

OBJET

**Planification urbaine :
Référentiel, cadrage et benchmark en matière des
documents d'urbanisme**

**Support de cours / Etudiants IGT/IAV Hassan II
Année universitaire : 2021-2022**

Éléments introductifs

Une terminologie hétérogène : ambigüité et des traductions multiples

- Rénovation urbaine
- Restructuration
- Réhabilitation
- Reconstruction
- Renouvellement
- Reconversion
- Requalification
- Revitalisation
- Régénération
- Projet de ville
- Projet de territoire
- Projet urbain
- Politique de la ville

Quelle nuance? Exercice à faire en groupe (traduction/définition)

Une polysémie, une confusion voire une opposition des définitions de ces notions

Réhabilitation : **conserver la forme et modifier le contenu et la fonction**, améliorer, consolider et donner une nouvelle vie (**tissus traditionnels délabrés**)

Restructuration : redonner une nouvelle structure (viaire) mais aussi organisationnelle et fonctionnelle, injecter, améliorer, intégrer dans le droit commun (**des QNR**)

Rénovation : **améliorer, démolir pour construire** (et non reconstruire) , (**constructions délabrées, vétustes et indignes**)

Requalification : mettre à niveau, retrouver et faire renaître une qualité perdue, donner une qualité (**des sites mal intégrés, sous intégrés, en déclin**)

Reconversion : changement/ transformation de fonction et de vocation initiale, l'acte par lequel on fait évoluer un état existant vers un état meilleur, une fonction morte (**friches industrielles, agricoles et portuaire et aéroportuaire, commerciale, militaire, etc.**)

Revitalisation/régénération : Redynamiser, relancer, apporter un nouveau souffle social et économique à, des sites en déclin, en attractivité affaiblie (**centre-ville, centres anciens**)

Renouvellement : c'est tout ça à la fois (**faire la ville sur la ville**)

Points communs : faire la ville sur la ville, forme de production urbaine (sites existants souffrant d'une déficience, mise en cohérence avec les mutations actuelles).

Différences : démarche, contenu et sites différents)

Sommaire :

- 1 Référentiel théorique de conception
- 2 Cadrage juridique des documents d'urbanisme
- 3 Regards sur la réglementation régissant la planification urbaine au Maroc
- 4 Benchmark et enseignements

1 Référentiel théorique de conception

2 Cadrage juridique des documents d'urbanisme

3 Regards sur la réglementation régissant la planification urbaine au Maroc

4 Benchmark et enseignements

Courants de pensées



Concevoir : Créer, construire ou produire par l'esprit



Planifier : Organiser selon un plan et suivant des critères et des méthodes



Multiplicité des méthodes d'appréhension du fait urbain



Réactions envers les valeurs de l'histoire, de l'homme, du progrès, de la culture, de la ville, de la société, etc.



Tout choix conceptuel a un fondement théorique et s'harmonise avec une idéologie

Courants de pensées



L'urbanisme progressiste



L'urbanisme culturaliste



L'urbanisme naturaliste



L'urbanisme hypertexte

	Modèle progressiste	Modèle culturaliste
Idéologie	Progrès	Culture
Valeurs	- Homme type universel - Besoins matériels types - Recours à la science et à la technique	- Pas de prototypes humains - Besoins spirituels, Nostalgie - Recours à l'histoire et à l'art
Principes de conception de l'espace urbain	- Simplicité et lisibilité - Ordre et hiérarchie - Formes géométriques types - Zonage et standardisation des édifices - Découpage : activités, habitat, voirie... - Voies de circulation larges - Recherche: efficacité et rendement - Ville étendue ou éclatée	- Refus des normes - Plan irrégulier et asymétrique - Recherche : harmonie et beauté - Relation entre bâtiments et hommes - Mixité urbaine et diversité des espaces - Voies courbes - Mise en valeur : éléments identitaires - Ville compact et intime

Au-delà de la dualité progressisme/culturalisme

- Urbanisme « naturaliste » :
 - Courant anti-urbain au profit d'un ordre rural
 - dénonce « la ville industrielle qui « urbanifie » le citoyen au détriment du contact avec la nature et du développement de la personnalité
 - les fonctions urbaines dispersées dans la nature

- Urbanisme hypertexte :
 - Société hypertexte : liens sociaux en réseaux interconnectés d'individus et d'organisations
 - Troisième révolution urbaine
 - Activité économique cognitive : la production de l'information et la connaissance

Primauté du progressisme

- La conception fonctionnaliste qui se décline du progressisme ne cesse de constituer une recette à consommer
- Le fonctionnalisme conserve, au Maroc, son caractère hégémonique dès l'ère coloniale
- Le fonctionnalisme tombe en désuétude dans ses pays d'origine depuis les années 1970.
- Le culturalisme commence à se revaloriser.

Trames de voirie

- L'analyse des types de plans, traduisant des morphologies urbaines multiples, permet d'esquisser les modes de conception y correspondants.
- Le plan peut être linéaire, en échiquier ou damier, circulaire ou rayonnant, radio concentrique, ou sans plan.
- Cette classification n'est pas exhaustive.
- Les phénomènes de la mondialisation et de la périurbanisation provoquent actuellement des formes d'urbanisation spontanées ou diffuses.
- La dilution et le mitage urbains peuvent générer des conurbations difficiles à répertorier parmi les modèles précités.
- Faut-il diriger le choix du type de plan à retenir (radioconcentrique, en damier, linéaire, bipartite, etc.).

1 Référentiel théorique de conception

2 Cadrage juridique des documents d'urbanisme

3 Regards sur la réglementation régissant la planification urbaine au Maroc

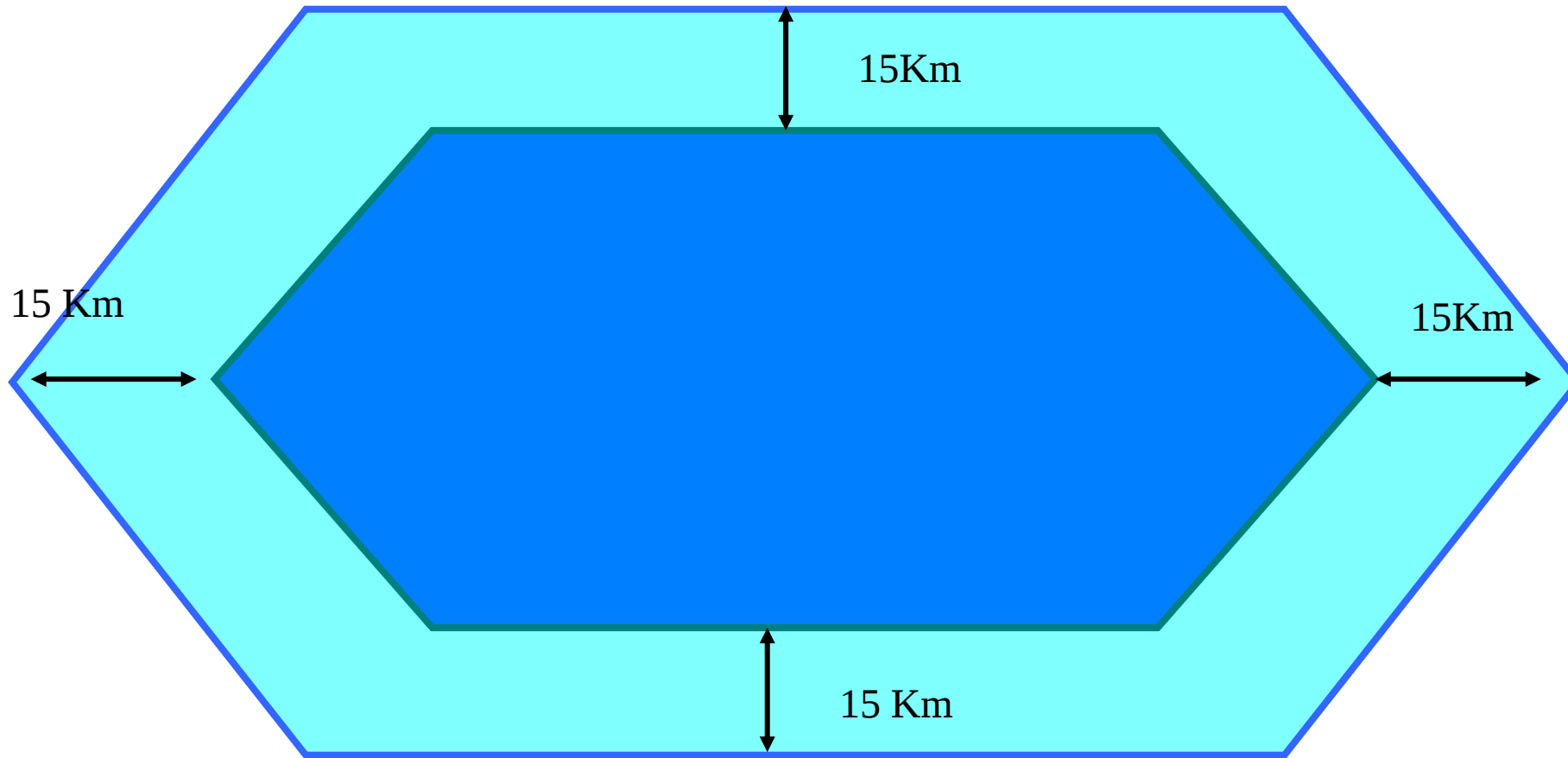
4 Benchmark et enseignements

Définitions préliminaires

Loi n°: 12-90 relative à l'Urbanisme

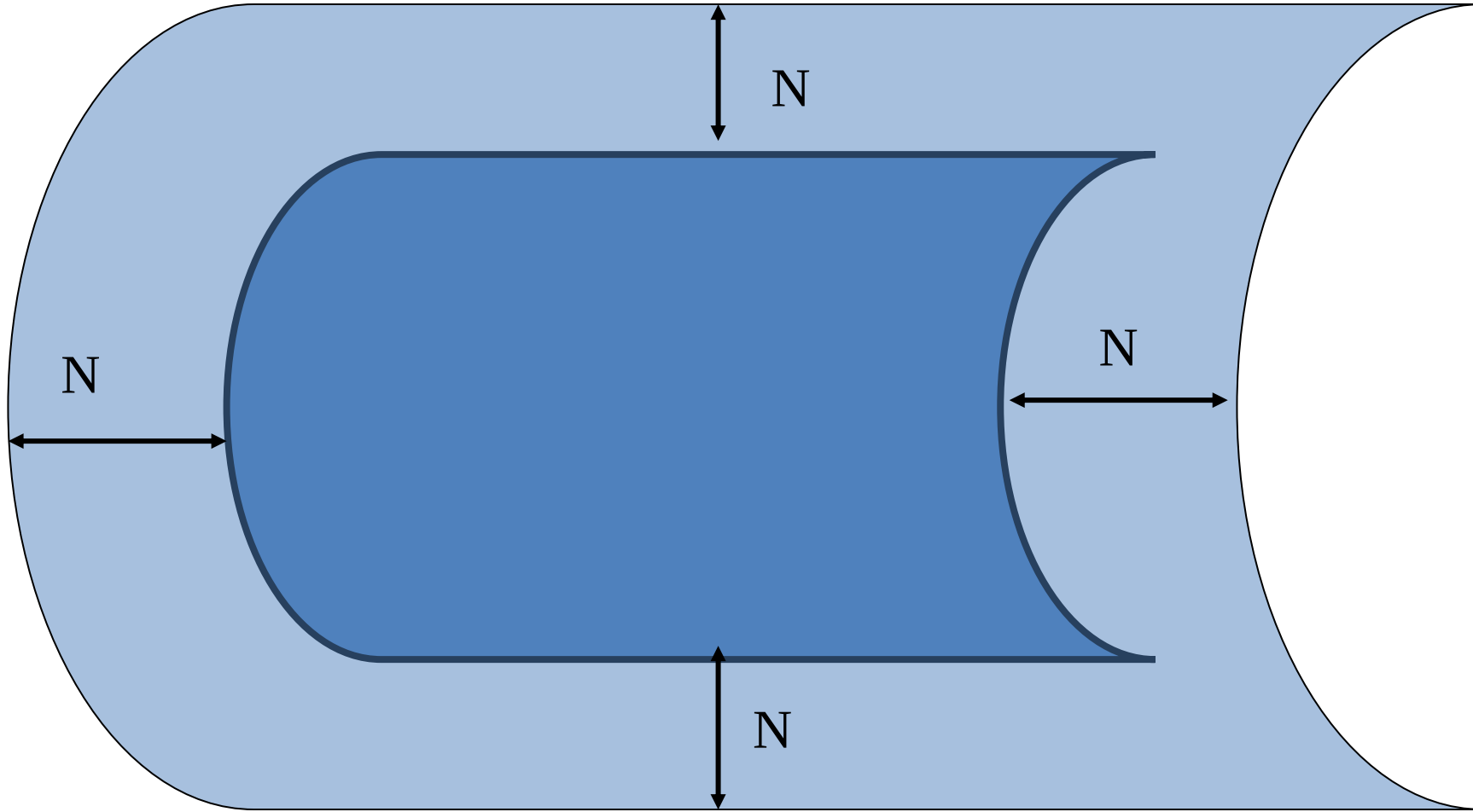
- Communes urbaines : les municipalités, collectivités territoriales de droit public, dotées de la personnalité morale et de l'autonomie financière.
- Zones périphériques des communes urbaines : territoires ruraux avoisinants ces agglomérations, s'étendant sur quinze kilomètres à compter du périmètre municipal.
- Le rayon de la zone périphérique des municipalités est de 15 Km sauf chevauchement entre deux zones périphériques.
- Centre délimité : une partie du territoire d'une commune rurale, dont les limites sont fixées par voie réglementaire.
- Zone périphérique des centres délimités : des territoires ruraux avoisinants ces agglomérations
- Les zones périphériques des centres délimités sont définies dans chaque cas par l'acte réglementaire qui fixe le périmètre du centre.

- **Municipalité**
- **et zone périphérique**



Le rayon de la zone périphérique des municipalités est toujours de 15 Km sauf chevauchement entre deux zones périphériques.

- Centre délimité
- et sa zone périphérique



N : varie d'un centre à un autre

Loi n°: 12-90 relative à l'Urbanisme

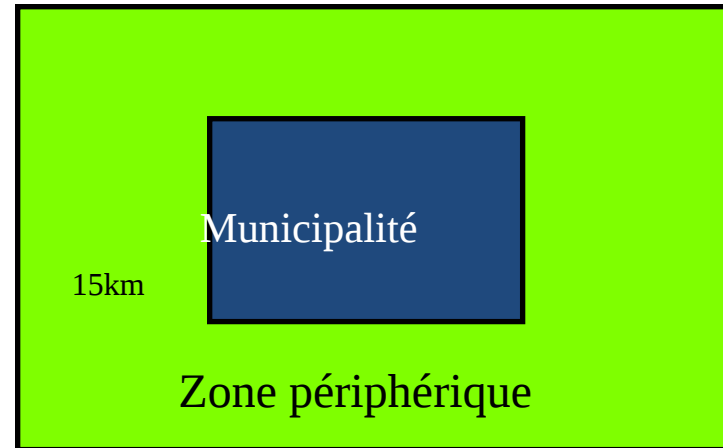
- Zone à vocation spécifique : Tout ou partie du territoire d'une ou plusieurs communes rurales , ayant une vocation spécifique telle que touristique, industrielle ou minière et dont le développement urbain prévisible justifie un aménagement contrôlé par l'administration ;
- Ces zones sont délimitées par l'administration sur proposition des conseils communaux compétents ou à défaut à la demande du gouverneur de la préfecture ou de la province concernée.
- Groupement d'urbanisme : Un ensemble territorial comprenant en tout ou en partie une ou plusieurs CU ou centres délimités, leur zone périphérique et éventuellement des territoires ruraux avoisinants en étroite relation économique avec lesdits communes ou centres et dont le développement rationnel est lié à la réalisation d'un aménagement d'ensemble et/ou à la réalisation d'équipements communs.

Procédure d'élaboration du Schéma Directeur d'Aménagement Urbain (SDAU)

Champ d'application territorial et horizon temporel du SDAU :

- Une ou plusieurs communes urbaines et / ou
- Un ou plusieurs centres délimités
- et éventuellement partie ou totalité d'une ou plusieurs communes rurales avoisinantes.
- Le SDAU s'applique à un territoire dont le développement doit faire l'objet d'une étude globale par suite de l'interdépendance sur les plans économique, commercial et social des différentes composantes de ce territoire.
- Le SDAU planifie, pour une durée ne pouvant excéder 25 ans, l'organisation générale du développement urbain du territoire auquel il s'applique.

Champ d'application du SDAU



et éventuellement partie ou totalité d'une ou plusieurs communes rurales avoisinantes.

Finalité du SDAU:

- Le SDAU 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.

Objet du SDAU :

1. de déterminer les choix et les options d'aménagement qui doivent régir le développement harmonieux économique et social du territoire concerné ;
2. de déterminer les zones nouvelles d'urbanisation et les dates à compter desquelles elles pourront être ouvertes à l'urbanisation.
3. de fixer la destination générale des sols en déterminant la localisation
4. de déterminer les secteurs à restructurer et/ou à rénover ;
- 5° de définir les principes d'assainissement et les principaux points de rejet des eaux usées et les endroits devant servir de dépôt aux ordures ménagères ;
- 6° de définir les principes d'organisation des transports ;
- 7° d'arrêter la programmation des différentes phases de sa mise en œuvre et de préciser les actions prioritaires à mener, en particulier d'ordre technique, juridique et institutionnel.

Consistance du SDAU :

Le SDAU comprend :

- des documents graphiques constitués notamment par des cartes d'utilisation des sols ;
- un rapport justifiant et explicitant le parti d'aménagement indiquant les phases d'exécution des dispositions prévues, notamment celles auxquelles les zones concernées seront dotées de plans de zonage, PA et PDAR.

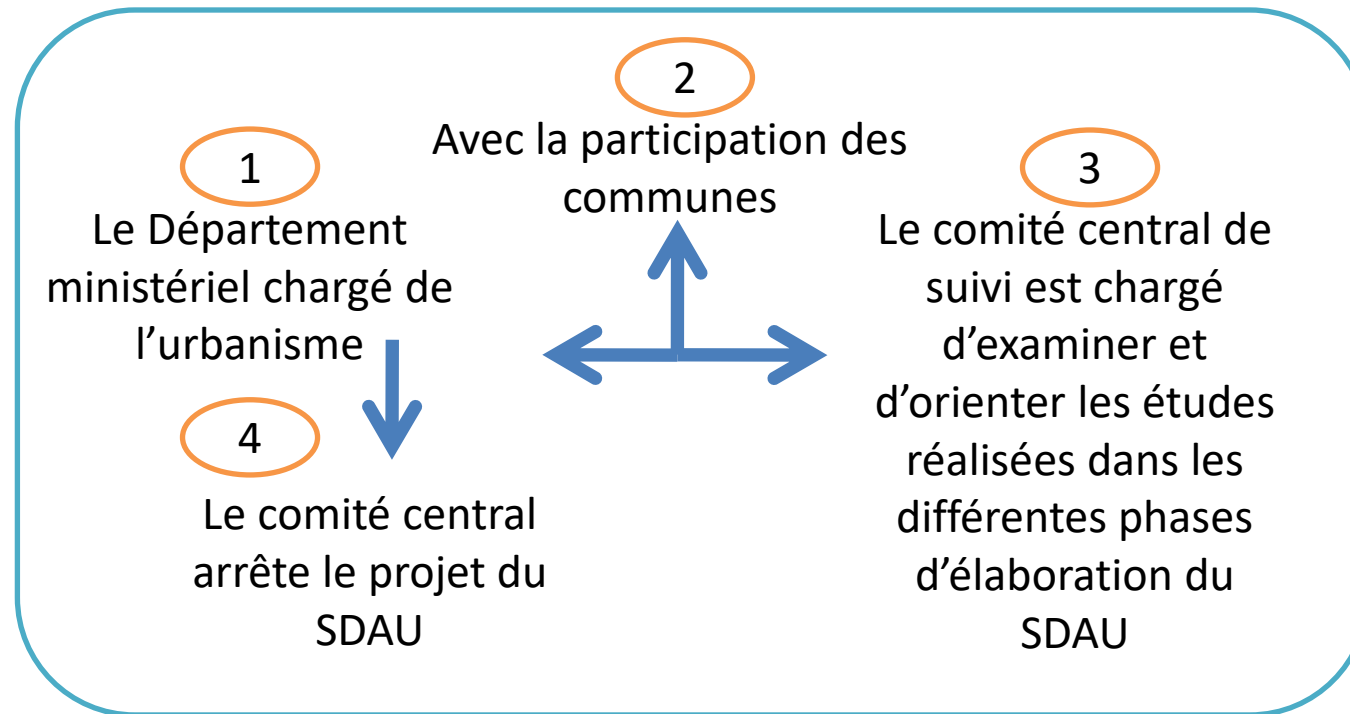
Effets du SDAU :

- L'Etat, les collectivités locales, les établissements publics et les personnes morales de droit privé dont le capital est souscrit entièrement par les personnes publiques précitées sont tenus de respecter les dispositions du schéma directeur d'aménagement urbain.
- Tout projet de lotissement ou de groupe d'habitations et tout projet de construction ne peuvent être autorisés en l'absence d'un PA ou d'un plan de zonage s'ils ne sont pas compatibles avec les dispositions édictées par le schéma directeur d'aménagement urbain concernant les zones nouvelles d'urbanisation et la destination générale des sols.
- Les plans de zonage, les PA et les PDAR doivent respecter les dispositions des schémas directeurs d'aménagement urbain, prévues en application des alinéas 1°, 2°, 3° et 4° ci-dessus. (choix et options d'aménagement , zones nouvelles d'urbanisation et dates à compter desquelles elles pourront être ouvertes à l'urbanisation., destination générale des sols: et secteurs à restructurer et/ou à rénover ;

Canevas procédural d'élaboration du SDAU

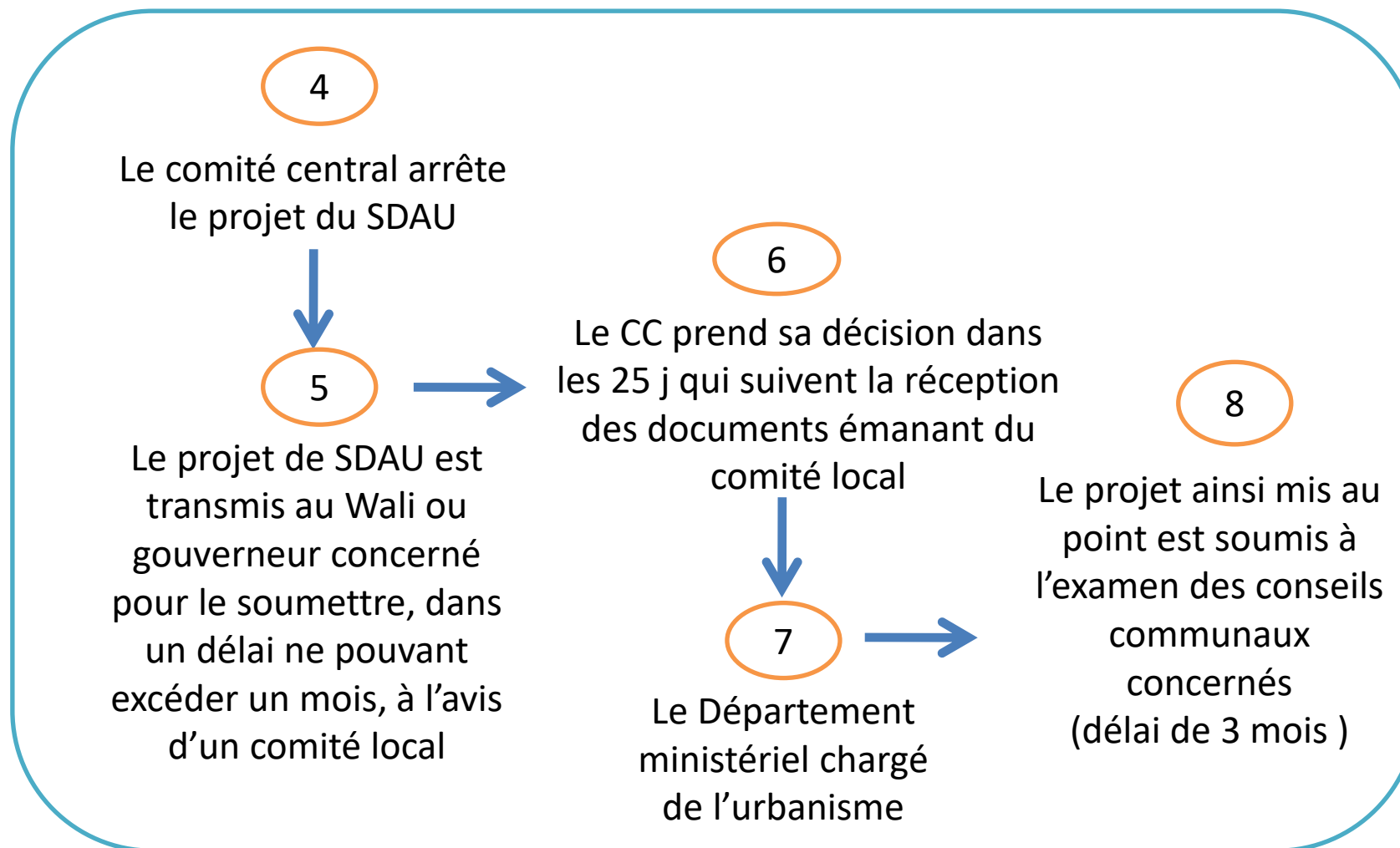
Procédure d'élaboration du SDAU :

Phase d'élaboration



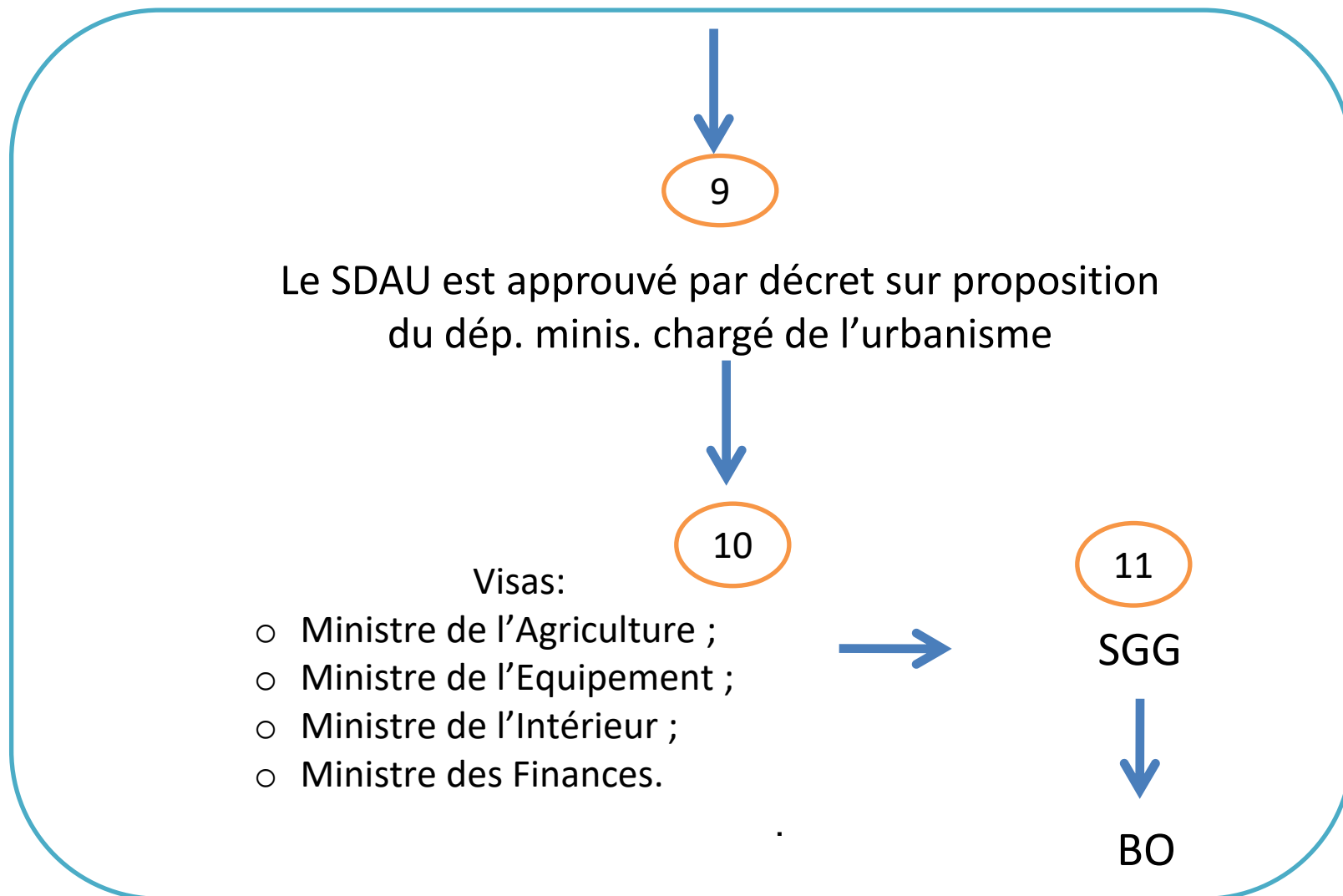
Procédure d'élaboration du SDAU :

Phase d'instruction

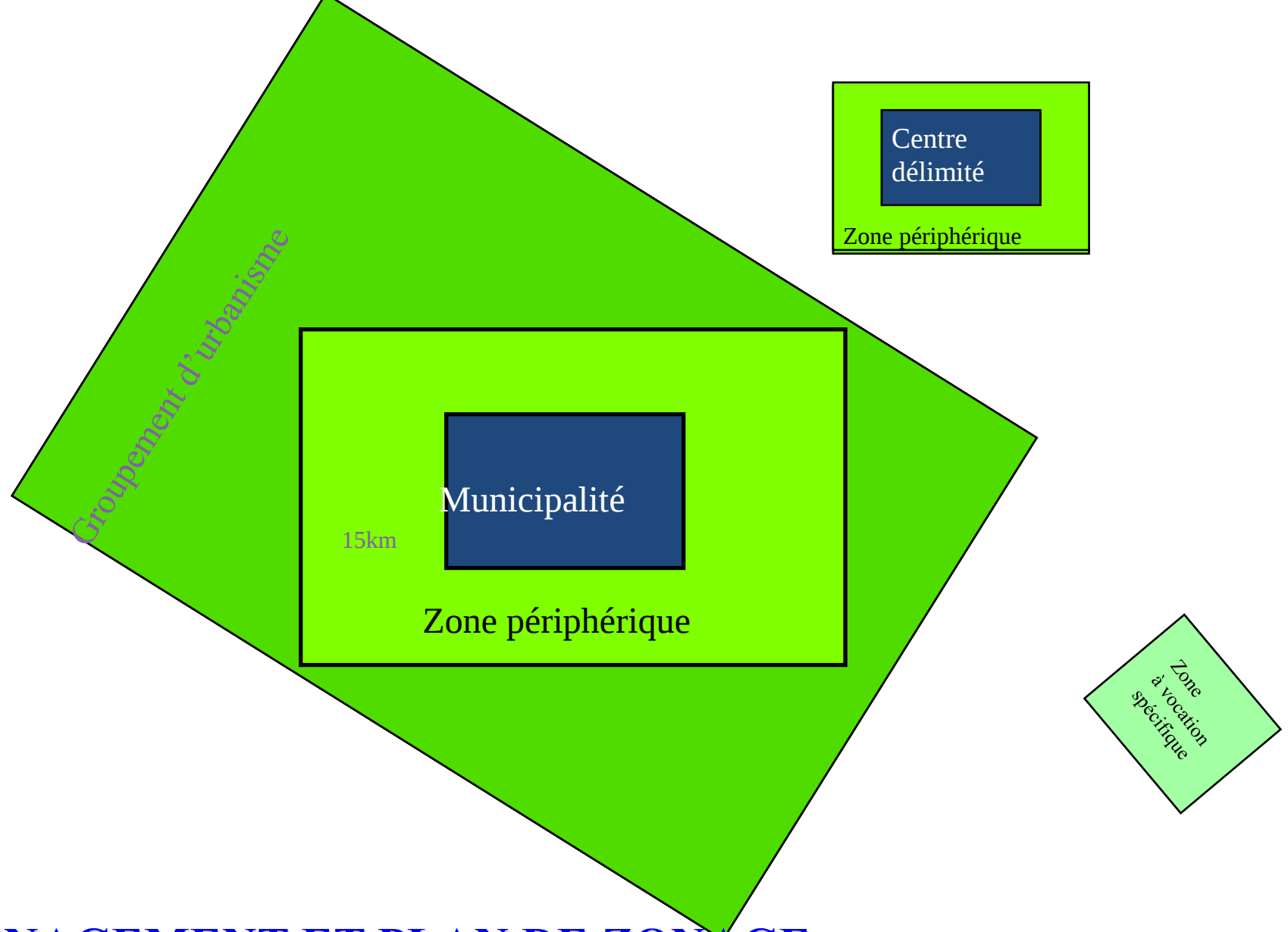


Procédure d'élaboration du SDAU :

Phase d'approbation



Le plan de Zonage



PLAN D'AMENAGEMENT ET PLAN DE ZONAGE

Champ d'application territorial du plan de zonage et plan d'aménagement (PA):

- Tout ou partie d'un périmètre municipal ou urbain : Municipalité, Centre délimité
- Tout ou partie d'une zone périphérique ;
- Tout ou partie d'un périmètre municipal ou urbain + tout ou partie d'une zone périphérique ;
- Totalité d'un groupement d'urbanisme ou une partie seulement si ce dernier est doté d'un SDAU.
- Zone à vocation spécifique (tout ou partie d'un territoire d'une ou plusieurs communes rurales touristique, industrielle minière).

N.B. : Le plan de zonage ne peut être établi que pour un territoire doté d'un SDAU.

Le plan de zonage :

- Le plan de zonage a pour objet de permettre à l'administration et aux collectivités locales de prendre les mesures conservatoires nécessaires à la préparation du PA et à préserver les orientations du SDAU.
- Le PZ comprend :
 - un document graphique ;
 - un règlement définissant les règles d'utilisation du sol.

Les plans de zonage ont effet pendant une période maximum de deux ans à partir de la date de publication du texte d'approbation.

Le plan d'aménagement (PA)

Champ d'application territorial du PA et plan de zonage :

- Tout ou partie d'un périmètre municipal ou urbain : Municipalité, Centre délimité
- Tout ou partie d'une zone périphérique ;
- Tout ou partie d'un périmètre municipal ou urbain + tout ou partie d'une zone périphérique ;
- Totalité d'un groupement d'urbanisme ou une partie seulement si ce dernier est doté d'un SDAU.
- Zone à vocation spécifique (tout ou partie d'un territoire d'une ou plusieurs communes rurales touristique, industrielle minière).

Objet du PA :

1. **L'affectation des différentes zones** suivant l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées telles que zone d'habitat, zone industrielle, zone commerciale, zone touristique, zone maraîchère, zone agricole et zone forestière;
2. Les zones dans lesquelles toute construction est interdite ;
3. Les limites de la **voirie** (voies, places, parkings) à conserver, à modifier ou à créer ;
4. Les limites des **espaces verts** publics (boisements, parcs, jardins), des terrains de jeux et des espaces libres divers tels que les espaces destinés aux manifestations culturelles et folkloriques, à conserver, à modifier ou à créer ;
5. Les limites des **espaces destinés aux activités sportives** à créer conformément aux dispositions de l'article 61 de la loi n° 06.87 relative à l'éducation physique et aux sports promulguée par le dahir n°1.88.172 du 13 chaoual 1409 (19 mai 1989), et les limites des mêmes espaces à conserver ou à modifier ;

Objet du PA :

6. Les emplacements réservés aux **équipements publics** tels que les équipements ferroviaires et leurs dépendances, les équipements sanitaires, culturels et d'enseignement ainsi que les bâtiments administratifs, les mosquées et les cimetières ;
7. Les emplacements réservés **aux équipements collectifs et installations d'intérêt général dont la réalisation incombe au secteur privé** tels que centres commerciaux, centres de loisirs ;
8. Les quartiers, monuments, sites historiques ou archéologiques, sites et zones naturelles telles que zones vertes publiques ou privées à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, culturel, et éventuellement les règles qui leur sont applicables ;
9. Les **règles d'utilisation des sols et les règles applicables à la construction**, notamment les hauteurs minima ou maxima du bâtiment et de chacune des parties, le mode de clôture, les conditions d'implantation et d'orientation des immeubles, les parkings couverts ou non, les distances des bâtiments entre eux, le rapport entre la surface constructible et la surface totale du terrain, les servitudes architecturales ;

Objet du PA :

10. **Les servitudes** établies dans l'intérêt de l'hygiène, de la circulation, de l'esthétique, de la sécurité et de la salubrité publique et éventuellement les servitudes découlant de législations particulières ;
11. Les **zones à ouvrir à l'urbanisation** suivant une périodicité déterminée ;
12. Les périmètres des secteurs à restructurer et des secteurs à rénover ;
13. Les zones dont l'aménagement fait l'objet d'un régime juridique particulier.

Le PA indique éventuellement celles de ses dispositions prévues en application des paragraphes 1°, 9° et 11° ci-dessus qui peuvent à l'occasion d'une demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, faire l'objet d'une modification particulière. Il fixe à cet effet les conditions dans lesquelles cette modification peut être apportée.

Consistance du PA :

- Le PA comprend :
 - un ou plusieurs documents graphiques ;
 - un règlement définissant les règles d'utilisation du sol, les servitudes et autres obligations imposées en vue de la réalisation d'un aménagement ordonné et cohérent ainsi que les règles de construction applicables à la zone concernée.

Les effets du PA / Article 28 :

- Le texte d'approbation du PA vaut déclaration d'utilité publique des opérations nécessaires à la réalisation des équipements prévus aux paragraphes 3°, 4°, 5°, 6° et 12° de l'article 19 ci-dessus.
 - de la voirie (voies, places, parkings) à conserver, à modifier ou à créer ;
 - des espaces verts publics (boisements, parcs, jardins), des terrains de jeux et des espaces libres divers à conserver, à modifier ou à créer ;
 - des espaces destinés aux activités sportives à créer conformément aux dispositions de l'article 61 de la loi n° 06.87 relative à l'éducation physique et aux sports promulguée par le dahir n°1.88.172 du 13 chaoual 1409 (19 mai 1989), et les limites des mêmes espaces à conserver ou à modifier ;
 - des emplacements réservés aux équipements publics tels que les équipements ferroviaires et leurs dépendances, les équipements sanitaires, culturels et d'enseignement ainsi que les bâtiments administratifs, les mosquées et les cimetières ;
 - des périmètres des secteurs à restructurer et des secteurs à rénover.

Les effets du PA / Article 28 :

- Les effets de la déclaration d'utilité publique cessent à l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de la date de publication au "Bulletin officiel" du texte d'approbation du PA
- Aucune nouvelle déclaration d'utilité publique poursuivant le même objet ne peut intervenir sur les zones réservées auxdits équipements avant un délai de 10 ans.
- Lorsque les propriétaires reprennent la disposition de leurs terrains à la cessation des effets de la déclaration d'utilité publique, l'utilisation desdits terrains doit alors être conforme à l'affectation de la zone dans laquelle ils sont situés.
- Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les terrains réservés aux affectations prévues par les paragraphes 3°, 4°, 5° et 6° de l'article 19, peuvent recevoir à titre provisoire une destination autre que celle prévue par le PA, après autorisation de la commune.
- Cette autorisation n'est délivrée que si l'affectation provisoire ne compromet pas la réalisation de l'équipement prévu par le plan. Dans tous les cas le propriétaire est tenu de remettre les lieux en état au moment de la réalisation dudit équipement.

Les effets du PA :

- A compter de la date de clôture de l'enquête publique et jusqu'à la parution du texte d'approbation du projet de PA, ne peuvent être autorisés les travaux de construction et de plantation ainsi que les créations de lotissements ou de groupes d'habitations, qui ne sont pas conformes aux prescriptions dudit projet.
- Si la publication du texte n'intervient pas dans le délai de 12 mois à compter de la date de clôture de l'enquête publique, le projet de plan cesse d'être opposable.
- Les effets de la déclaration d'utilité publique cessent à l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de la date de publication au Bulletin officiel du texte d'approbation du PA.
- Le PA peut également valoir acte de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation des équipements qui y sont prévus.

Les effets du PA / Article 29 :

- Le PA peut également valoir acte de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation des équipements prévus aux paragraphes 3°, 4°, 5° et 6° de l'article 19 ci-dessus.
- A cette fin, il désigne les propriétés frappées de cessibilité en mentionnant leur consistance, leur superficie et le nom des propriétaires présumés.
- Les dispositions prévues par la loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire, promulguée par le dahir n° 1-81-254 du 11 rejeb 1402 (6 mai 1982), sont applicables au PA valant cessibilité, en ce qui concerne les formalités auxquelles il est soumis et ses effets.
- La durée de l'enquête prévue à l'article 10 de la loi précitée, est limitée à un mois comme il est dit à l'article 25 ci-dessus.

Les effets du PA :

Acte de cessibilité

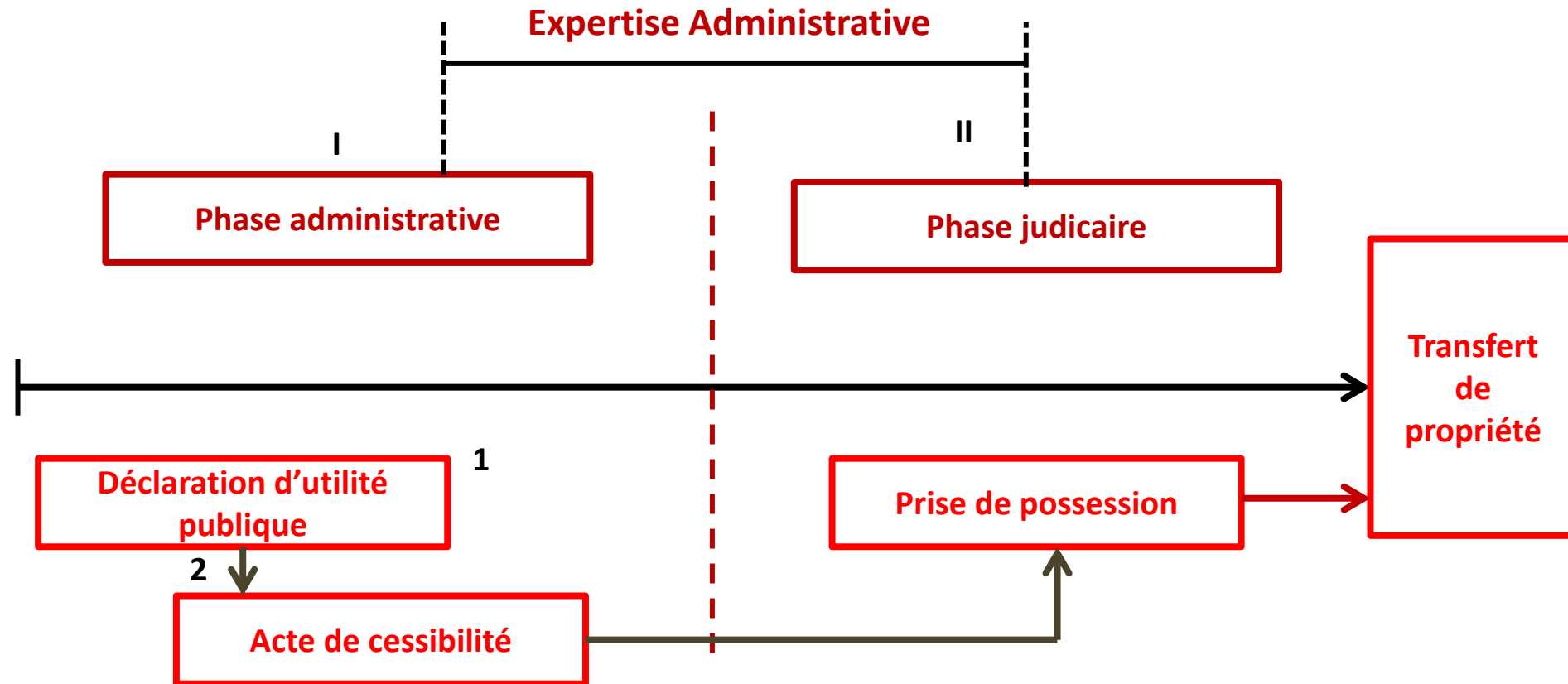
- Le PA peut (art. 29 de la loi n°12-90), valoir acte de cessibilité :
 - des terrains nécessaires à la réalisation de la voirie ;
 - des espaces verts publics et espaces libres ;
 - des espaces destinés aux activités sportives ;
 - des emplacements réservés aux équipements publics.

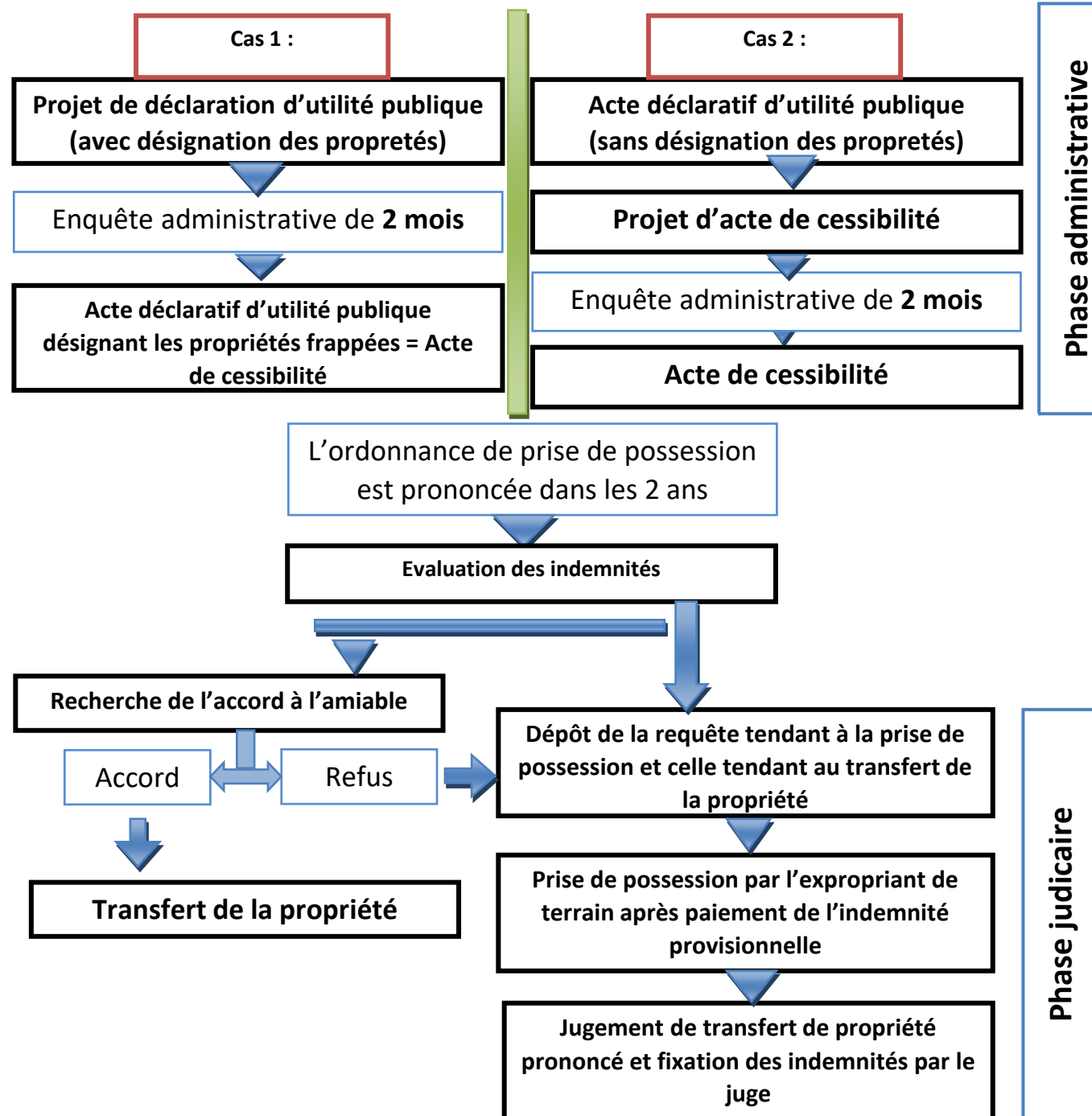
Les effets du PA :

- La cessibilité consiste en la détermination des informations et données suivantes, notamment:
 - Le nom du propriétaire et éventuellement le numéro du titre foncier du terrain objet de cessibilité ;
 - la superficie du terrain ;
 - la nature et l'utilisation du terrain (plat, accidenté, nu, construit, agricole irrigué ou non ...) ;
 - le nom et l'adresse de son ou ses propriétaires présumés.
- Les formalités auxquelles est soumis un PA valant cessibilité sont celles prévues par la loi n°7.81 précitée. Il en est de même pour ses effets ;
- Si la durée de l'enquête publique est d'une durée d'un mois concernant la déclaration d'utilité publique (art. 25 de la loi n°12-90), celle prévue pour l'acte de cessibilité est de deux mois (art.10 de la loi n°7-81).

Concepts : Utilité publique et cessibilité / Procédure d'expropriation

Processus





Acte de cessibilité ou Déclaration d'utilité publique emportant cessibilité (DUPEC) :

L'acte de cessibilité est soumis aux formalités suivantes:

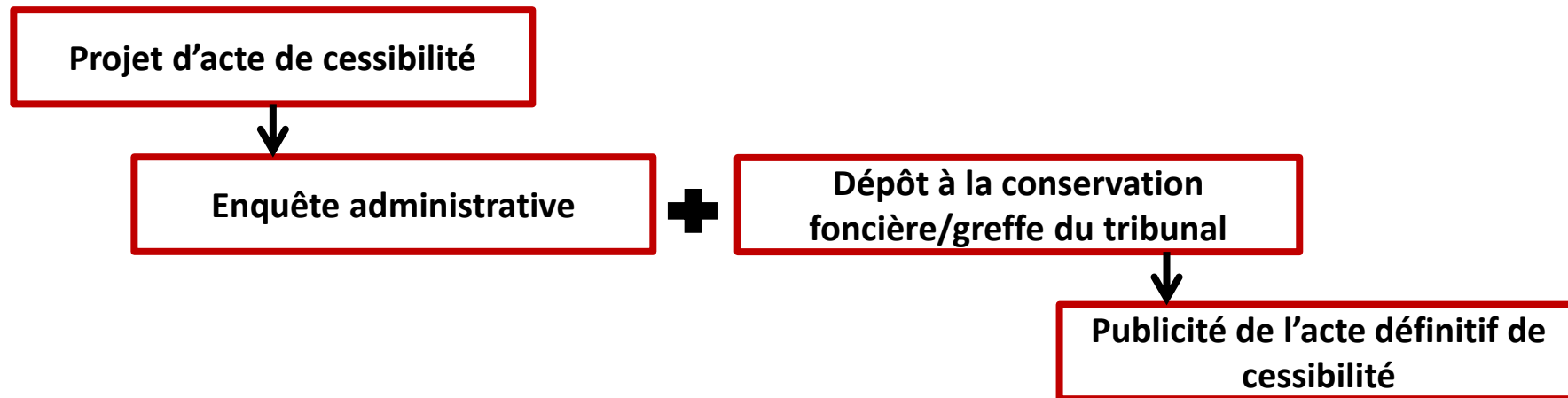
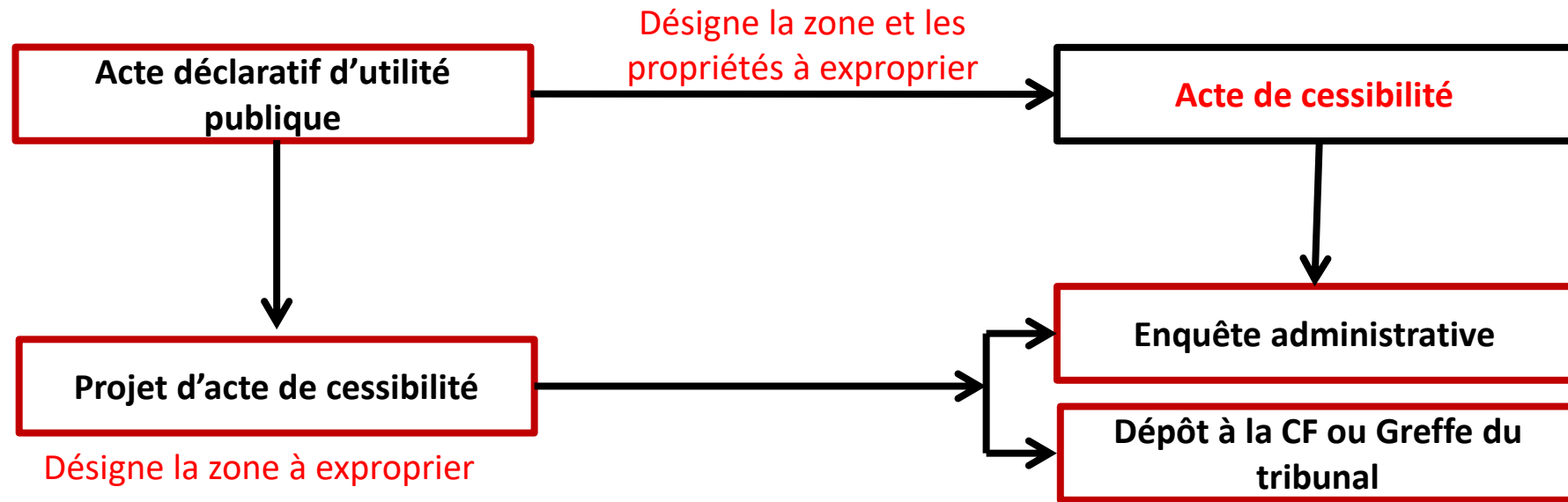
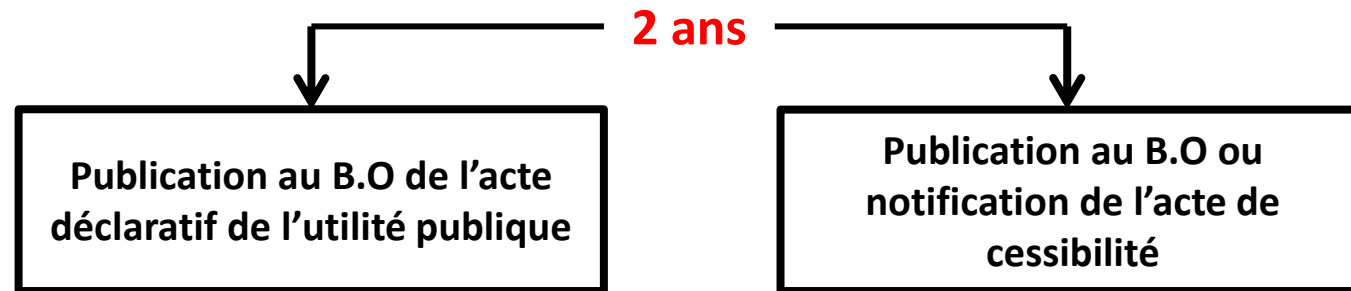


Schéma récapitulatif :



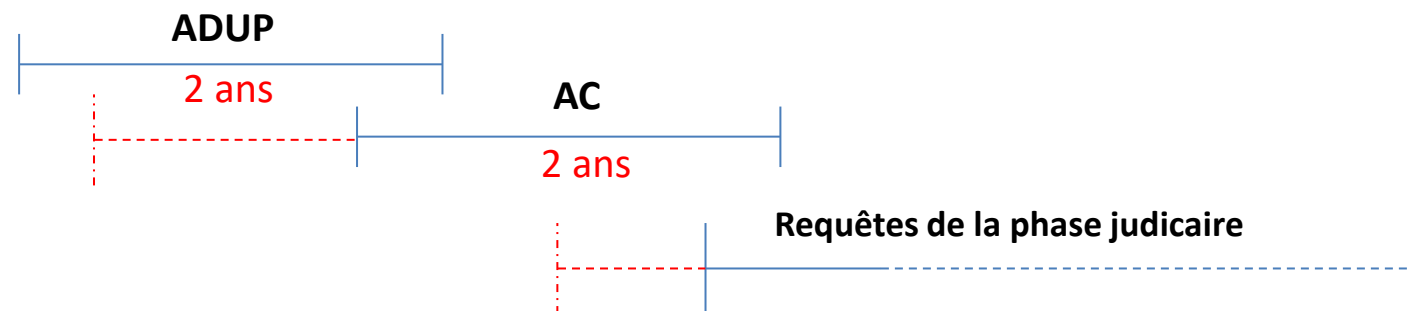
Effets de l'acte déclaratif de l'utilité publique de cessibilité :

Aucune construction ne peut être élevée, aucune plantation ou amélioration ne peut être effectuée pendant :



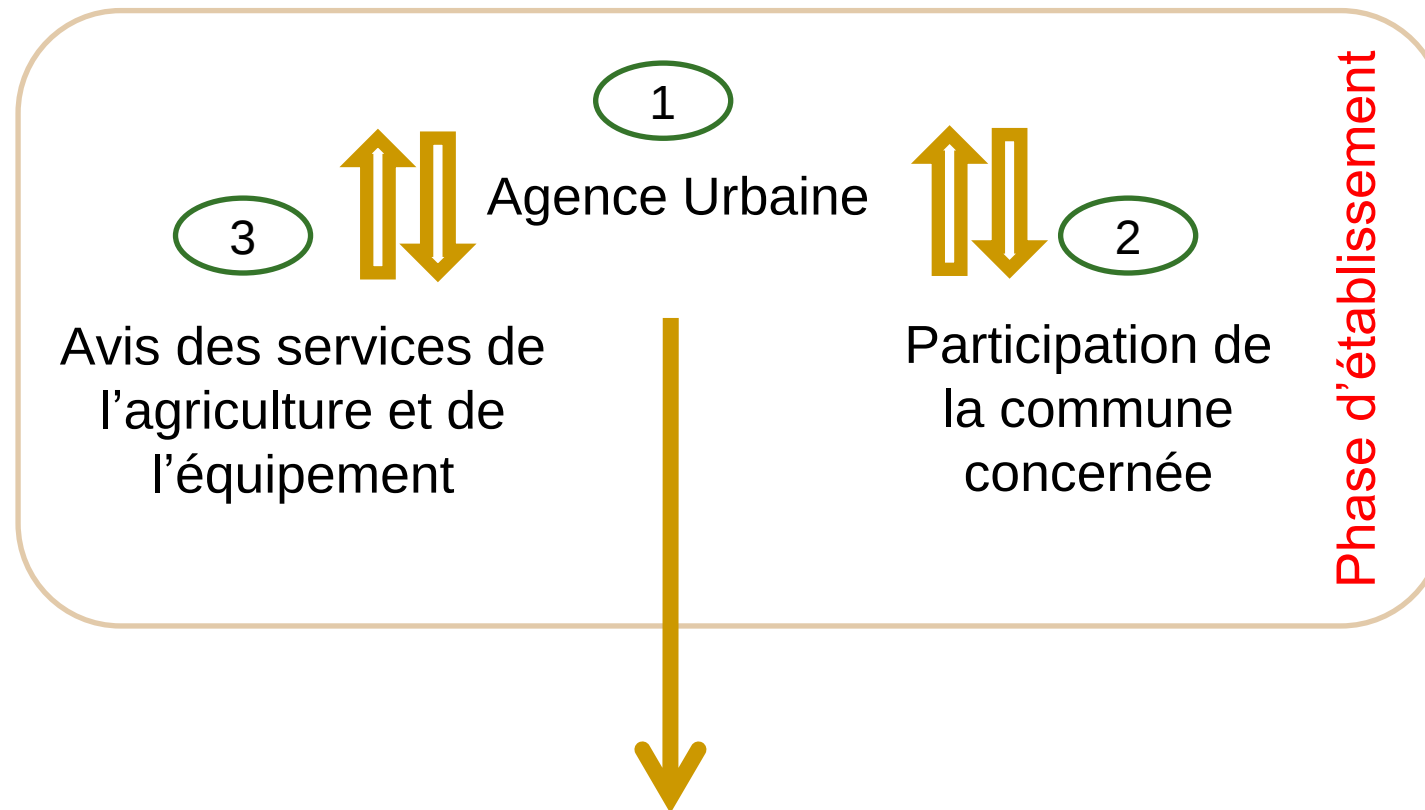
Délais :

- **A l'expiration de 2 ans** de la publication au B.O de l'acte DUP, il y a lieu de procéder à une nouvelle déclaration d'utilité publique;
- **A l'expiration de 2 ans** de la publication au B.O ou notification de l'acte de cessibilité sans procéder à la requête de prise de possession/transfert de propriété, il y a lieu de procéder à une nouvelle déclaration d'utilité publique.

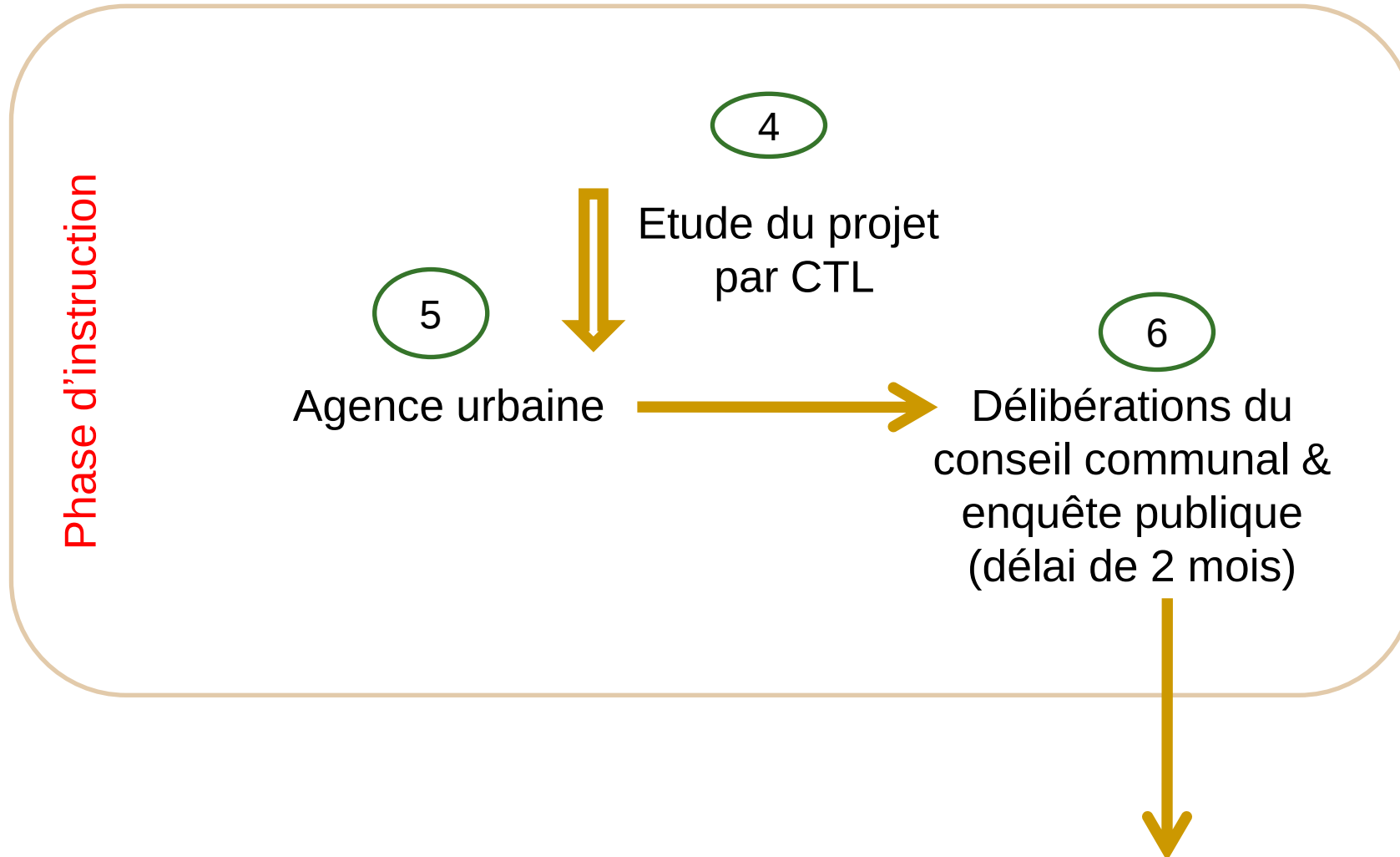


Canevas procédural d'élaboration du PA

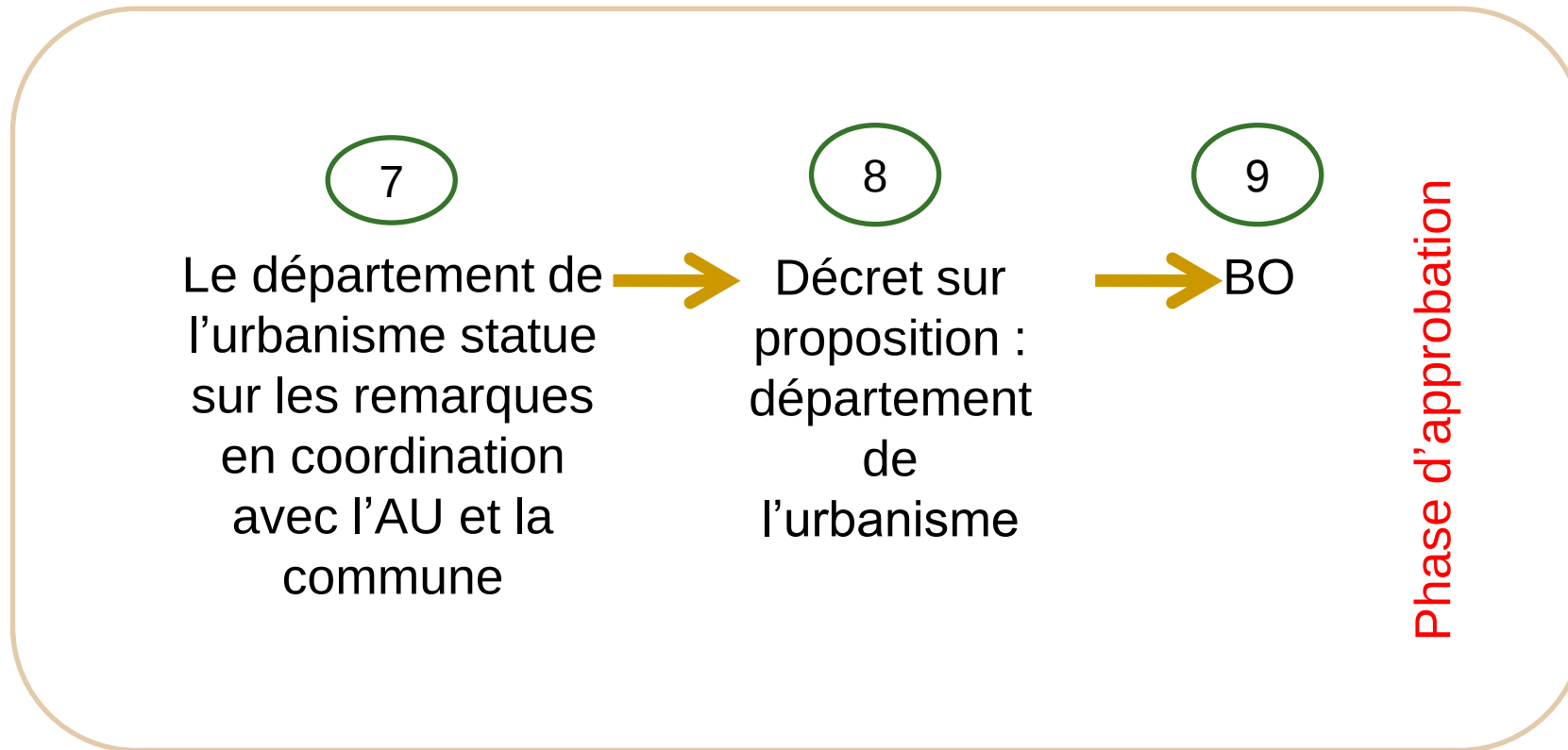
Procédure d'élaboration du PA :



Procédure d'élaboration du PA :



Procédure d'élaboration du PA :



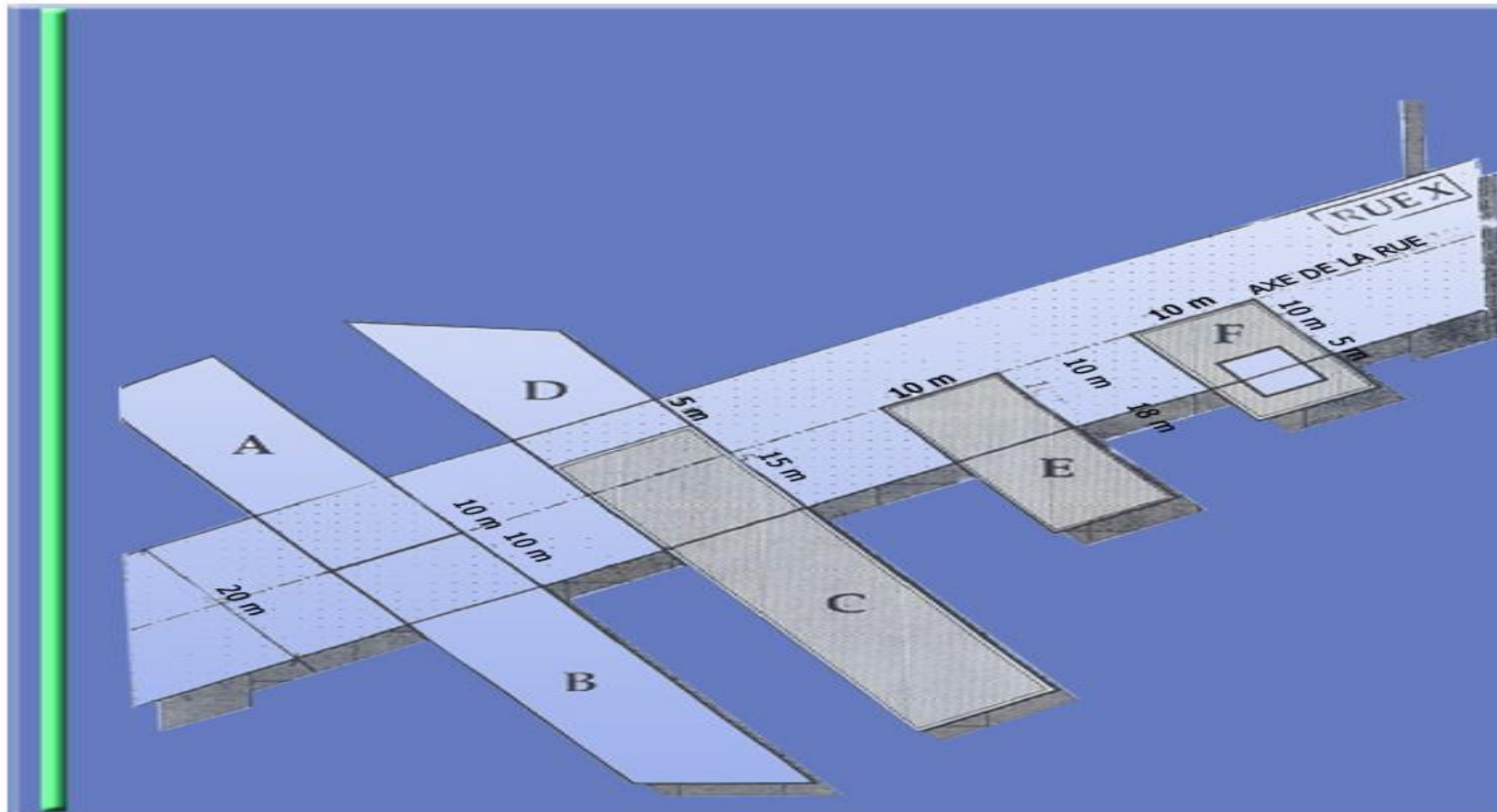
Des arrêtés d'alignement et des arrêtés d'alignement emportant cessibilité

Des arrêtés d'alignement et des arrêtés d'alignement emportant cessibilité:

- Des arrêtés des présidents des conseils communaux peuvent décider la création des voies communales, places et parkings publics communaux, la modification de leur tracé ou de leur largeur ou leur suppression totale ou partielle. Ils sont assortis d'un plan indiquant les limites de ladite voirie.
- Ces arrêtés peuvent également valoir actes de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation des opérations qu'ils fixent.
- Les arrêtés d'alignement valent déclaration d'utilité publique des opérations qu'ils fixent. Ils produisent effet pendant une durée de dix ans.
- Cette durée est ramenée à deux ans pour les arrêtés d'alignement emportant cessibilité.

Contribution des riverains de la voie publique :

CONTRIBUTION DES RIVERAINS DE LA VOIE PUBLIQUE Présentation d'un cas



Contribution des riverains de la voie publique :

- Les propriétaires des parcelles A et B abandonnent chacun 10 m. Ils ne sont ni redevables ni créanciers d'indemnités différentielles.
- Le propriétaire de la parcelle C abandonne 15 m au lieu de 10 m : il est créancier d'une indemnité pour les 5 m supplémentaires.
- Le propriétaire de la parcelle D n'abandonne que 5 m au lieu de 10 m : il est redevable d'une indemnité pour les 5 m auxquels il ne contribue pas.
- Le propriétaire de la parcelle E d'une surface totale de 280 m² abandonne 10 m sur sa façade, soit en surface 100 m². Cette contribution est supérieure au 1/4 de sa parcelle. Il est créancier d'une indemnité pour: $280 \text{ m}^2 - 100 \text{ m}^2 / 4 = 30 \text{ m}^2$;
- Pour la même raison, le propriétaire de la parcelle F, d'une superficie totale de 160 m² est créancier d'une indemnité pour $160 \text{ m}^2 - 100 \text{ m}^2 / 4 = 40 \text{ m}^2$;
- Si nous supposons que la surface minimum des lots d'après le règlement d'aménagement, est de 100 m², le reliquat de la parcelle F soit $160 - 100 = 60 \text{ m}^2$ est devenu inconstructible. Sur demande du propriétaire, l'administration est tenue d'acquérir ce reliquat.

Le plan de développement

Champ d'application territorial du plan de développement :

Toute agglomération rurale située **en dehors** :

- Des périmètres des municipalités ;
- Des périmètres des centres délimités ;
- Des zones périphériques des municipalités et des centres délimités ;
- Des groupements d'urbanisme ;
- Des zones à vocation spécifique.

Dahir du 25 juin 1960 relatif au développement des agglomérations rurales :

Le plan de développement a pour objet de délimiter notamment :

1. les zones réservées à l'habitat des agriculteurs comportant l'installation de bâtiments d'exploitation agricole ;
2. les zones réservées à l'habitat de type non agricole, au commerce, à l'artisanat et à l'industrie ;
3. les zones dans lesquelles toute construction est interdite ;
4. le tracé des principales voies de circulation ;
5. les emplacements réservés aux places publiques, aux espaces libres et aux plantations;
6. les emplacements réservés aux édifices et services publics ainsi qu'aux installations de la vie sociale et notamment aux souk et à ses annexes.

Dahir du 25 juin 1960 relatif au développement des agglomérations rurales :

- Les plans de développement produisent effet pendant une durée de 10 ans. Ils peuvent être prorogés pour une période d'égale durée, après une enquête d'un mois.
- Toutefois, les servitudes instituées en application des paragraphes 1°, 2° et 3° ci-dessous ont effet sans limitation de durée, sauf modifications du plan auxquelles il est procédé dans les formes prescrites.

1° les zones réservées à l'habitat des agriculteurs comportant l'installation de bâtiments d'exploitation agricole ;

2° les zones réservées à l'habitat de type non agricole, au commerce, à l'artisanat et à l'industrie ;

3° les zones dans lesquelles toute construction est interdite ;

1 Référentiel théorique de conception

2 Cadrage juridique des documents d'urbanisme

3 Regards sur la réglementation régissant la planification urbaine au Maroc

4 Benchmark et enseignements

Reconduction de la politique législative coloniale

- L'analyse du dispositif réglementaire régissant la planification urbaine au Maroc : dispositif en situation de déficience voire de crise à mi-parcours au vu d'une multitude de projets de textes abandonnés ou en souffrance dans les rouages politico-législatifs.
- Etant donné que l'urbanisme est **un outil de domination**, on a instauré dès 1912 une réglementation visant à maîtriser et à réorienter l'organisation urbaine de manière à étendre son emprise sur l'espace et la société.
- La loi de 1914 relative aux alignements, plans d'aménagement et d'extension des villes, servitudes et taxes de voirie s'attachait à «assurer l'ordre et la sécurité».
- L'espace urbain national était astreint à s'orienter vers un urbanisme imposé, strictement réglementaire, normatif et principalement sécuritaire.

Reconduction de la politique législative coloniale

- Le dahir du 30 juillet 1952 relatif à l'urbanisme a constitué **une continuité** d'un urbanisme sécuritaire et coercitif.
- Ce texte n'a pas remis en cause la logique du texte de 1914 et a adopté les mêmes dispositions et principes de conception et d'organisation de l'espace urbain.
- Il est stipulé dans le préambule que ce dahir respecte et reproduit les dispositions essentielles antérieures.
- Après quelques tentatives pour élaborer une législation globale optant pour une refonte profonde des principes et instruments de l'urbanisme, les pouvoirs publics ont abandonné les grands projets globaux et ont procédé à des modifications fragmentaires du texte en vigueur.
- La loi 12-90 actuelle, promulguée par le dahir du 17 juin 1992, reconduit les mêmes logiques et principes antérieurs.
- C'est une résultante d'un urbanisme réglementaire et coercitif.

Limites du dispositif juridique :

- La règle de droit obéit à des fondements théoriques et à des orientations politiques. Le choix politique d'un urbanisme coercitif et strictement réglementaire est corollaire des textes épars.
- L'urbanisme facilitateur, incitatif et participatif est conjecturé à partir d'une législation démocratisée à la fois ouverte et régulatrice.
- Manque d'articulation entre les orientations des documents de l'AT avec les DU.
- Aucune hiérarchie n'est établie à défaut d'une loi relative à l'aménagement du territoire.
- Insuffisance des mécanismes susceptibles d'estomper l'incohérence des politiques sectorielles et l'éclatement de l'action collective.
- **Le formalisme** qui prévaut, souvent, sur l'essence de la planification, ce qui risque de réduire la procédure à des étapes à franchir et à des formalités à respecter comme fins en soi.

- 1 Référentiel théorique de conception
- 2 Cadrage juridique des documents d'urbanisme
- 3 Regards sur la réglementation régissant la planification urbaine au Maroc
- 4 Benchmark et enseignements

Formes de souplesse en matière de planification urbaine dans l'Espagne, l'Allemagne et l'Angleterre :

- Autant le besoin d'un urbanisme facilitateur et flexible, autant l'accent est mis sur **l'articulation entre les échelles de conception** à même d'assurer la cohérence de la planification urbaine et l'optimisation des choix et de prise de décisions.
- Tant que cette articulation est subtile, elle pourra former une assise de concordance des principes recteurs et des choix locaux traduisant la répartition des compétences entre l'Etat et les autorités locales.
- Les canevas d'élaboration, de révision et de mise en œuvre des documents d'urbanisme sont également révélateurs des degrés de la souplesse et de l'ingéniosité des méthodes de planification et de gestion de l'espace.

Articulation entre les échelles de planification comme introduction à la souplesse en matière d'urbanisme :

- **En Espagne**, les documents de planification urbaine sont essentiellement les **Plans Généraux d'Aménagement Urbains** (PGAU) et les **plans d'urbanisme communaux** ainsi que les normes subsidiaires de planification et les ordonnances d'édification pour les petites municipalités.
- Le PGAU indique les destinations des sols classés selon trois catégories : les sols urbains, les sols urbanisables et les sols non urbanisables.
- Les plans de détail sont conçus pour les périmètres urbains, les plans sectoriels pour les sols urbanisables.
- **En Allemagne**, le Plan de Zone (PZ), dont le champ d'application est inter et intra-communale est pris sur l'initiative de la commune ou le syndicat de communes.
- Son objet est de concrétiser les orientations majeures de l'aménagement du territoire.
- Le Plan d'Urbanisme (PU) constitue un outil de planification réglementaire définissant l'utilisation du sol, les servitudes, les emplacements des équipements, etc.

Articulation entre les échelles de planification comme introduction à la souplesse en matière d'urbanisme :

- **En Angleterre**, les documents de planification urbaine sont composés principalement par les **Documents de Développement Local (DDL)** sous le cadrage territorial de la **Stratégie Spatiale Régionale (RSS)**.
- Le DDL dont le champ d'application est un ou plusieurs districts est pris sur l'initiative des Autorités Locales de Planification (ALP).
- Le DDL a pour objet de tracer une politique générale de développement urbain, les plans d'actions par zone, les prévisions de conception, les objectifs environnementaux, sociaux et économiques nécessaires au développement de l'aire d'étude.
- Le dispositif juridique général est caractérisé par une grande souplesse, laquelle laisse une large place aux politiques locales d'urbanisme et aux opportunités offertes par les projets de développement.
- Le droit d'urbanisme en Angleterre accorde formellement aux décideurs des pouvoirs discrétionnaires renforçant le caractère indicatif des plans d'urbanisme.

Articulation entre les échelles de planification comme introduction à la souplesse en matière d'urbanisme :

- Malgré cette souplesse, chaque acte de planification ou d'autorisation d'un projet urbain doit obéir au moins aux **12 principes fondamentaux du développement durable** prévu par la loi.
- Le principe de présomption est en faveur du développement durable qui transcende les actes de planification (planning-making) et d'autorisation (decision-taking).
- L'acte de planification se traduit par une recherche permanente de l'autorité urbaine locale (ou ALP) d'opportunités susceptibles de satisfaire les besoins en termes de développement socioéconomique de la collectivité.

Articulation entre les échelles de planification comme introduction à la souplesse en matière d'urbanisme :

Documents de planification urbaine et règles de subordination
en Espagne, Allemagne et Angleterre

Pays	Documents	Champ d'application	Règles de subordination
Espagne	Plan Général d'Aménagement Urbain PGAU	Sans distinction entre les espaces urbains et ruraux	Compatibilité / Plan National d'Urbanisme
Allemagne	Plan d'Aménagement Général PAG		Conformité des PZ et PU / PAG
	Plan de Zone PZ		
	Plan d'Urbanisme PU		
Angleterre	Document de Développement Local DDL		Conformité / stratégie nationale et régionale

Articulation entre les échelles de planification comme introduction à la souplesse en matière d'urbanisme :

- Si les principes généraux sont du ressort de l'Etat, les options d'aménagement sont, naturellement, une affaire locale.
- La règle de droit incarne, dans ces cas, des méthodes pondérées régissant l'articulation entre les différents documents et études selon une logique de compatibilité et de cohérence loin de la contrainte de conformité entre les schémas et plans à l'échelle de l'urbanisme.
- Tout en observant la **flexibilité** chère à la **démarche prospective**, l'enjeu du développement urbain est réfléchi comme vision stratégique au niveau de la politique publique d'aménagement du territoire.
- Les orientations ainsi retenues trouvent habilement leurs traductions, développements et modulations dans les documents d'urbanisme.

Canevas d'élaboration, de révision et de mise en œuvre des documents d'urbanisme :

- En Espagne, en Allemagne comme en Angleterre, l'élaboration des DU est fondamentalement une affaire locale.
- **La révision desdits documents suit des procédures intelligibles et simplifiées.**
- En Espagne, la modification d'un plan d'urbanisme est tolérée lorsque les réajustements requis ne sont pas de nature à altérer le contenu fondamental des plans généraux.
- La mise en œuvre de ces documents est envisagée sur la base d'initiatives publiques (expropriation et actions de coopération) et sur la base d'initiatives privées (système de compensation et système de mise en concurrence), selon une logique de répartition des coûts et plus-values entre les propriétaires fonciers et immobiliers concernés.
- A cet égard, 10% de la plus-value d'un sol urbanisable est versée à la collectivité, le reste fait l'objet d'une péréquation entre propriétaires.

Canevas d'élaboration, de révision et de mise en œuvre des documents d'urbanisme :

- En Allemagne, le Plan de Zone (PZ) est élaboré par la commune en coordination avec les communes avoisinantes.
- La consultation des acteurs tant publics que privés est prévue avec un effort d'adaptation du projet aux objectifs des études de l'aménagement du territoire.
- Le Plan d'Urbanisme (PU) est établi suite à une concertation avec les administrations et les collectivités riveraines sans omettre la participation du public et la réalisation d'une étude préalable d'impact sur l'environnement.
- **L'approbation des PZ et PU est prononcée par la commune** concernée sous réserve d'un contrôle de conformité à la loi par l'autorité de tutelle.
- La mise en œuvre de ces plans est une responsabilité de l'Etat à l'appui des programmes des investissements et d'exécution.

Canevas d'élaboration, de révision et de mise en œuvre des documents d'urbanisme :

- Le cas de l'Angleterre ne diffère pas beaucoup des cas de l'Espagne et de l'Allemagne. L'élaboration du DDL est effectuée par l'ALP.
- Ce document est soumis à la concertation publique et au Secrétaire d'Etat pour avis, comme il est examiné via une procédure intégrant des débats publics et la rédaction d'un rapport des recommandations.
- Ce schéma d'organisation et de développement de l'espace local doit être conforme à la Stratégie Spatiale Régional (SSR), sous le contrôle de l'Entité de Planification Régionale.
- Le DDL, composé de plans graphiques, d'une stratégie urbaine, d'un plan de développement et du rapport des concertations, est approuvé, en définitive, par le secrétaire d'Etat.

Canevas d'élaboration, de révision et de mise en œuvre des documents d'urbanisme :

- En sus, la réglementation anglaise prévoit des modalités de gestion des actes dérogatoires aux plans d'urbanisme.
- Il existe en effet deux classes de "dérogation" au sens amendement et dont la détermination de la nature est laissée à l'appréciation des autorités urbaines locales :
 - les adaptations mineures compatibles des conditions initiales : dites amendements non matériels. Dans ce cas, la demande d'amendement ne doit pas avoir un caractère matériel et doit rester conforme aux dispositions initiales et, le cas échéant, à toute éventuelle modification préalablement accordée ;
 - les modifications non conformes aux conditions initiales : dites amendements matériels mineurs. Dans ce cas, l'examen de la demande porte essentiellement sur les éléments matériels, les dispositions relatives aux politiques et plans nationaux de développement ainsi que le plan ou le permis initialement accordé. En cas d'acceptation de l'amendement, l'étude d'impact environnemental est nécessaire.

Canevas d'élaboration, de révision et de mise en œuvre des documents d'urbanisme :

Instruction, approbation et révision des documents d'urbanisme en Espagne, Allemagne et Angleterre

Pays	Plan	Instruction	Approbation	Révision	Effets et horizon
Espagne	PGAU	Instruction locale	Par la municipalité	Formule simplifiée	Opposable aux tiers
Allemagne	PAG	Concertations réglementaires Participation du public	Par arrêté	Révision intégrale	Opposable à l'administration
	PZ	Concertations réglementaires	Par la municipalité	Révision partielle possible.	Non opposable aux tiers/15 ans
	PU	Concertations réglementaires Participation du public	Par la municipalité		Opposable aux tiers
Angleterre	DDL	Concertations publiques	Par le Secrétariat d'Etat	Instruction rapide en 6 mois	Non opposable/ Délai déterminé par l'Autorité Locale de Planification ALP

Canevas d'élaboration, de révision et de mise en œuvre des documents d'urbanisme :

- Il s'avère que l'Espagne, l'Allemagne et l'Angleterre adoptent des démarches simples et itératives qui permettent de remettre continuellement en cause les documents d'urbanisme.
- La décision n'est jamais définitive, du fait que nul ne peut prétendre à la rationalité absolue dans ce domaine où la réflexion s'engage dans un champ multidisciplinaire, multi-acteurs, multidimensionnel et multi-échelles.
- La conception se heurte donc à une panoplie de difficultés théoriques, épistémologiques, juridiques et opérationnelles ; elle est soumise à des évaluations prospectives en vue d'apporter les corrections et les redressements nécessaires.
- La flexibilité mène à ne pas imposer de schéma figé ; elle s'apparente à un principe fondamental de la conception urbaine, mais cela est tellement **verrouillé** qu'il ne débouche pas sur un dérapage décisionnel.
- L'engagement collectif porte sur des choix partagés, évaluables et corrigibles durant la temporalité du document d'urbanisme.

Canevas d'élaboration, de révision et de mise en œuvre des documents d'urbanisme :

- Le benchmark permet de mettre en évidence les aspects de flexibilité des systèmes de planification urbaine concomitamment à une rigueur méthodologique et réglementaire.
- Les expériences étrangères incarnent deux échelles de la planification : une échelle stratégique qui relève de l'Etat et une échelle réglementaire, du ressort des collectivités territoriales.
- Les effets juridiques et les règles de subordination suivent des logiques de compatibilité et de complémentarité entre les différents documents et schémas.
- L'initiative et l'élaboration des DU sont foncièrement des compétences locales.
- La concertation avec tous les acteurs constitue l'ossature des différents systèmes de planification urbaine qui ne manquent pas de prévoir des modalités de révision et de modification des plans d'urbanisme sans sacrifier la rigueur de l'acte de planifier l'espace et de préserver l'intérêt général

Canevas d'élaboration, de révision et de mise en œuvre des documents d'urbanisme :

- La dérogation absolue n'existe nulle part. Les mesures d'assouplissement dans l'instruction des projets d'urbanisme et d'aménagement ne manquent pas, mais elles sont suffisamment verrouillées.
- Les adaptations mineures et les usages conditionnels traduisent une démarche facilitatrice et d'accommodation permettant de corriger les imperfections des documents d'urbanisme.
- Les modifications exceptionnelles tolérables sont celles jugées nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des tissus urbains existants.
- La flexibilité permet d'intégrer une construction dans son environnement physique et naturel de manière à remédier aux difficultés rencontrées dans la pratique, sans pour autant remettre en cause le parti d'aménagement préconisé par les outils de la planification urbaine.
- **La gestion urbaine s'enroule dans un dispositif technique, juridique, institutionnel et juridictionnel précis.**

Canevas d'élaboration, de révision et de mise en œuvre des documents d'urbanisme :

- La planification urbaine en Espagne est une compétence régionale et locale. Elle est provinciale en Italie et au Canada.
- En Allemagne, l'Etat est compétent pour les grandes infrastructures, la composition urbaine étant précisée par les landers.
- Le PA au Maroc doit respecter les dispositions déterminantes du SDAU . Cette forme d'hierarchie est une source de difficultés.
- La compatibilité n'est pas à confondre avec la conformité : si la compatibilité peut être définie comme le principe de non contrariété entre deux normes, la conformité implique, quant à elle, une stricte identité entre deux documents.
- Le fait d'être trop précis en fixant la destination du sol, le SDAU perd en souplesse et tombe dans la contrainte juridique de la conformité vis-à-vis du PA.
- C'est à l'administration centrale, en liaison avec l'Agence Urbaine, que revient la décision relative au sort des observations et doléances émanant du public et des conseils communaux.

Canevas d'élaboration, de révision et de mise en œuvre des documents d'urbanisme :

- S'agissant du droit comparé, l'établissement du projet du PA en Tunisie est du ressort de la collectivité publique locale concernée en collaboration avec les services territorialement compétents relevant du ministère chargé de l'urbanisme .
- La législation algérienne met l'initiative d'établissement du Plan d'Occupation des Sols (POS) sous la responsabilité du président de l'Assemblée Populaire Communale à laquelle reviennent l'adoption et l'approbation du document .
- Au Maroc, le conseil communal est investi de prérogatives plus nettes en matière de conception et de gestion de l'espace .
- Les préoccupations et les priorités de l'Agence Urbaine sont à repenser pour convertir cette institution en un véritable vecteur du savoir et de développement territorial.
- Cet établissement est beaucoup plus mobilisé pour les affaires courantes des demandes de lotir, de morceler et de construire que par les efforts de réflexion et de conception.

Canevas d'élaboration, de révision et de mise en œuvre des documents d'urbanisme :

- Une recomposition institutionnelle s'avère nécessaire pour dépasser les avatars de la gouvernance urbaine et conforter la culture de synergie entre les différents acteurs, dont les enjeux ne sont pas convergents.
- Chaque entité administrative porte son intérêt sur les questions sectorielles qui la concernent.
- L'enjeu est de démanteler les cloisonnements politico-administratifs de manière à dissiper les réticences nuisant à l'action collective.
- Un redéploiement des rôles d'acteurs publics s'impose pour redéfinir les priorités et les stratégies des collectivités territoriales, des institutions du Wali, du Gouverneur, de l'Agence Urbaine, etc. comme, il est impératif de réorganiser la pratique de la planification urbaine dans le secteur privé.



Merci pour votre attention
Abdelwahed El Idrissi
a.recherche@gmail.com
0661 47 86 51