

ROYAUME DU MAROC



Ministère de l'Aménagement du Territoire National
de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville

GUIDE DE LA PLANIFICATION URBAINE 2025



Direction des Affaires Juridiques et du Contentieux

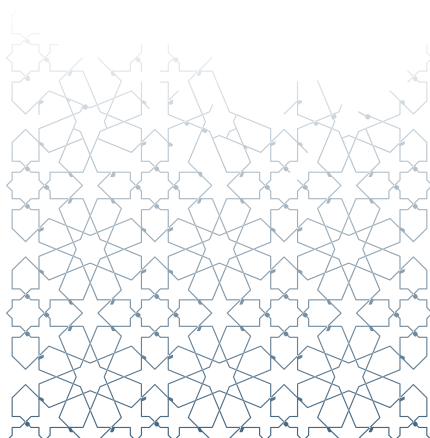
ROYAUME DU MAROC



**Ministère de l'Aménagement du Territoire National
de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville**

GUIDE DE LA PLANIFICATION URBAINE

2025



Direction des Affaires Juridiques et du Contentieux



صَاحِبُ إِجْلَالَةِ الْمَلِكِ مُحَمَّدُ السَّادِسُ نَصْرُهُ اللَّهُ

«...Dans le même ordre d'idées, Nous appelons à l'élaboration d'une vision commune autour d'un système intégré d'aménagement du territoire. Par sa nature prospective, ce système aura pour finalité de rationaliser l'exploitation du territoire et la gestion des ressources disponibles, de telle sorte qu'il puisse contribuer à rétablir l'équilibre du tissu urbain. Il aidera aussi à renforcer la capacité de ces territoires à s'adapter aux différentes transformations économiques, sociales, environnementales et technologiques. Il contribuera de même à réduire le fossé séparant espaces urbains, quartiers périphériques et zones rurales.. »

SOMMAIRE

Introduction	5
Le Schéma Directeur de l'Aménagement Urbain	
Définition	8
Objectifs	8
Champ d'application territorial	9
Objet.....	10
Consistance	11
Procédure d'élaboration	12
Effets juridiques	17
Le Plan de Zonage	
Définition.....	19
Objectifs.....	19
Champ d'application territorial.....	19
Objet.....	20
Consistance	20
Procédure d'élaboration.....	21
Effets juridiques.....	24
Le Plan d'Aménagement	
Définition	26
Objectifs.....	26
Champ d'application territorial	27
Objet.....	28
Consistance	28
Procédure d'élaboration.....	29
Effets juridiques.....	35
Le Plan de Développement de l'Agglomération Rurale	
Définition.....	38
Objectifs	38
Champ d'application territorial.....	38
Objet	39
Consistance	39
Procédure d'élaboration	40
Effets juridiques.....	43
Les Arrêtés d'Alignement	
Définition.....	45
Procédure d'élaboration.....	45
Effets juridiques	47



INTRODUCTION

Le Maroc, à l'instar de nombreux pays en développement, fait face à une croissance urbaine rapide, avec un taux d'urbanisation passé de moins de 10% à plus de 62% en moins d'un siècle.

Dans ce contexte, la planification urbaine joue un rôle clé dans l'accompagnement du développement socio-économique et des mutations territoriales.

Elle poursuit des objectifs, à la fois stratégiques, opérationnels et pratiques. Sur le plan stratégique, elle vise à promouvoir des territoires productifs, durables, solidaires et résilients. Elle repose sur une approche prospective qui élabore un projet de développement intégré, cohérent et harmonieux, conciliant développement économique, solidarité sociale et respect de l'environnement.

Sur le plan opérationnel, la planification urbaine utilise des outils techniques et juridiques pour harmoniser, orienter et encadrer la croissance et le développement des agglomérations urbaines et rurales. Les documents d'urbanisme fournissent un schéma complet d'utilisation du sol et une réglementation détaillée pour répondre aux différents besoins en logements, en activités, en infrastructures, en équipements et services.

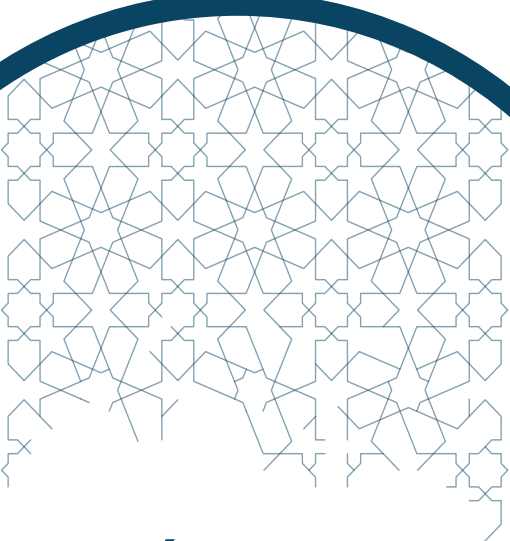
Sur le plan pratique, la planification urbaine se traduit par l'élaboration de règles régissant les usages du sol et valorisant les terrains. Les documents d'urbanisme servent de cadre de référence pour accompagner les grands projets structurants et instruire les demandes d'autorisations de lotir, de morceler, de créer des groupes d'habitations et les demandes de permis de construire...

La complexité normative et institutionnelle de la planification urbaine rend nécessaire la facilitation de l'accès à l'information urbanistique pour les citoyens.

Ce guide s'inscrit dans les efforts des pouvoirs publics pour rendre plus transparentes et plus accessibles les procédures liées à l'urbanisme et à l'immobilier.

Il vise à présenter et expliquer de manière simple le contenu des documents d'urbanisme, leurs procédures d'élaboration, leur champ d'application territorial et leurs effets juridiques. Il contribuera à faciliter la compréhension des procédures, à clarifier les prérogatives des différents intervenants et à promouvoir la transparence et la bonne gouvernance conformément aux dispositions constitutionnelles.

1



LE SCHÉMA DIRECTEUR DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN

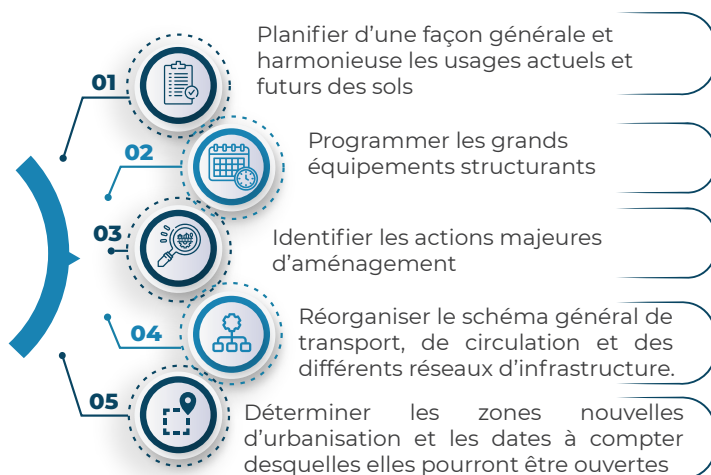
- Définition
 - Objectifs
 - Champ d'application territorial
 - Objet
 - Consistance
 - Procédure d'élaboration
 - Effets juridiques
- 

■ Définition du Schéma Directeur D'Aménagement Urbain

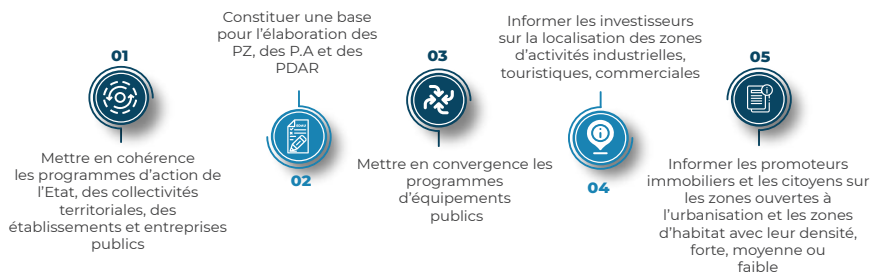
Le SDAU est un outil technique et juridique de planification spatiale qui planifie, pour une durée ne pouvant excéder **25 ans**, l'organisation générale du développement urbain du territoire auquel il s'applique.

■ Objectifs du Schéma Directeur D'Aménagement Urbain

Le SDAU, a pour objectif de promouvoir un développement intégré de l'agglomération auquel il s'applique en prescrivant les mesures suivantes :



Par ailleurs, le SDAU est un document de référence pour tous les intervenants dans le développement urbain. A cet effet, il remplit les objectifs complémentaires suivants :



■ Champ d'application territorial du Schéma Directeur D'Aménagement Urbain

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, social et spatial des différentes composantes de ce territoire.



Le territoire du SDAU peut comprendre une ou plusieurs communes urbaines et /ou un ou plusieurs centres délimités et éventuellement une partie ou la totalité d'une ou de plusieurs communes rurales avoisinantes.

Ainsi, on peut élaborer un SDAU, pour une ville ou pour deux villes. On peut aussi élaborer un SDAU pour une aire métropolitaine avec une capitale régionale et les petites villes et les villes moyennes qui l'entourent et qui entretiennent des relations de complémentarité fonctionnelle.

L'hypothèse de base est qu'on ne peut valablement planifier le devenir d'une grande ville, sans se préoccuper de ce qui se passe dans son environnement provincial ou régional.

A titre d'exemple, on ne peut pas planifier pour la ville de Rabat sans planifier pour la ville de Salé, Bouknadel, Témara, Skhirat ou Bouznika. De même on ne peut pas planifier pour Casablanca sans planifier pour Mohammedia, Médiouna, Nouaceur, etc.

Sur le plan technique, les concepteurs du SDAU recourent à plusieurs critères pour définir l'aire d'influence d'une grande ville, dont notamment :

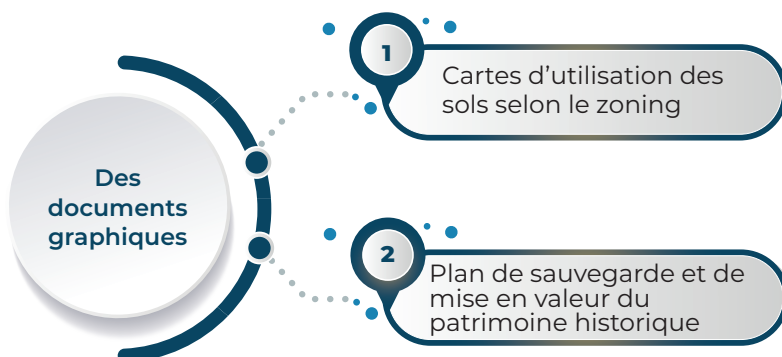
- ◆ Les liaisons fonctionnelles entre les activités matérialisées par les complémentarités économiques ;
- ◆ Le navettage ou l'intensité des déplacements journaliers entre la métropole et la couronne des petites villes ou villes moyennes qui l'entourent. A Rabat, par exemple il y a près d'un million de personnes qui entrent et qui sortent chaque jour. A Casablanca, il y a plus de trois millions de personnes qui entrent et qui sortent chaque jour. Le phénomène de l'étalement urbain a accentué ce mouvement de navettage avec tous les problèmes qu'il pose en termes de circulation (embouteillage), d'impact sur l'environnement, de coût pour les ménages, de stress journaliers, etc. ;
- ◆ La continuité du bâti : les coupures physiques entre la ville et ses périphéries ont tendance à s'atténuer. Les limites administratives sont effacées par l'étalement urbain et la continuité de la surface bâtie.

■ Objet du Schéma Directeur d'Aménagement Urbain

Le SDAU détermine les éléments suivants :

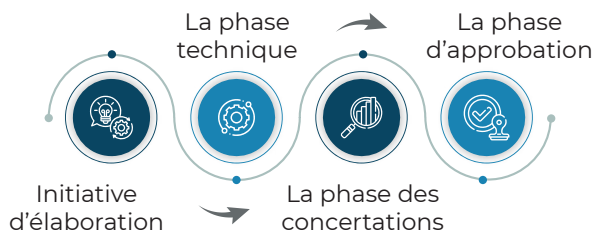


■ Consistance du Schéma Directeur d'Aménagement Urbain



■ Procédure d'élaboration du Schéma Directeur d'Aménagement Urbain

Le processus d'élaboration du SDAU passe par quatre phases :



Initiative d'élaboration :

L'initiative de l'élaboration du SDAU émane de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme en collaboration avec les communes concernées et les autorités provinciales ou préfectorales.

La Phase technique :

C'est la Direction de l'Urbanisme, en collaboration avec l'Agence Urbaine concernée, qui conduit la phase technique d'élaboration du SDAU, en facilitant l'accès du Bureau d'étude technique aux informations détenues par les différents acteurs locaux et ce, en concertation avec :

- La Wilaya ;
- Les Autorités Préfectorales et Provinciales ;
- Les Offices Régionaux de Mise en Valeur Agricole et les autres structures régionales et locales du Ministère de l'Agriculture et des Eaux et Forêts ;
- Les Services Extérieurs des Autorités Gouvernementales concernées...

Les administrations et établissements publics communiquent à l'Autorité Gouvernementale chargée de l'Urbanisme dans un délai maximum de **3 mois**, les documents relatifs à leurs projets d'équipement d'intérêt national ou régional.

Le BET réalise un diagnostic complet de l'aire de l'étude, sur la base des informations collectées auprès des différentes administrations et à travers plusieurs enquêtes qualitatives et quantitatives à réaliser sur le terrain.

La Phase des concertations

La phase des concertations se déroule en 3 étapes :

Etape 1 : Concertation avec les administrations centrales

Le projet du SDAU est soumis au Comité Central de Suivi (CSS) de l'élaboration du SDAU pour examiner et orienter les études réalisées dans les différentes phases d'élaboration dudit Schéma Directeur.

Ce Comité Central de Suivi est présidé par l'Autorité Gouvernementale chargée de l'Urbanisme et composé des représentants des Autorités Gouvernementales chargées: de l'Intérieur, des Travaux Publics, de l'Agriculture, du Commerce et de l'Industrie, de l'Habitat, des Affaires Culturelles, des Statistiques, des Transports, des Habous, de la Jeunesse et des Sports, de l'Education Nationale, de la Santé Publique, de l'Energie et des Mines, de la Défense Nationale, du Tourisme, des Télécommunications et le Directeur des Domaines ou son représentant.

Ce Comité comprend également :

- Les Walis, Gouverneurs des Provinces et Préfectures concernées ;
- Les Présidents des Conseils Communaux concernés et les Présidents des Conseils des Villes concernés ;
- Le Directeur de l'Agence Urbaine concernée.

Le Comité peut faire appel à toute autre administration ou personne dont l'avis lui paraît utile.

Le Secrétariat du Comité Central est assuré par le Département chargé de l'Urbanisme.

Etape 2 : Concertation au niveau des administrations locales

Le projet de SDAU, enrichi par les remarques et les propositions des membres du Comité Central, est soumis par l'Autorité Gouvernementale chargée de l'Urbanisme à l'avis du Comité Local qui est présidé par le Wali, Gouverneur de la Préfecture ou de la Province concernée.

Ce Comité est composé des :

- Membres du Comité Technique Préfectoral ou Provincial intéressé ;
- Présidents des Conseils Communaux concernés, et, le cas échéant, le ou les Présidents des Conseils de ville concernés ;
- Présidents des Chambres Professionnelles.

Le Président du Comité Local peut associer aux travaux dudit comité toutes personnes qualifiées.

Le Secrétariat du Comité Local est assuré par l'Agence Urbaine. L'ordre du jour du Comité Local est établi par son Président.

La synthèse des travaux du Comité Local, appuyée d'un procès-verbal desdits travaux, doit parvenir au Comité Central **15 jours** au maximum après la fin des travaux, pour décision.

Le Comité Central réexamine le projet de SDAU et statue, dans les **10 jours** qui suivent la réception du procès-verbal et de la synthèse des travaux de la réunion du Comité Local.

Le projet de SDAU est alors finalisé par le BET sous la supervision de la Direction de l'Urbanisme.

Etape 3 : Consultations avec les conseils communaux

Après les concertations avec les Administrations Centrales et Locales, le projet du SDAU est soumis à l'examen des Conseils Communaux concernés.

La Direction de l'Urbanisme, demande, à travers l'Agence Urbaine à l'Autorité Préfectorale ou Provinciale, l'organisation des délibérations communales qui se déroulent comme suit :

1. Présentation du SDAU par le BET, suivie d'un débat et formulation d'observations par les élus ;
2. Formulation des avis et propositions par les Conseils Communaux concernés dans un délai de **3 mois**. A défaut de faire connaître leur avis dans ce délai, desdits conseils sont censés ne pas avoir de propositions à émettre ;
3. Délibération par chaque Commune sur le projet de SDAU et consignation de ses observations et recommandations dans un PV de délibération que le Président envoie à l'Autorité Préfectorale ou Provinciale. Celle-ci réunit l'ensemble des PV et les envoie à l'Autorité Gouvernementale chargée de l'Urbanisme ; Les observations et propositions des Conseils Communaux sont examinées dans le cadre de réunions de travail qui se tiennent entre les représentants de chaque Conseil Communal et la Direction de l'Urbanisme.

A l'issue de ces réunions, le projet du SDAU peut être modifié pour tenir compte des éventuelles propositions des élus.

La phase d'approbation du SDAU

L'approbation du projet de SDAU se fait par décret sur proposition de l'Autorité Gouvernementale chargée de l'Urbanisme.

Le Décret est visé par les Autorités Gouvernementales suivantes chargées de :

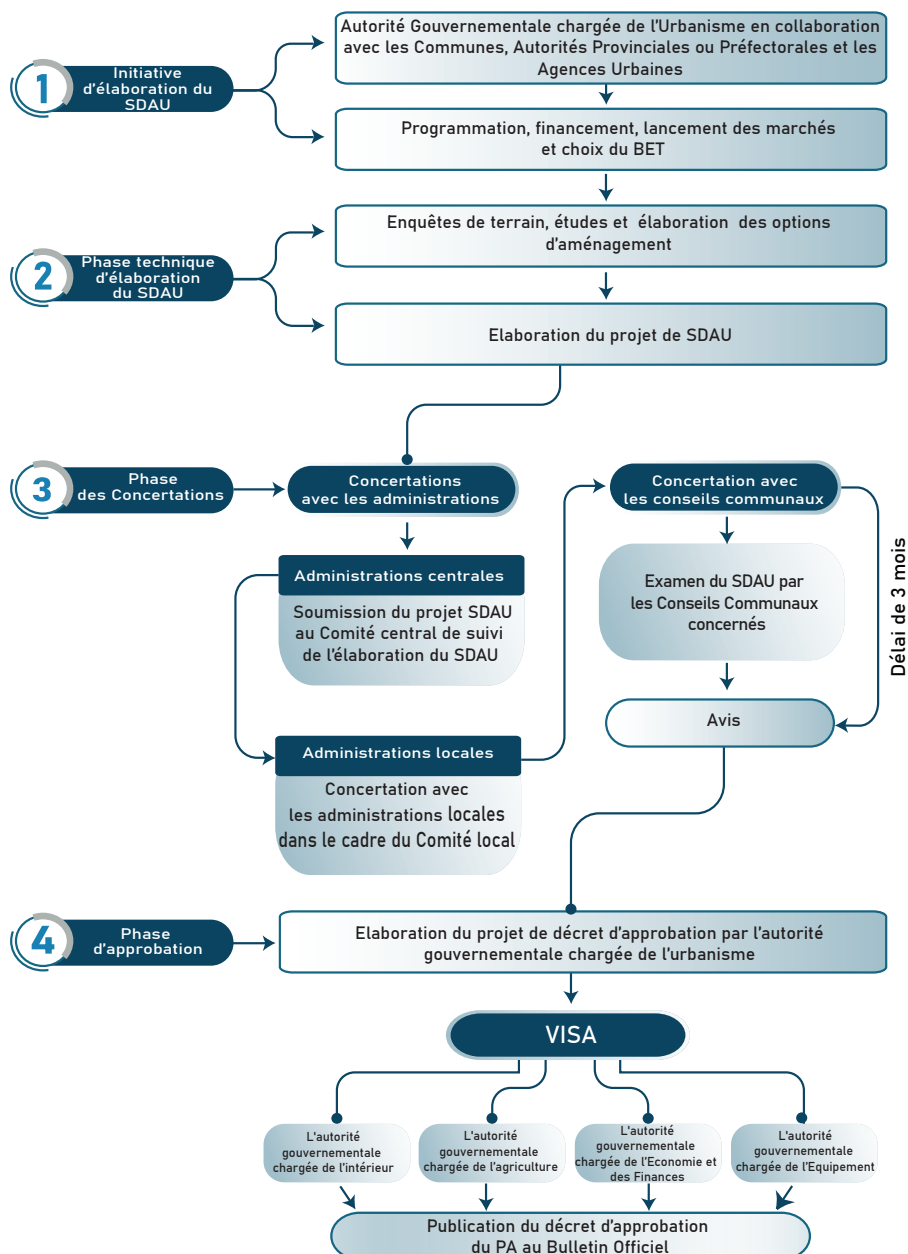
- l'Intérieur;
- l'Agriculture;
- l'Equipement;
- l'Economie et des Finances.

La publication au B.O du décret portant approbation du SDAU

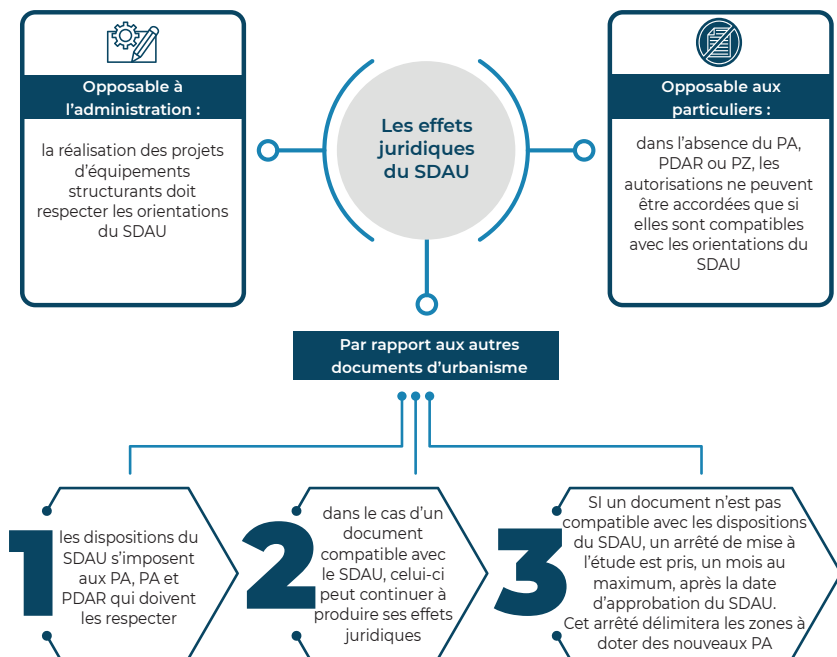
Le projet de décret portant approbation du SDAU, assorti des visas des autorités gouvernementales susmentionnés, est transmis au Secrétariat Général du Gouvernement, accompagné d'un dossier composé du projet de décret, d'une copie du projet du SDAU, d'une note justificative présentée par l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme et des procès-verbaux des comités central et local.

Le décret portant approbation du SDAU est alors publié au bulletin officiel.

Logigramme de la procédure d'élaboration du Schéma Directeur d'Aménagement Urbain



■ Effets juridiques du Schéma Directeur d'Aménagement Urbain



2



LE PLAN DE ZONAGE

- Définition
 - Objectifs
 - Champ d'application territorial
 - Objet
 - Consistance
 - Procédure d'élaboration
 - Effets juridiques
- 

■ Définition du Plan de Zonage

Le PZ est un document d'urbanisme à caractère transitoire qui a pour objet de permettre à l'Administration et aux Communes concernées de prendre les mesures conservatoires nécessaires à la préparation du PA et à la préservation des orientations du SDAU.

■ Objectifs du Plan de Zonage

Le PZ a pour objectif de fournir aux Communes et aux Agences Urbaines un référentiel juridique pour préserver les terrains destinés aux différents équipements et de gérer les autorisations de lotir et les permis de construire en attendant l'élaboration du PA.

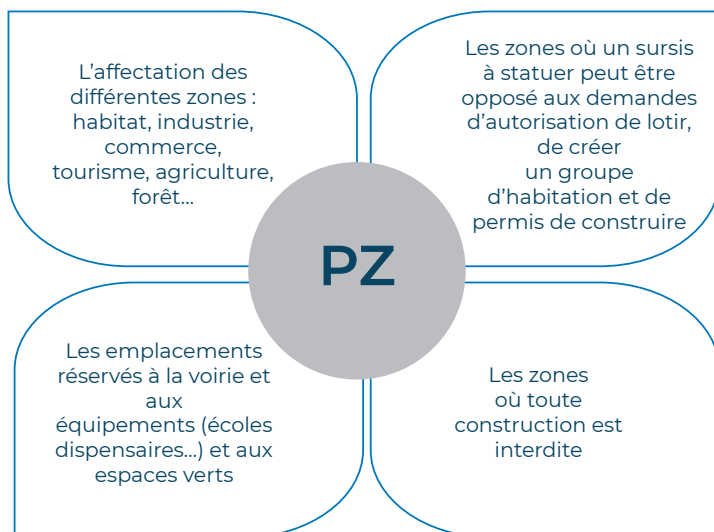
■ Champ d'application territorial du Plan de Zonage

Le PZ est élaboré uniquement pour les agglomérations dotées d'un SDAU et pour lesquelles un PA peut être établi. Il s'agit des territoires suivants :



■ Objet du Plan de Zonage

Le PZ a pour objet :



■ Consistance du Plan de Zonage



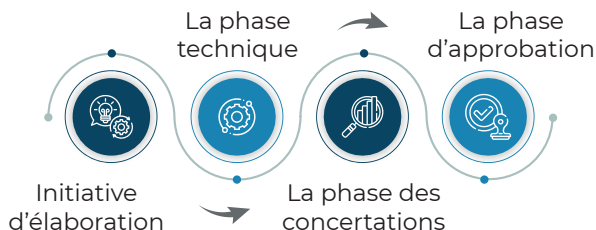
Un document graphique plus précis que le SDAU puisqu'il est élaboré à l'échelle du 1/5000 ou du 1/2000, accompagné d'une légende qui explique la destination de chaque zone, la nature des équipements prévus et les normes qui leur sont applicables



Un règlement définissant les règles d'utilisation du sol et les normes applicables aux lotissements, groupes d'habitations et aux différents types de construction

■ Procédure d'élaboration du Plan de Zonage

L'élaboration du PZ se déroule en quatre phases :



Initiative d'élaboration

L'initiative d'élaboration du PZ est prise par l'Autorité Gouvernementale Chargée de l'Urbanisme en coordination avec l'Agence Urbaine, les Communes concernées et les Autorités Préfectorales et Provinciales.

La Phase technique

Durant cette phase, le BET actualise les données du diagnostic du SDAU, précise les projections et détaille les orientations du SDAU en déterminant le schéma général de voirie, l'implantation des grandes zones et les emplacements réservés aux différents équipements publics.

La Phase des concertations

Cette phase est constituée de deux étapes :

Etape 1 : Concertation avec les Administrations Locales

Le comité local

Le projet du PZ est transmis par l'Agence Urbaine au Wali ou au Gouverneur concerné, qui est le seul, juridiquement habilité à réunir le Comité local. Ce dernier est composé du Wali ou Gouverneur en qualité du président, les membres du Comité Technique Préfectoral ou Provincial, le ou les Présidents des Conseils Communaux concernés par le PZ, les Présidents des Chambres Professionnelles et le Directeur de l'Agence Urbaine.

Le Président du Comité Local peut associer aux travaux dudit comité, toutes personnes qu'il juge qualifiées.

Le Secrétariat du CTL est assuré par l'Agence Urbaine.

L'Agence Urbaine transmet les observations des différentes administrations au BET qui les examine et les intègre à la version finale.

La version corrigée est alors transmise par l'Agence Urbaine, sous couvert de l'Autorité Locale, aux Conseils Communaux concernés pour avis.

Etape 2 : Concertation avec les Conseils Communaux

Le projet de PZ est soumis à l'examen des Conseils Communaux et le cas échéant à celui du Conseil de la Communauté Urbaine, qui disposent d'un délai de **deux mois**, pour formuler des remarques et des propositions qui seront étudiées par l'Agence Urbaine.

A défaut de faire connaître leur avis dans ce délai, lesdits conseils sont censés ne pas avoir de propositions à émettre.

Au cours de cet examen, le BET et l'Agence Urbaine, présentent aux élus le projet de PZ, explicitant les choix techniques et justifient les options d'aménagement.

A l'expiration du délai de **deux mois** fixé par la loi, le Président du Conseil Communal transmet au Wali ou au Gouverneur le procès-verbal des délibérations communales accompagné d'un jeu de plan annoté.

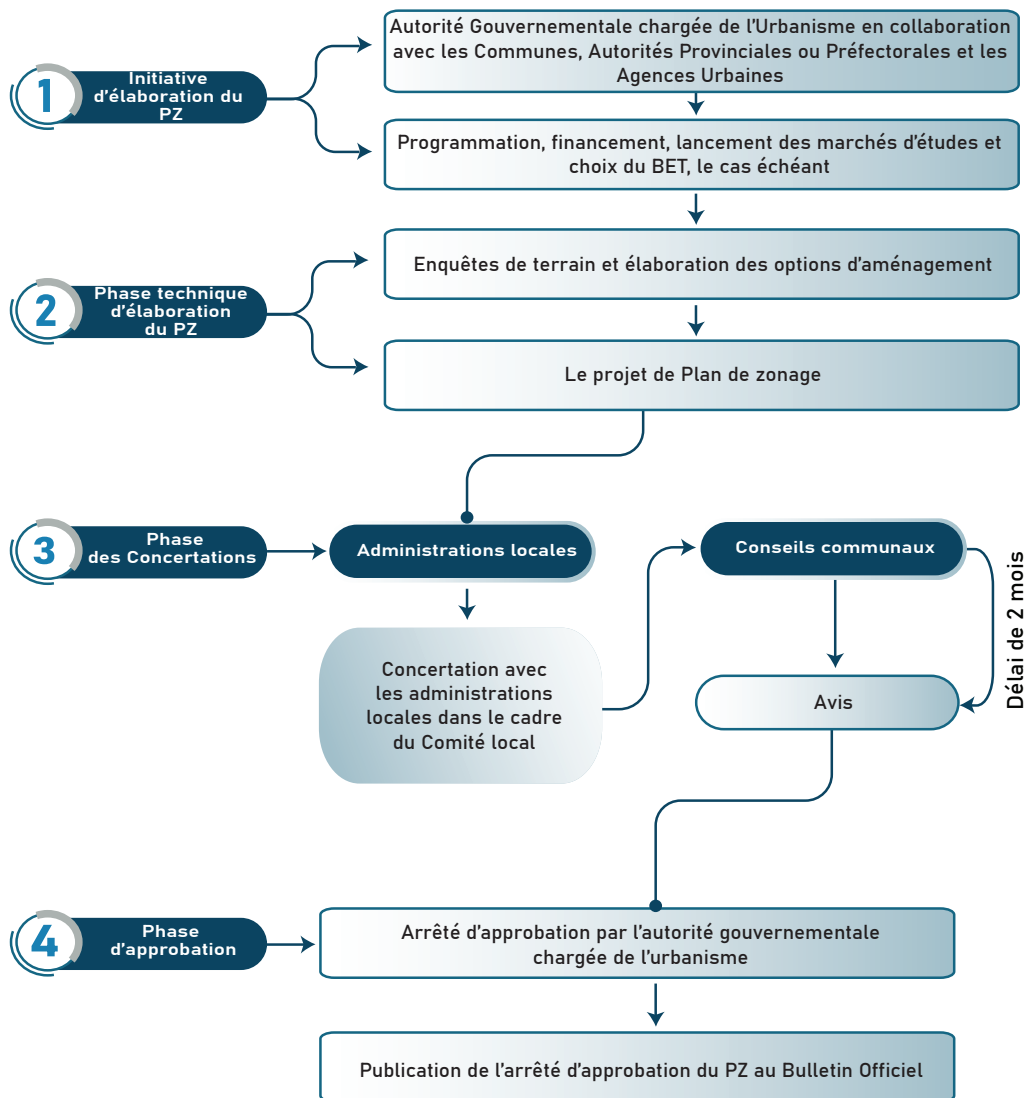
La Phase d'approbation du PZ

Le PZ suit une procédure d'approbation plus simple que celle des autres documents d'urbanisme. Il est approuvé par un arrêté de l'Autorité Gouvernementale chargée de l'Urbanisme.

Publication du PZ

Le PZ accompagné des documents qui le composent, à savoir, le schéma graphique assorti du règlement, de la note justificative et de l'arrêté d'approbation sont transmis au Secrétariat Général du Gouvernement pour publication au Bulletin Officiel.

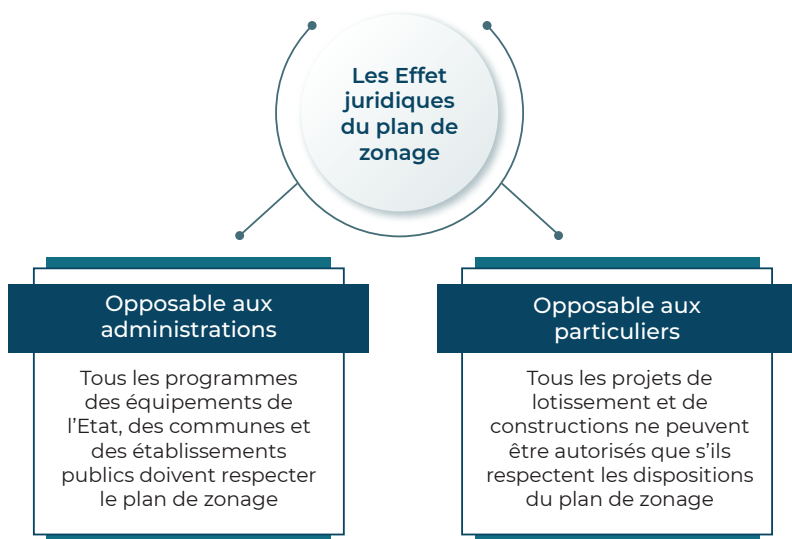
■ Logigramme de la procédure d'élaboration du Plan de Zonage



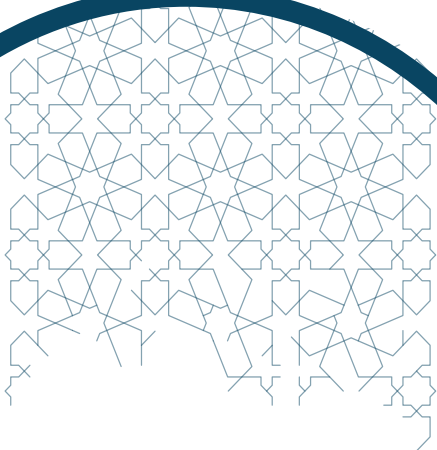
■ Effets juridiques du Plan de Zonage

La durée de validité du PZ est de deux ans qui commence à courir à partir de la date de publication de l'arrêté d'approbation au Bulletin officiel.

Au terme du délai de **deux ans**, le PZ devient caduc de plein droit et il ne peut être ni renouvelé ni établi de nouveau sur le même territoire qui était couvert par l'ancien document.



3



LE PLAN D'AMÉNAGEMENT

- Définition
- Objectifs
- Champ d'application territorial
- Objet
- Consistance
- Procédure d'élaboration
- Effets juridiques

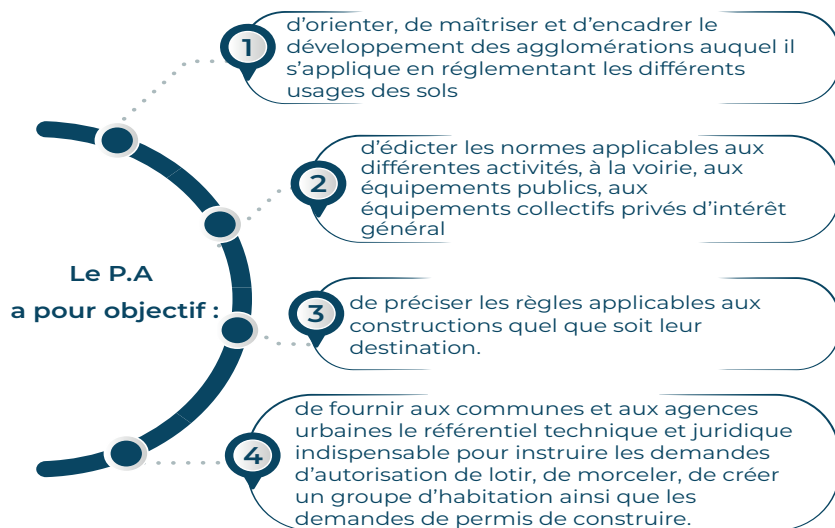


■ Définition du Plan d'Aménagement

Le PA est le document d'urbanisme qui définit les règles d'utilisation du sol à l'intérieur des agglomérations et des territoires auxquels il s'applique. C'est l'outil technique et juridique principal qui permet de préciser et de détailler les orientations du SDAU et de les transformer en prescriptions légales pour encadrer et réglementer les différents usages du sol.

Le Plan d'aménagement peut être établi, en l'absence de Schéma Directeur d'Aménagement Urbain.

■ Objectifs du Plan d'Aménagement

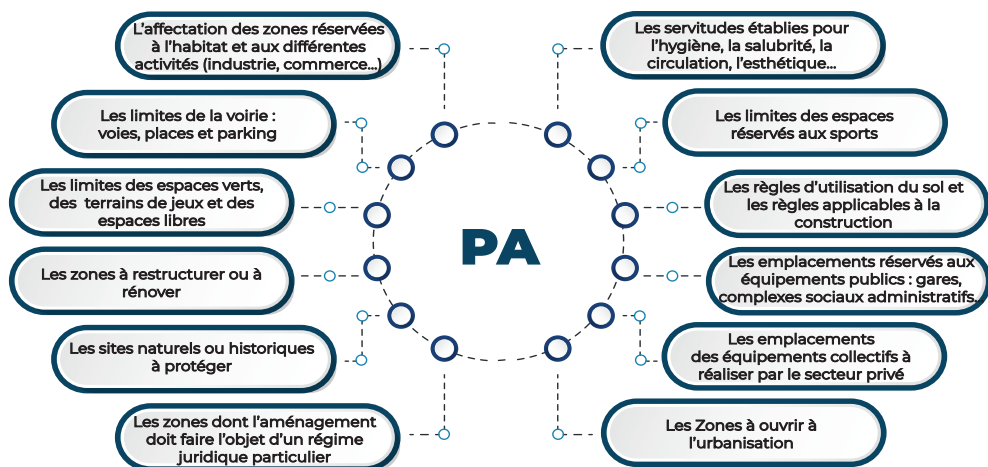


■ Champ d'application territorial du Plan d'Aménagement



■ Objet du Plan d'Aménagement

Le P.A a pour objet de définir les règles d'utilisation du sol en déterminant les éléments suivants :



■ Consistance du Plan d'Aménagement

Sur le plan de la forme, le PA comporte les pièces suivantes :

01

Un rapport justificatif, qui rappelle les principaux conclusions du diagnostic et explicite les options d'aménagement retenues

02

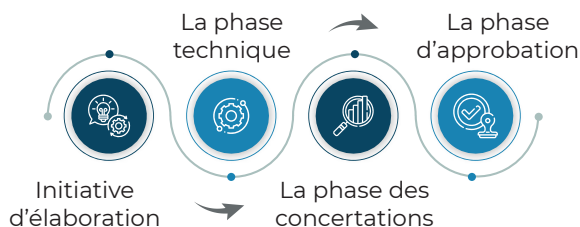
Un schéma graphique détaillé à l'échelle 1/2000 avec une légende qui explicite les dessins graphiques des différentes zones et des différents équipements publics et privés.

03

Un règlement qui édicte les règles d'utilisation du sol applicables à chaque zone et aux différents équipements et espaces publics.

■ Procédure d'élaboration du Plan d'Aménagement

La procédure d'élaboration du PA se déroule en quatre phases :



Initiative d'élaboration

L'initiative d'élaboration du PA émane de l'Autorité Gouvernementale chargée de l'Urbanisme en collaboration avec l'Agence Urbaine, les Autorités Préfectorales ou Provinciales et les Communes concernées.

Sont également associés à l'élaboration du PA les autres Départements Ministériels concernés, ainsi que les organismes techniques spécialisés tels que l'ONEE et les services chargés des Télécoms.

La Phase technique

La phase technique est conduite par l'Agence Urbaine en collaboration avec la Direction de l'Urbanisme. C'est elle qui assure :

- La programmation des territoires à couvrir par des PA ;
- La mobilisation des financements nécessaires ;
- L'élaboration des CPS, le lancement des appels d'offre et le choix du BET ;
- Le suivi et la validation des études techniques.

Durant cette phase technique, on procède à une série d'enquêtes sur le terrain dont notamment l'enquête démographique, l'enquête ménage, l'enquête foncière, l'enquête habitat, l'enquête activités, l'enquête équipements publics, l'enquête transport, l'enquête environnementale, l'enquête voirie et réseaux divers, etc.

Sur la base de ces enquêtes, on réalise un diagnostic complet du territoire concerné, puis on élabore un Schéma d'Aménagement qui, une fois validé par l'Administration, servira de base à l'élaboration du document graphique qui constituera le projet de PA.

Une fois ces données validées, le BET élabore en concertation avec l'Agence Urbaine et la Direction de l'Urbanisme une variante d'aménagement qui une fois retenue par l'Administration, servira de base à l'élaboration du document graphique qui constituera le projet de PA.

Pour empêcher que des initiatives des propriétaires fonciers ne viennent compromettre le travail de planification en cours, en construisant là où on prévoit d'installer des équipements ou des voies publiques, le législateur a prévu des mesures conservatoires qui permettent, durant une période déterminée de geler ou de limiter la construction, en attendant que les équipes chargées du PA définissent la vocation des différents secteurs urbains.

Il s'agit de l'arrêté de mise à l'étude du PA qui détermine les limites des zones du territoire concernées par l'étude du PA.

Sur le plan de la procédure, l'Arrêté de mise à l'étude du plan est pris par le Président du Conseil Communal, de sa propre initiative ou sur la demande expresse de l'Agence Urbaine.

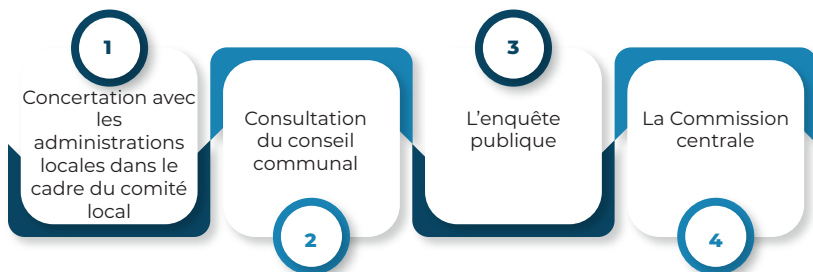
Effets juridiques de l'arrêté de mise à l'étude du Plan

L'Arrêté de mise à l'étude du Plan permet au Président du Conseil Communal de surseoir à statuer sur toutes les demandes d'autorisation de lotir, de créer un groupe d'habitations ou de construire dans le territoire concerné. Toutefois, il peut délivrer des autorisations de lotir, de créer des groupes d'habitations ou de construire, après avis conforme de l'Agence Urbaine, si le projet est compatible avec les orientations du SDAU et, à défaut d'un schéma directeur, s'il est compatible avec la vocation de fait du secteur concerné.

L'arrêté de mise à l'étude du Plan a une durée de validité de six mois renouvelable une seule fois.

La phase des concertations

La phase des concertations est composée de quatre étapes :



Etape 1 : Les concertations avec les Administrations Locales dans le cadre du Comité Local

Le Comité Local est composé de :

-  | Le Wali ou le Gouverneur en qualité de président
-  | Les membres du comité technique préfectoral ou provincial
-  | Le ou Les Présidents des Conseils Communaux concernés par le PA
-  | Les présidents des chambres professionnelles
-  | Le directeur de l'Agence Urbaine

La synthèse des travaux du Comité Local, accompagnée d'un PV, sont transmis à l'Agence Urbaine dans les **15 jours** au maximum qui suivent la fin de ses travaux.

L'Agence Urbaine étudie les observations des différentes administrations et les intègre à la version finale du projet de PA.

La version corrigée et enrichie par les observations du Comité Local est transmise par l'Agence Urbaine aux Conseils Communaux concernés pour donner leurs avis et pour organiser l'enquête publique.

Etape 2 : Les concertations avec les Conseils Communaux

Le projet de PA est soumis à l'examen des Conseils Communaux pour formuler des remarques et des propositions dans un délai de **deux mois**, qui commence à partir de la date à laquelle le Conseil Communal concerné a été saisi par l'Autorité Provinciale ou Préfectorale.

A défaut de faire connaître l'opinion du Conseil Communal dans ce délai, celui-ci est censé ne pas avoir de propositions à émettre.

Etape 3 : L'enquête publique

Le PA donne lieu à une enquête publique d'une durée d'**un mois** qui se déroule concomitamment à l'examen du projet par le ou les Conseils Communaux concernés.

L'organisation de l'enquête publique est confiée au Conseil Communal. Ce dernier est tenu de publier un avis qui doit mentionner les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête publique et d'afficher le projet de PA dans le siège de la Commune.

Les habitants peuvent s'informer sur la situation de leur propriété par rapport au projet de PA, et consignent leurs observations et leurs propositions.

Etape 4 : La Commission Centrale

À l'issue des concertations avec les communes et de l'enquête publique, l'Agence urbaine procède à l'examen des observations et propositions, en association avec la préfecture ou la province ainsi que les communes concernées. Un rapport préliminaire destiné à la commission centrale est établi, précisant les propositions retenues et celles n'ayant pu faire l'objet d'un consensus, avec motivation du sort réservé aux différentes observations et propositions.

À l'achèvement de l'enquête publique, l'Agence urbaine transmet à l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme le dossier du projet de plan d'aménagement ainsi que les résultats de la concertation et de l'enquête publique, en vue de la tenue de la commission centrale.

La Commission Centrale est composée de :

		L'autorité gouvernementale chargée de l'Urbanisme	
		L'agence urbaine	
		Le Représentant de la préfecture ou de la province	
		Le représentant de la commune	

La Commission Centrale, étudie les requêtes et tente autant que possible de rétablir une certaine justice foncière en évitant par exemple d'affecter plusieurs équipements à la fois sur les terrains d'un seul propriétaire.

La Direction de l'Urbanisme intègre les conclusions de la Commission Centrale dans la version finale du projet de PA et prépare le projet de son décret d'approbation.

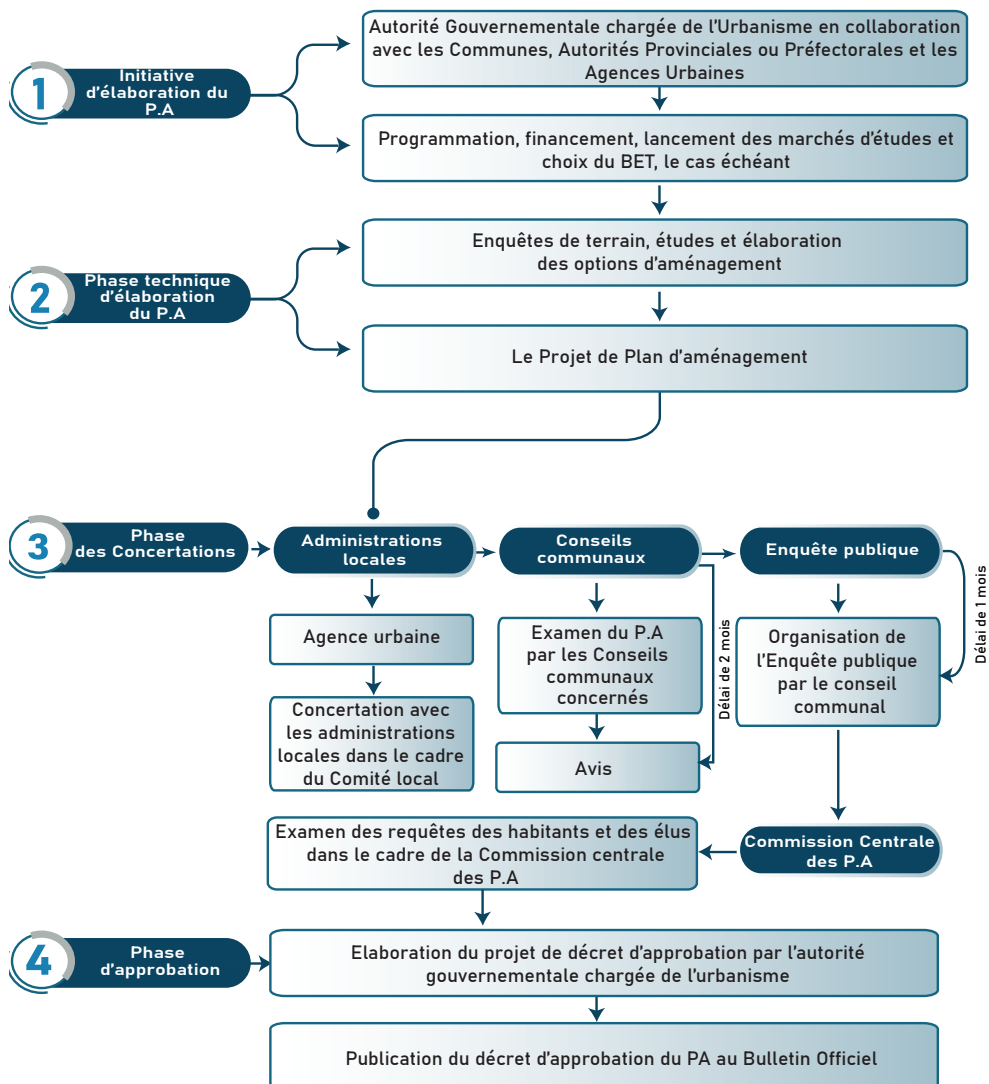
La phase d'approbation du PA

- Le projet de PA est approuvé par décret pris sur proposition de l'Autorité Gouvernementale chargée de l'Urbanisme.
- Le décret doit intervenir dans un délai qui ne doit pas dépasser les **12 mois** à compter de la date de clôture de l'enquête publique. Passé ce délai, le projet de PA cesse d'être applicable.

Publication du PA

Le PA avec les documents qui le composent, à savoir, le schéma graphique assorti du règlement, de la note justificative, du PV du Comité Local, de celui des délibérations communales et du décret d'approbation, sont transmis au Secrétariat Général du Gouvernement pour publication au Bulletin Officiel.

■ Logigramme de la procédure d'élaboration du Plan d'Aménagement



■ Effets juridiques du Plan d'Aménagement

Le PA produit ses effets juridiques avant et après son approbation.

Les effets juridiques du PA après la clôture de l'enquête publique

Dès la clôture de l'enquête publique et jusqu'à l'adoption du décret d'approbation du projet de PA et sa publication au B.O, le Président du Conseil Communal doit refuser toutes les demandes d'autorisations de lotir et de construire qui ne sont pas conformes aux prescriptions dudit projet.

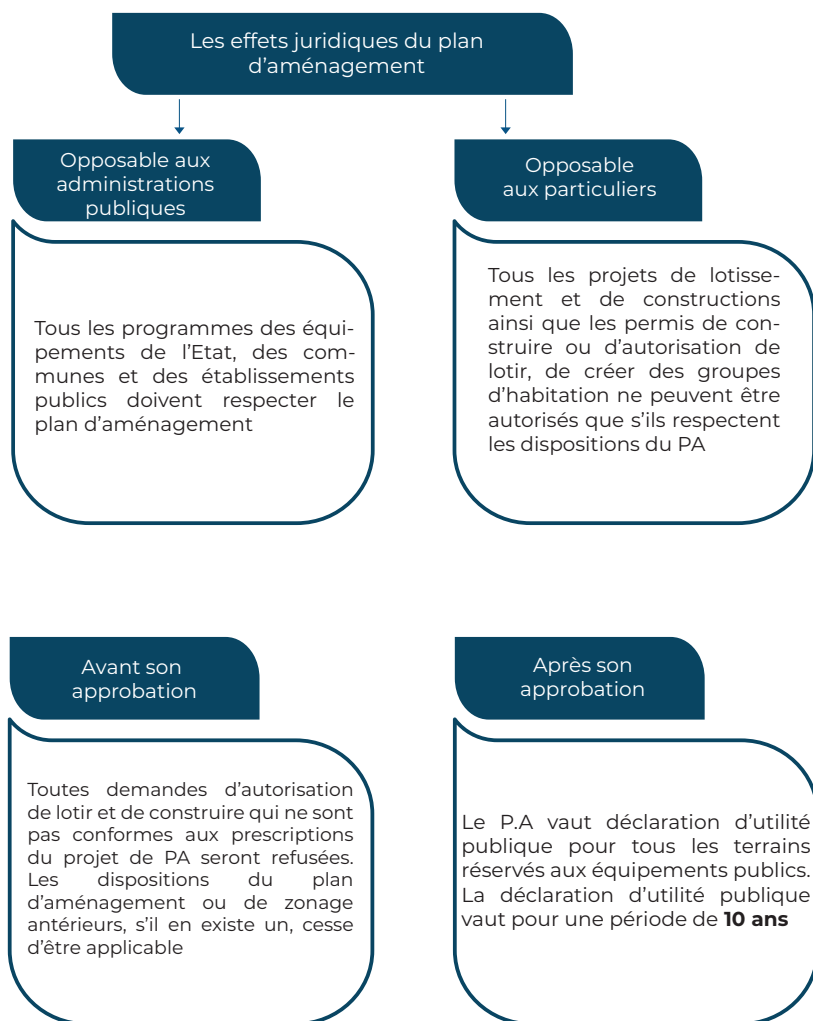
De même à compter de la date de clôture de l'enquête publique, les dispositions du PA ou de zonage antérieurs, s'il en existe un, cesse d'être applicable.

Néanmoins, cette période ne peut dépasser un an. En effet, si la publication du décret d'approbation du PA, n'intervient pas dans le délai de **douze mois** à compter de la date de clôture de l'enquête publique, le projet de plan cesse de produire tout effet juridique.

Les effets juridiques du PA après son approbation

Une fois approuvé, le PA est opposable à l'Administration et aux particuliers.

- **Pour l'Administration** : tous les projets de tracé de voirie, d'équipements publics, d'enseignement, de santé, de culture, de mosquée, de sport, doivent être réalisés là où sont prévus par le PA. Les terrains destinés à la réalisation de ces équipements sont frappés d'une réserve, c'est à dire qu'ils deviennent inconstructibles pour leur propriétaire.
- **Pour les particuliers** : toute demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir, de créer des groupes d'habitations ne seront accordées que si elles sont conformes au PA.
 - Le PA vaut déclaration d'utilité pour toutes les opérations nécessaires aux différents équipements publics : voirie, espaces verts, équipements administratifs et socio-éducatifs, etc.
 - La durée de validité de la déclaration d'utilité publique pour la voirie, les espaces verts et les équipements publics est de **dix ans**, calculée à partir de la date de publication au bulletin officiel du texte d'approbation du plan.
 - Aucune déclaration de même nature poursuivant les mêmes objets ne peut intervenir sur les zones réservées auxdits équipements avant un délai de **dix ans**.
 - Si à l'expiration du délai de **dix ans** lesdits terrains n'ont pas été acquis par les départements ministériels auxquels ils ont été affectés, les propriétaires reprennent la libre disposition de leurs terrains et ils peuvent lotir ou construire selon le zonage où ils se trouvent.
 - Les dispositions du PA relatives au zonage ont des effets pérennes, c'est-à-dire qu'elles restent en vigueur jusqu'à l'approbation d'un nouveau SDAU et/ou PA.



4

LE PLAN DE DÉVELOPPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION RURALE

- Définition
- Objectifs
- Champ d'application territorial
- Objet
- Consistance
- Procédure d'élaboration
- Effets juridiques

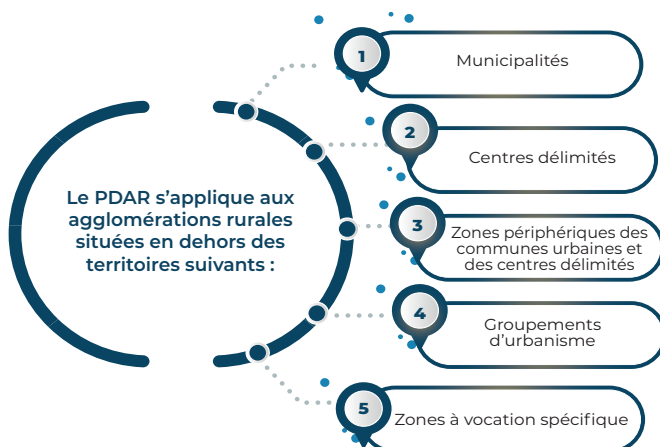
■ Définition du Plan de Développement de l'Agglomération Rurale

Le PDAR est un outil de planification spatiale, technique et juridique, qui définit les règles d'utilisation des sols à l'intérieur des agglomérations rurales, auxquelles il s'applique.

■ Objectifs du Plan de Développement de l'Agglomération Rurale



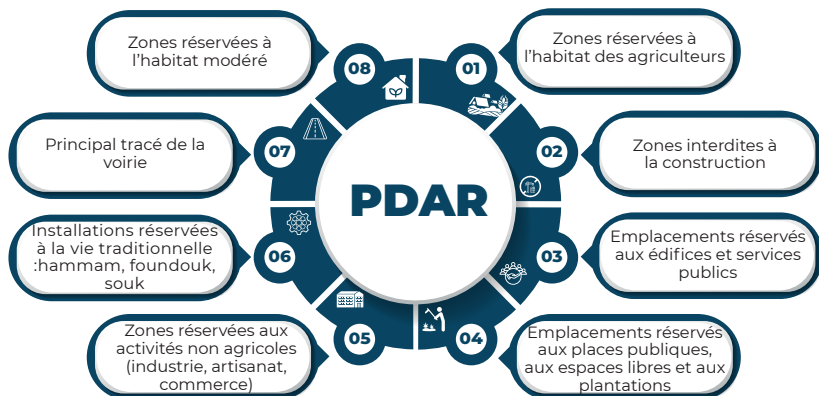
■ Champ d'application territorial du Plan de Développement de l'Agglomération Rurale



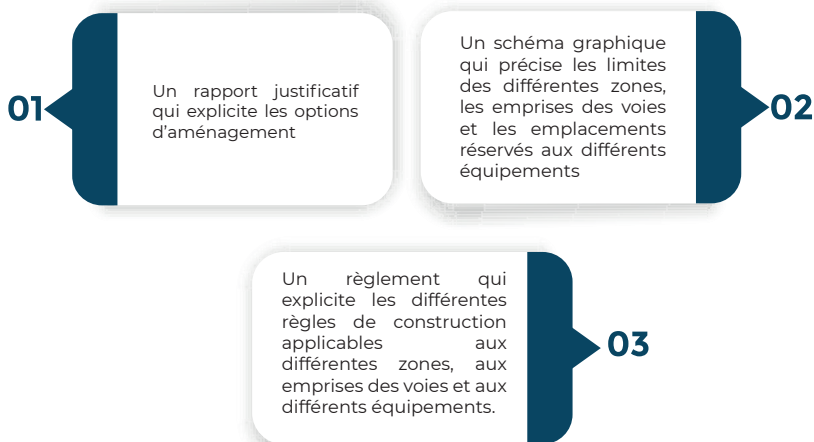
Le choix des agglomérations à couvrir par le plan se fait sur la base des propositions du gouverneur de la préfecture ou de la province et à la diligence de l'agence urbaine, de la commune ou des services compétents de l'autorité gouvernementale chargée de l'agriculture.

Objet du Plan de Développement de l'Agglomération Rurale

Le PDAR répartit l'agglomération en plusieurs zones et indique l'utilisation principale qui doit être faite de chacune d'entre elle :

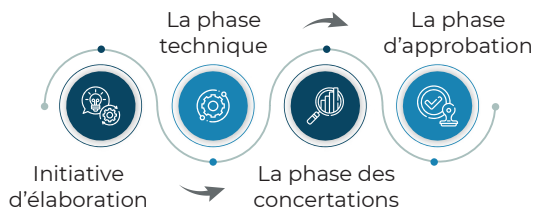


Consistance du Plan de Développement de l'Agglomération Rurale



■ Procédure d'élaboration du Plan de Développement de l'Agglomération Rurale

L'élaboration du PDAR se déroule en quatre phases :



Initiative d'élaboration

Le PDAR est établi à l'initiative de l'Autorité Gouvernementale chargée de l'Urbanisme, en concertation avec l'Autorité Gouvernementale chargée de l'Agriculture, les Autorités Provinciales, les Communes concernées et l'Autorité Gouvernementale chargée de l'Équipement, le cas échéant.

La phase technique

La phase technique d'élaboration est conduite par l'Agence Urbaine, en relation avec :

- Les services de la Province concernée ;
- Les services extérieurs du Ministère de l'Agriculture ;
- Les services extérieurs du Ministère chargé de l'Équipement, lorsque le projet de PDAR comporte des voies nationales.

Durant cette phase technique, on procède à une série d'enquêtes sur le terrain pour collecter diverses informations, notamment des données démographiques, socio-économiques, foncières, agricoles et environnementales.

Sur la base des données collectées, on établit un diagnostic sommaire de l'agglomération rurale, puis on élabore un schéma d'aménagement qui détermine les besoins en terrains à ouvrir pour les différents besoins en logements de différentes catégories, les besoins en voiries et en équipements publics et privés, les besoins en jardins et espaces verts, les besoins en zones d'activités...

La phase des concertations

Étape 1 : Les concertations avec les administrations concernées

L'Agence Urbaine prépare un dossier du projet de plan qui doit comporter les éléments suivants :

- Un rapport de présentation qui explique les options d'aménagement retenues ;
- Les fiches d'enquête ;

- Les plans du périmètre d'aménagement délimité ;
- Eventuellement, l'ordonnancement architectural, les servitudes de portiques le long de la route ou des places publiques.

L'Agence Urbaine transmet le dossier simultanément :

- Au représentant de l'Autorité Gouvernementale chargée de l'Equipement, si le plan comporte des routes principales, secondaires, des chemins tertiaires ou des pistes classées. qui doit donner son avis ;
- Au représentant de l'Autorité Gouvernementale chargée de l'Agriculture, qui doit donner son accord ;
- A la Division de l'Urbanisme de la Province.

Le dossier du projet de PDAR, revu et corrigé est transmis par l'Agence Urbaine au Gouverneur de la Province pour saisir le Conseil Communal.

Etape 2 : La consultation du Conseil Communal

Le projet du PDAR est alors soumis à l'examen du Conseil Communal qui doit donner son avis, dans un délai d'**un mois**.

A défaut de faire connaître son opinion dans le délai susmentionné, le Conseil Communal est censé ne pas avoir de propositions à émettre.

Les observations et propositions des élus sont étudiées par les services de préfecture ou de la province en liaison avec l'Agence Urbaine, le Conseil Communal concerné et les Services Extérieurs de l'Autorité Gouvernementale chargée de l'Agriculture.

Des PV sont établis qui font ressortir les propositions retenues et celles qui ne le sont pas avec un argumentaire qui explique les raisons de leur rejet.

Etape 3 : L'enquête publique

Le projet de PDAR est ensuite soumis à une enquête publique, La durée est limitée à **un mois**.

L'organisation de l'enquête publique est confiée au président du conseil communal, qui est tenu d'afficher le projet de PDAR au siège de la Commune et de publier un avis mentionnant les dates d'ouverture et de clôtures de l'enquête publique.

Les habitants peuvent s'informer sur la situation de leur propriété et consigner leurs observations et leurs propositions dans un registre ouvert à cet effet au siège de la commune.

Le Conseil Communal doit se réunir pour étudier les observations et propositions des habitants.

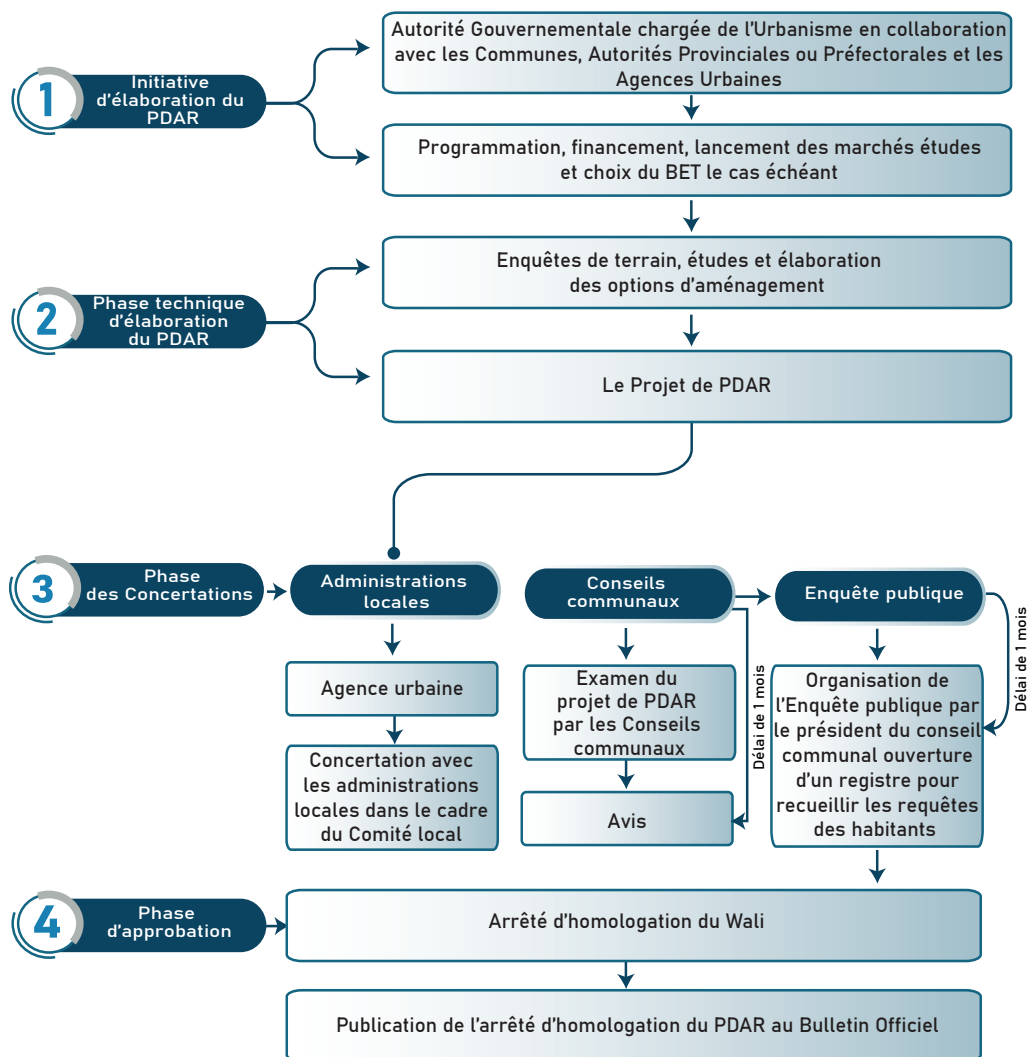
La Phase d'homologation du PDAR

Le PDAR est homologué par le gouverneur et approuvé par arrêté du Wali.

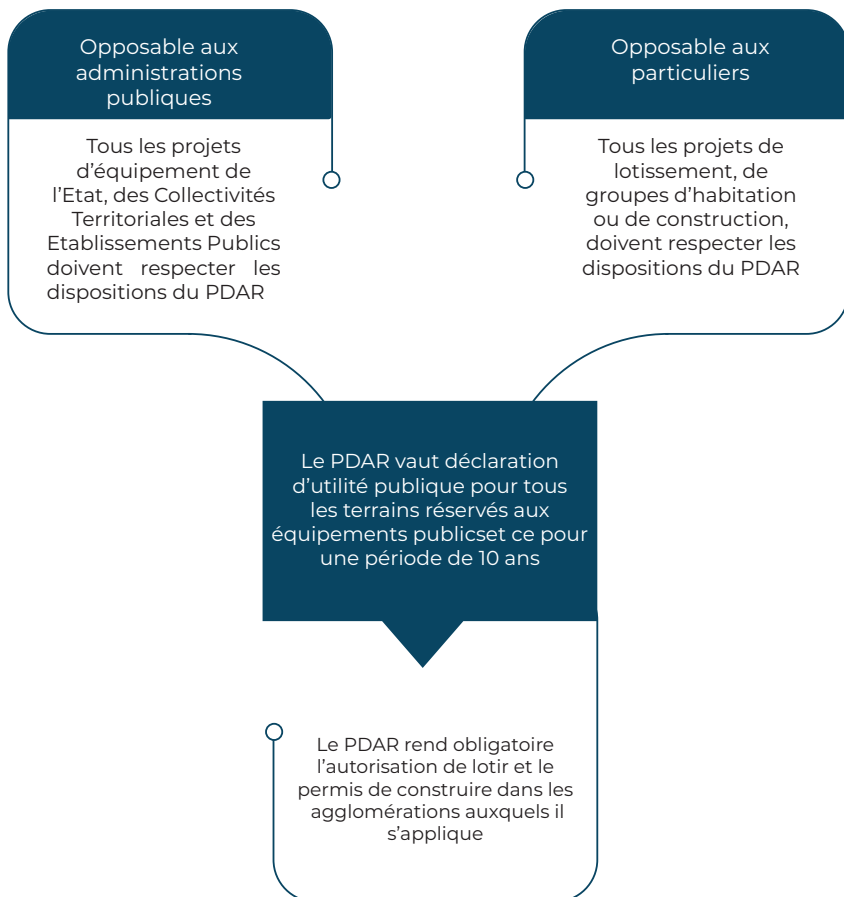
Publication du PDAR

L'arrêté d'homologation du PDAR est publié au Bulletin Officiel.

■ Logigramme de la procédure d'élaboration du Plan de Développement de l'Agglomération Rurale



■ Effets juridiques du Plan de Développement de l'Agglomération Rurale



5

LES ARRÊTÉS D'ALIGNEMENT

- Définition
- Objectifs
- Objet
- Procédure d'élaboration
- Effets juridiques



■ Définition de l'Arrêté d'Alignement

L'arrêté d'alignement est un acte administratif qui vise la fixation par l'Autorité Administrative compétente de la limite du domaine public routier par rapport aux limites des propriétés riveraines.

■ Objectifs

Ainsi défini, les arrêtés d'alignement ont pour objectif de compléter les PA, puisqu'ils contribuent à sauvegarder, à concrétiser et à préciser sur le terrain le schéma et le tracé de voirie prévu par les documents d'urbanisme.

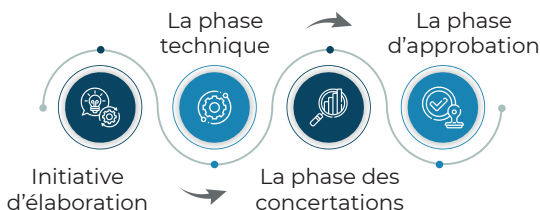
■ Objet

L'arrêté d'alignement a pour objet, soit de créer de nouvelles voies communales, places et parkings communaux, soit la modification de leur tracé ou de leur largeur, soit leur suppression totale ou partielle. Ces arrêtés sont assortis d'un plan qui précise les limites, les voies et places concernées.

En outre, l'arrêté d'alignement peut fixer une «servitude d'alignement» au niveau d'une voie ou place publique, ce qui oblige toutes les nouvelles constructions à se placer derrière la ligne fixée par le plan d'alignement. De même si un riverain de la voie publique construit ou reconstruit une maison ou un mur de clôture, il doit respecter l'alignement. La partie libérée devient alors propriété publique. A cet égard, l'Administration peut interdire de faire des travaux qui conforteraient les constructions frappées de cette servitude, de manière à ce que à terme, leur vétusté impose leur démolition. Cette disposition a pour objectif d'accroître la largeur des rues et routes (ou de restituer leur largeur) sans avoir recours à la procédure de l'expropriation.

■ Procédure d'élaboration de l'Arrêté d'Alignement

La procédure d'élaboration de l'arrêté d'alignement est plus simple et plus décentralisée. Elle passe par les phases suivantes:



Initiative d'élaboration de l'arrêté d'alignement

Aux termes de l'article 32 de la loi n°12-90, c'est le Président du Conseil Communal, qui après délibération des élus, prend l'initiative de créer des voies communales, des places publiques et des parkings. Il peut également décider la modification de leur tracé ou leur suppression partielle ou totale.

Le Président du Conseil Communal peut décider de la création des voies soit de sa propre initiative soit sur demande de l'Autorité Locale ou de l'Agence Urbaine..

La phase des concertations avec les administrations concernées

Les concertations avec les administrations concernées doivent se dérouler avant l'ouverture de l'enquête publique.

Sous réserve des visas exigés par des réglementations particulières, les arrêtés d'alignement sont d'abord soumis à l'avis conforme de l'Agence Urbaine. Celle-ci doit comme le stipule l'article 33 de la loi 12-90 sur l'urbanisme-examiner le projet d'arrêté et vérifier sa compatibilité avec le SDAU et/ou le PA.

Le projet d'arrêté d'alignement est ensuite soumis à l'avis du Ministère de l'Equipeement lorsque l'arrêté d'alignement concerne un immeuble qui fait partie ou qui est riverain du domaine public de l'Etat.

Le projet est également soumis à l'avis du Ministère de la Culture lorsque l'arrêté d'alignement apporte des modifications aux servitudes instituées par un texte de classement d'un site ou d'un monument historique (art. 31 du décret d'application de la loi n°22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites).

La phase de l'enquête publique

Les arrêtés d'alignement sont soumis à une enquête publique d'une durée d'un mois. Quand il s'agit d'un arrêté d'alignement emportant cessibilité, la durée de l'enquête est portée à **deux mois**.

L'organisation de l'enquête publique est confiée au Conseil Communal qui doit procéder à des annonces dans deux journaux à audience nationale et ce, à deux intervalles. La deuxième annonce doit être publiée une semaine au moins avant l'ouverture de ladite enquête.

Durant la période de l'enquête publique, le plan de l'arrêté d'alignement est affiché au siège du Conseil Communal. La population est invitée à venir consigner ses observations et ses réclamations dans un registre mis à sa disposition.

A compter de la date d'ouverture de l'enquête publique et jusqu'à la publication au bulletin officiel de l'arrêté d'alignement, il ne sera accordé aucune autorisation de construire sur les terrains frappés d'alignement ou d'alignement et de cessibilité. Toutefois, la durée de cette interdiction ne peut excéder **6 mois**.

La phase d'approbation et de publication :

Un dossier doit être élaboré avant la publication de l'arrêté d'alignement comprenant les éléments suivants :

- L'arrêt d'alignement avec le plan d'alignement en annexe;
- Le certificat de publicité d'affichage;
- L'extrait du procès-verbal des délibérations tenues à ce sujet par le Conseil Communal;
- Le registre d'observations;
- L'avis de dépôt;
- Le certificat d'ouverture et de clôture d'enquête;
- Le rapport de fin d'enquête.

Une fois visé, selon la réglementation en vigueur, l'arrêté d'alignement est publié au Bulletin Officiel et affiché au siège de la commune concernée.

■ Effets juridiques de l'arrêté d'alignement

Au cours de son élaboration

Sursis à statuer sur les toutes les autorisations d'urbanisme pendant **6 mois** ou **2 ans** s'il s'agit d'un arrêté d'alignement emportant cessibilité

Après son élaboration

Il vaut déclaration d'utilité publique de **10 ans** et de **2 ans** pour l'arrêté emportant cessibilité

Pour les Administrations

Toute programmation de voies nouvelles ou de modification de celles qui existent doivent être conforme aux arrêtés d'alignement approuvé

Pour les particuliers

Aucune modification à l'état des terrains et des constructions existantes, concernés par l'arrêté d'alignement, ne peut être réalisée.

Par ailleurs, l'arrêté d'alignement est opposable à l'Administration et aux particuliers.

L'obligation de contribuer à la réalisation de la voirie communale

Pour la réalisation des voies, la commune, procède à l'acquisition des immeubles tombant dans l'emprise de la voirie communale, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation.

Le propriétaire dont le terrain est riverain des emprises de la voie à créer, est tenu de contribuer gratuitement à la création de cette voie dans la limite d'une portion de son terrain équivalente à un rectangle d'une largeur de 10 mètres et d'une longueur égale à la longueur de la façade dont dispose la parcelle sur ladite voie.

La contribution du riverain ne doit pas être supérieure à la valeur du quart du terrain.

Lorsque, après prélèvement de la contribution, le reste de la parcelle devient inconstructible, au regard des règlements d'aménagement applicables au secteur, la commune doit obligatoirement acquérir le terrain et indemniser le propriétaire.