



Université Sultan Moulay Slimane
ECOLE SUPÉRIEUR DE TECHNOLOGIE DE FKIH BEN SALAH

Module : Architecture et Urbanisme

Cours :

Documents d'urbanisme:
SDAU-PZ-PA-PDAR

Année Universitaire: 2019/2020

Animé /Pr: KAMMOU Lhoussaine

Objectifs de la planification urbaine:

- Rationaliser la croissance urbaine;
- Maîtriser le développement des agglomérations urbaines et rurales.

Les documents d'urbanisme:

- Des outils techniques et juridiques pour maîtriser le développement spatial des agglomérations;
- Leur contenu , leur champ territorial d'application et leurs effets juridiques sont variables;
- Le SDAU: Orientations pour Grande agglomération;
- P.A: droit d'utilisation du sol pour secteur urbain.

•Le Schéma Directeur d'Aménagement Urbain

•Définition :

C'est un outil de planification urbaine qui définit pour une période n'excédant pas 25 ans, les grandes lignes du développement spatial intégré des agglomérations urbaines et leurs zones d'influences directes.

- Le SDAU est un document de planification spatial avec comme objectif :
 - Planifier l'utilisation du sol;
 - Planifier les zones à urbaniser;
 - Planifier les zones d'activités;
 - Planifier le schéma de circulation et de transport;
 - Programmer les grands équipements et les actions majeures d'aménagement.

•Le SDAU comprend une programmation globale du développement urbain pour orienter les actions:

- De l'Etat;
- Des collectivités locales;
- Des établissements publics;
- Du secteur privé.

* Le SDAU constitue un guide pour la préparation des plans d'aménagements et des PDAR;

* Le SDAU constitue un cadre de référence pour les investisseurs dont il oriente la localisation.

Champ territorial d'application:

- Le SDAU s'applique à un territoire qui peut faire l'objet d'une planification intégrée
- Exemple: une ou plusieurs villes et leurs zones d'influence directe.
- Critères du choix du territoire: interdépendance fonctionnelle et spatial

• La zone d'influence directe :

Zone périurbaine qui en termes physique ou fonctionnels , prolonge l'agglomération Ou elle est appelée à la prolonger à l'horizon du SDAU.

Critères de délimitation:

- Continuité de la surface bâtie
- Intensité des déplacements journaliers
- Liaisons entre les activités

Le contenu du SDAU

* Le SDAU définit:

- Les choix et les options d'aménagement;
- Les zones nouvelles d'urbanisation et leur programmation dans le temps;
- Le schéma général de circulation.

* Le SDAU définit la destination général des sols en déterminant la localisation:

a-Des grandes zones:

- zones d'habitat avec leurs densités;
- zones agricoles;
- zone industrielle;
- zone touristique;
- zone commerciale;
- zone artisanale .

- b- Les zones grevées de servitudes;
- c- Les sites naturels , historiques ou archéologiques à protéger ou à mettre en valeur;
- d- l'implantation des grands équipements;
- e- Les zones dont l'aménagement fait l'objet d'un Régime juridique particulier;
- f- Les secteurs à restructurer ou à rénover;
- g- Les principes d'organisation des transports;
- h- Les principes d'assainissement et les points de Rejets.

Le SDAU se présente sous la forme :

- D'un rapport justificatif qui explique le parti d'aménagement;
- Des documents graphiques (les cartes d'utilisation du sol).

La procédure d'élaboration des SDAU

- L'établissement: Le SDAU est établi par l'Administration en collaboration avec les C.L.
- Le suivi : est assuré par l'Agence urbaine et par le Comité Central de Suivi des SDAU;
- Le comité Central:
 - *Présidé, par le Ministère chargé de l'urbanisme;*
 - *Des représentants de l'ensembles des ministères;*
 - *Le Wali et des Gouverneurs;*
 - *Des présidents des conseils communaux et du président du Conseil de ville;*
 - *Le Directeur de l'Agence Urbaine.*

- Le SDAU est ensuite soumis au Comité Local;
- Le Comité Local est présidé par le Wali ou le gouverneur;
- Il est composé :
 - des membres du CTP
 - des présidents des conseils communaux
 - du Président du conseil de la ville
 - des présidents des chambres professionnelles
 - du Directeur de l'Agence urbaine

Consultation des élus

- Le SDAU est soumis à l'examen des conseils Communaux et à celui de la communauté urbaine;
- Les élus doivent donner leur avis dans un Délai de 3 mois.

Approbation

Le SDAU est approuvé par décret pris sur proposition du Ministère chargé de l'urbanisme et après avis du M.I , du M.F. du M.T.P. et du M.de l'agriculture.

Les effets juridiques du SDAU

- Opposable à l'Administration: Les projets publiques doivent être compatible avec les orientations du SDAU (obligation de compatibilité)
- Opposable aux particuliers: en l'absence de plan de Zonage ou de Plan d'Aménagement
- Durée de validité maximale: 25 ans

Le Plan de zonage

Définition :

Document à caractère conservatoire destiné à préserver les options du SDAU en attendant l'élaboration du P.A.

Objectifs :

- Préserver les options du SDAU;
- Autoriser la construction tout en la contrôlant;
- Préserver les terrains nécessaires aux équipements.

Procédure d'élaboration du P.Z

- Le PZ est élaboré par l'Agence Urbaine;
- Il est soumis à l'examen du Comité local;
- Il est soumis à l'examen du Conseil communal qui doit donner son avis dans un délai de deux mois;
- Il est approuvé par arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme.

Le Plan d'aménagement

Définition :

C'est le document qui définit le droit d'utilisation du sol à l'intérieur des agglomération urbaines;

Il est composé :

- d'un rapport de présentation;
- D'un document graphique;
- Et d'un règlement.

Le champ territorial d'application des P.A

Il s'applique à :

- Tout ou partie d'une municipalité;
- Tout partie d'un centre délimité;
- Tout ou partie d'une zone périphérique;
-
- Tout ou partie d'un groupement d'urbanisme;
- Tout ou partie d'une zone sensible.

Le contenu du P.A

- Le Zonage

Le P.A répartit l'espace urbain en plusieurs zones et définit Le mode d'utilisation principal qui doit être fait de chacune d'elle.

Le P.A répartit l'espace urbain en 2 zones principales :

- Zone résidentielle;
- Zone d'activité.

La zone résidentielle comprend :

- La zone d'habitat continue :

Correspond aux parties du Périmètre d'aménagement qui ont été équipés pour recevoir des constructions d'une certaine densité;

Elle comprend plusieurs zones (zone villa , zone immeubles , Zone d'habitat éco)

La zone d'habitat dispersée

- Zone non équipée : c'est soit une zone rurale soit une zone d'urbanisation future .
- La densité des construction y doit être faible.

La zone d'activité

- Elle peut comprendre des activités soit :
- - Commerciales;
- - Artisanales;
- - Industrielles;
- - Touristiques.

Lorsqu'il s'agit d'une zone industrielle :

- Le P.A établit sa localisation, et énonce les règles applicables aux bâtiments industriels et définit le mode de traitement des rejets.

P.A. et interdiction de construire

L'interdiction de construire peut être décidée pour plusieurs raisons:

- Préserver ou créer des espaces verts;
- Terrains exposés à des risques;
- Bloquer ou réorienter l'urbanisation;
- Préserver la sécurité;
- Protéger un site naturel ou historique.

Le P.A détermine les emplacements réservés aux équipements

- Les terrains où sont prévus les équipements sont frappés d'une réserve;
- Ils deviennent inconstructibles pour leur propriétaire.

•Le P.A détermine les zones à ouvrir à l'urbanisation suivant un échancier déterminé)

Cette disposition introduit l'idée de

•Programmation dans l'exécution des P.A

•Le P.A détermine les zones dont l'aménagement fait l'objet d'un régime juridique particulier

•Cette disposition introduit l'idée d'urbanisme dérogatoire;

Les dérogations peuvent porter sur :

•Les règles du zonage;

•Les règles définissant le COS;

•Les règles définissant l'échéancier de l'urbanisation.

La procédure d'élaboration des P.A

La procédure suit 3 phases:

• *Etude;*

• *Instruction;*

• *Approbation.*

La Phase d'étude est conduite par l'Agence urbaine

- *Large concertation avec les élus, les autorités locales et les services extérieurs;*
- *Cette phase débouche sur une première esquisse consensuelle d'aménagement.*

Phase d'instruction

- *Le P.A est soumis à l'examen du conseil communal qui doit donner son avis dans un délai de 2 mois;*
- *Les propositions de modification sont étudiées avec l'Agence urbaine;*
- *Le P.A est soumis à une enquête publique de 1 mois.*

Approbation

- *Le P.A est approuvé par décret , pris sur proposition du ministère chargé de l'urbanisme;*
- *Visa éventuelle du Ministère chargé de la culture si le P.A touche à un site historique ou classé.*

Les effets juridiques du P.A

1-Effets pendant la phase d'étude:

- Arrêté de mise à l'étude du plan;
- Effets : interdire la construction pendant une durée de 6 mois renouvelable 1 fois;

Exception : les constructions qui respectent le SDAU ou la vocation de fait d'un secteur.

2-Effets du P.A pendant la phase d'instruction

- A partir de la date de clôture de l'enquête publique et jusqu'à l'approbation, ne seront autorisés que les projets de lotissement et de construction qui respectent le projet de P.A;

Durée : 12 mois

3-Effets du P.A après son approbation.

- *Le P.A est opposable à l'Administration;*
- *Les équipements publics doivent être réalisés dans les emplacements prévus par le P.A;*
- *Le P.A est opposable aux particuliers;*
- *Les autorisation de lotir et de construire ne sont accordées que si elles respectent le P.A.*

- Le P.A vaut déclaration d'utilité publique pour les terrains où sont prévus les équipements pour une durée de 10 ans;
- Si l'équipement n'est pas réalisé au bout de 10 ans le particulier reprend la libre disposition de son Terrain;
- Un terrain privé ne peut pas faire l'objet de 2 déclarations d'utilité publique successives

Le P.D.A.R

• Définition : c'est le document qui définit le droit d'utilisation du sol à l'intérieur des agglomérations rurales;

• Il est composé d'un document graphique et d'un règlement.

• Il est régi par le Dahir de 1960

Le champ d'application territorial des PDAR

Il s'applique aux territoires ruraux situés en dehors des municipalités, des centres autonomes, Des zones périphériques, des groupements d'urbanisme, et des zones sensibles.

Le contenu du PDAR

Le PDAR répartit l'espace rural en plusieurs zones.

1. Les zones réservées à l'habitat des agriculteurs comportant l'installation des bâtiments d'exploitation agricole;
2. Les zones réservées à l'habitat de type non agricole;
3. Les zones réservées aux activités industrielles, artisanales, ou commerciales.

4. Les zones où toute construction est interdite

5. Le tracé des principales voies de circulation

6. Les emplacements réservés aux équipements et aux installations de la vie traditionnelle

Procédure d'élaboration

1.La phase d'étude : elle conduite par l'Agence urbaine en concertation avec les élus , les autorités locales et les services techniques.

2.La phase d'instruction:

- Le PDAR est soumis à l'accord du représentant local du M.A et l'avis du représentant local du M des T.P.
- Le PDAR est soumis à l'avis du conseil communal.

Approbation

- Le PDAR est homologué par arrêté du Gouverneur cet arrêté est approuvé par un arrêté du Ministère de l'Intérieur .

Le effets juridiques du PDAR

- Durée de validité : 10 ans;
- Opposable à l'Administration et aux particuliers;
- Il vaut déclaration d'utilité publique.

Il rend obligatoire le permis de construire