

# LES INSTRUMENTS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

La loi sur l'aménagement et l'urbanisme, promulguée le 1er Décembre 1990, a été rendue nécessaire par un ensemble de facteurs liés à l'harmonisation des règles d'administration de l'utilisation des sols et de la mise en adéquation des dispositions législatives en matière d'urbanisme avec les nouvelles données constitutionnelles. Elle a imposé la mise en place de deux instruments d'aménagement et d'urbanisme différenciés et complémentaires : le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme et le Plan d'Occupation des Sols.

## 1 - LE PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME (PDAU):

C'est un instrument de planification et de gestion urbaine qui, en divisant son territoire (commune ou groupement de communes) en *secteurs urbanisés, à urbaniser, d'urbanisation future et non urbanisables* :

- Détermine la destination générale des sols;
- Définit l'extension urbaine, la localisation des services et activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures;
- Détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains existants et les zones à protéger (sites historiques, forêts terres agricoles, littoral).

Les **secteurs urbanisés** : tous les terrains occupés par les constructions agglomérées

Les **secteurs à urbaniser** : les terrains destinés à être urbanisés à court et à moyen termes

Les **secteurs d'urbanisation future** : les terrains destinés à être à long terme aux échéances prévues par le PDAU.

Les **secteurs non urbanisables** : les droits à construire sont édictés et réglementés.

Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme tient compte des plans de développement et définit les termes de références des plans d'occupation des sols. Il prend en charge les programmes de l'Etat, des collectivités locales et ceux de leurs établissements et services publics.

Il répond aux soucis de prévision, de réalisme et d'efficacité :

- De **prévision**, en préfigurant sur la base de l'analyse d'une situation donnée et de ses tendances d'évolution, ce que doit devenir l'aire d'étude à court, moyen et long termes, en définissant les étapes qui permettent d'y parvenir.
- De **réalisme**, en dégagant à travers l'établissement d'un programme, l'importance et l'échelonnement des moyens à prévoir pour sa réalisation et sa mise en œuvre.
- D'**efficacité**, en constituant un engagement et un guide pour les collectivités locales et les établissements publics. Le PDAU, constitue aussi, le cadre de référence dans lequel s'inscrivent les POS à élaborer.

## 2 - LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS : (POS)

C'est un instrument issu des orientations et prescriptions du PDAU. Il définit les droits d'usage des sols et de construction à la parcelle. Il précise :

- La forme urbaine et les droits de construction et d'usage des sols;
- Les espaces publics, les voiries et les réseaux divers, les servitudes;
- Les zones à protéger (ex. monuments historiques), terres agricoles.

L'objectif de cette instrumentation où le plan d'occupation des sols se présente comme le principal instrument adapté à la maîtrise de l'organisation de l'espace urbain et des conditions de production du cadre bâti, a pour effet de conférer une réelle maîtrise des sols aux collectivités locales, permettant:

- Une consommation rationnelle des terrains à bâtir;
- Une protection maximum des terres agricoles;
- La conservation des milieux et sites naturels, la préservation des paysages et la sauvegarde des patrimoines historiques et architecturaux.

## 3 - LE CONTENU DES ETUDES

### 3-1 PDAU

Le PDAU se traduit par un règlement accompagné de **documents graphiques de référence** et d'un **rapport d'orientation**. Il se compose ainsi:

- D'un rapport d'orientation.
- D'un règlement.
- De documents graphiques ;

#### 3-1-1 LA REVISION DU PDAU

La révision porte sur des modifications et des changements dont les projets d'aménagement de la commune, ou de structuration urbaine ne répondent plus fondamentalement aux objectifs qui leur sont assignés. La révision du nouveau plan doit être approuvée dans les mêmes formes que celles relatives à l'élaboration et l'approbation du plan initial.

### 3-2 POS

Le POS : **documents** et des **prescriptions réglementaires**, de telle sorte que les demandes de permis de construire peuvent être traitées sur dossier. Le POS fixe la forme urbaine; la forme générale de la ville (correspond à un ou plusieurs projets qui s'insèrent dans l'image projetée de la ville et qui contribuent à sa réalisation). A ces documents, il faut rajouter **le rapport géotechnique**. Les règles doivent être fixées pour chaque zone homogènes en tenant compte des dispositions particulières propres à certaines parties du territoire d'étude (terres agricoles, sites historiques et culturels, littoral...). Sur le ou les plans eux-mêmes seront indiqués pour chaque parcelle les prescriptions spécifiques (type de construction autorisée, implantation autorisée ou surface constructible, COS.....). Les documents graphiques constituant un POS sont:

- Le plan topographique;
- La carte des contraintes géotechniques ;
- Le plan de l'état actuelle (faisant ressortir le bâti, VRD et les servitudes existantes) ;
- Le plan d'aménagement général précisant (les espaces à préserver, VRD, ...) ;
- Le plan de composition urbaine contenant toutes les prescriptions réglementaires.

### **3-2-1 LA REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

Les POS ne peuvent être révisés que dans les conditions suivantes :

- Si le projet urbain ou les constructions initialement prévues n'ont été réalisées qu'au tiers seulement du volume de construction autorisé à l'échéance projetée par son achèvement;
- Si le cadre bâti existant est en ruine ou dans un état de vétusté nécessitant son renouvellement;
- Si le cadre bâti existant a subi des détériorations causées par des phénomènes naturels;
- Si, passé un délai de cinq ans (05) après son approbation la majorité des propriétaires le demande;
- Si la nécessité de création d'un projet d'intérêt national le requiert.

Les révisions des POS sont approuvées dans les mêmes conditions et formes que celles prévues pour l'élaboration des POS.

PDAU et POS sont des instruments que chaque commune doit mettre en œuvre. Ils sont établis à l'initiative et sous la responsabilité des du P/APC. Les projets sont adoptés par délibération de ou des APC concernées, puis soumis à enquête publique (45 jours pour le PDAU et 60 jours pour le POS) puis éventuellement modifiés avant leur approbation définitive. C'est cette approbation qui leur donne valeur réglementaire.

La participation des différents acteurs est garantie par la loi "les procédures d'élaboration des instruments d'aménagement et d'urbanisme garantissent une effective concertation entre les intervenants y compris les représentants des usagers". Les associations locales d'usagers, les chambres de commerce et d'agriculture, et les associations professionnelles doivent être consultés lors de leur établissement.

PDAU et POS se situent dans un système intégré et hiérarchisé d'instrument d'aménagement du territoire. Le PDAU, doit ainsi respecter les principes et les objectifs de la politique nationale d'aménagement du territoire et tenir compte des schémas d'aménagement et des plans de développement. Le POS quant à lui est établi dans le respect du PDAU, ce qui implique qu'un POS ne peut être établi en l'absence d'un PDAU réglementairement approuvé.

Le PDAU n'est pas un instrument neutre, il impose des choix directs ou indirects et ces choix sont du ressort des collectivités locales, dans le cadre de la loi. Du point de vue des autorités locales, le PDAU est un outil qui peut servir à :

- Créer, attirer ou récupérer des ressources;
- Utiliser de façon optimale les ressources existantes:
- Régler des problèmes existants.

La collectivité locale concernée devra donc définir sa politique urbaine et foncière avant ou durant l'élaboration du PDAU. Les concertations autour des projets sont des moyens de mise en œuvre de cette politique.

# Aménagement du groupement

