et de mise en valeur est évalué tous les 5 ans par l'agence d'urbanisme en coordination avec l'administration compétente. Cette évaluation peut éventuellement donner lieu à la révision totale ou partielle dudit plan.

La révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur est effectuée dans les formes et conditions prévues pour son établissement et son approbation.