



NOTE SUR LES INNOVATIONS
MAJEURES DU CODE DE
L'URBANISME



REDIGE PAR CT SOUHAIBOU SECK

Table des matières

| | | |
|------------|---|----------|
| 1 | Problématiques et Enjeux | 2 |
| 2 | Planification urbaine | 2 |
| 3 | PGRI | 2 |
| 4 | Questions majeures (Qi) et les réponses apportées (Ri) : | 3 |
| 5 | Espaces sensibles : | 4 |
| 6 | Concepts majeurs : | 4 |
| 1.1 | Principe de constructibilité limité : | 4 |
| 1.2 | Opération d'intérêt nationale, projet d'intérêt général et grande opération d'urbanisme..... | 4 |
| 1.3 | Opération d'aménagement : | 5 |
| 1.4 | Actions foncières d'urbanisme..... | 5 |
| 1.5 | Règles relatives à l'acte de construire, d'aménager | 6 |
| 7 | DISPOSITIONS PENALES | 6 |
| 8 | Cadre institutionnel : | 6 |
| 9 | Hiérarchisation des normes : | 7 |

1 Problématiques et Enjeux

L'élaboration du code a démarré par l'identification des problématiques et des enjeux du secteur.

En effet on peut en citer :

- La non-maîtrise de l'urbanisation
- Une production et une gestion foncières non-adaptées
- La faiblesse de l'offre publique de logement
- La dégradation de l'environnement urbain
- La problématique de la mobilité urbaine
- La problématique de la gouvernance urbaine
- Le respect insuffisant des normes d'urbanisme
- La faible prise en compte des grands enjeux mondiaux
- Le manque de financement de l'urbanisation
- Le manque de financement du logement
- La persistance de la pauvreté urbaine
- La faiblesse des capacités des acteurs du secteur
- L'absence d'un vrai développement économique local (DEL)
- Un développement urbain sans aménagement du territoire

2 Planification urbaine

Le SDAU : un document de planification stratégique, un projet de territoire, un plan de mise en cohérence territoriale des politiques sectorielles d'urbanisme, d'habitat, de déplacement, d'équipement commercial, de développement des services

Le PCU ou PCUI : un plan d'urbanisme opérationnel et réglementaire; un projet urbain, un document de contrôle prévisionnel de l'occupation du sol

Le PUPA (Plan d'Urbanisme des Petites Agglomérations) : un document adapté aux gros villages, aux bourgs et aux petites villes dans les territoires ruraux.

Le PAZ : Plan d'Aménagement de Zone adapté aux opérations d'aménagement spécifiques (Pole et ZAC) avec une procédure de validation simple

Pour bien le comprendre : Le PAZ est un document opérationnel et intermédiaire entre le PUD et le Lotissement car tous les acteurs sentaient ce vide dans l'ancien code.

3 PGRI

Le plan de gestion des risques d'inondation PGRI est un document obligatoire dans l'élaboration des documents d'urbanisme.

4 Questions majeures (Qi) et les réponses apportées (Ri) :

Q1 : Comment épouser les documents d'urbanisme au projet de territoire afin de prendre en compte les questions liées au développement durable à la création de richesse et d'emploi ?

R1 : fusion des PDU et des PUD dans une approche projet de territoire et de durabilité avec un contenu comprenant : un document de présentation, **un plan d'aménagement et de développement durable**, un rapport d'évaluation stratégique environnementale, un règlement, des documents graphiques et des annexes.

Q2 : L'analyse de l'efficacité du transport est-elle réalisée afin de bien résoudre la question de la mobilité urbaine ?

R2 : le SDAU est complété par les schémas sectoriels (commerce, sanitaire, scolaires, sportif ect...) avec une bonne localisation des tracés et des emprises des grands équipements d'infrastructures, en particulier du transport.

Q3 : Comment est pris en charge les questions liées à l'habitat spontané ?

R3 : avec la définition de nouvelles opérations d'aménagement telle que le renouvellement urbain. Et la délimitation dans les SDAU des zones U (zones urbanisées) zones à AU (à urbaniser) des zones naturelles ZN des zones forestière et agricole ZF (zone agricole et forestières) et l'identification des projets urbains à y mener : requalification, renouvellement, restructuration ect...

Q4 : Pour l'extension des villes urbaines quelle technique sera utilisée ?

R4 : Le pôle urbain est une réponse à cette question

Q5 : Comment faciliter la mise en œuvre des pôles ?

R5 : le pôle est défini avec un organe d'exécution (d'aménagement) dont l'assiette lui sera cédée ou affectée

Q6 : Certaines villes n'ont-elles pas besoin de subir une restructuration, une requalification, un renouvellement, une restauration de leur patrimoine historique ?

R6 : le diagnostic sera établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Q7 : Comment donner à l'Etat la capacité à dérouler ses projets avec la célérité voulue.

R7 : Les notions comme le projet d'intérêt général, l'opération d'intérêt national, la grande opération d'urbanisme pourrait constituer des réponses efficaces à cette préoccupation

Q8 : Existe-il des organes d'exécution des opérations d'aménagement et de production de logements autres que l'Etat et la municipalité ?

R8 : un organe d'exécution est défini pour administrer un pôle dès sa création.

5 Espaces sensibles :

Le littoral, les rives des cours d'eau, des plans d'eau, les bords des îles, les Niayes et zones humides, comme espaces sensibles à préserver, ou comme espaces historiques à sauvegarder (espaces collinaires) ou comme zones à intérêt touristiques: littoral ou rives des plans d'eau, comme sources des inondations à contrôler et à surveiller

6 Concepts majeurs :

6.1 Principe de constructibilité limitée :

Mesure d'interdiction de travaux et de constructions effectuées en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune, prévue dans les communes non dotées d'un plan communal d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Ce qui impose les communes à faire des documents de planification et permet à l'état de mieux maîtriser l'étalement urbain.

Article 5 :

En l'absence de document d'urbanisme, ce sont les règles générales d'urbanisme et **le principe de constructibilité limitée** qui s'appliquent.

Article très essentiel pour lutter contre les occupations anarchiques

6.2 Opération d'intérêt nationale, projet d'intérêt général et grande opération d'urbanisme :

Ces outils permettent à l'Etat de pouvoir dérouler ses projets en prenant toutes les mesures de sauvegardes nécessaires permettant d'avoir accès au foncier du projet sans difficulté majeure

✓ Opération d'intérêt nationale

Opération d'aménagement répondant à des enjeux majeurs et ayant un impact d'envergure nationale et à laquelle l'Etat décide d'appliquer un régime juridique spécifique et d'y consacrer des moyens particuliers

✓ **Projet d'intérêt général**

Projet d'ouvrage, de travaux ou de protection, présentant un caractère d'utilité publique

✓ **Grande opération d'urbanisme:**

Opération d'intérêt national ayant notamment pour objet la réalisation de grandes infrastructures urbaines, d'équipements et de logements. Elle vise à coordonner les moyens d'action nécessaires à la réalisation de projets urbains d'une certaine ampleur ou complexité, et à faciliter leur exécution par l'adaptation du régime d'urbanisme applicable

6.3 Opération d'aménagement :

- ✓ le Pôle urbain
- ✓ le Renouvellement urbain
- ✓ les Grands projets immobiliers
- ✓ les Programmes d'aménagement d'ensemble (très utile pour une mise en œuvre rapide des 100 milles logements) : c'est un projet qui nécessite trois exercices : l'aménagement, le lotissement et la construction mais comme la construction est en aval et constitue la finalité, le promoteur introduira une seule demande dénommée : autorisation de construire et d'aménager qui prend en charge tous les trois exercices et un unique certificat de conformité sera produit après la fin des travaux. Ce qui permet aux techniciens d'élaborer un planning d'exécution des travaux très optimal minimisant les corrections occasionnées par des réceptions partielles.

6.4 Actions foncières d'urbanisme

Ces deux outils juridiques donnent l'occasion aux populations d'exercer des pouvoirs sur leur assiette foncière à deux niveaux :

- 🏠 Quand ils prennent connaissance d'un projet à l'avenir dans la zone
- 🏠 Quand ils sont impactés partiellement par un projet de l'Etat en cours

✓ **Le droit de délaissement**

Possibilité conférée au propriétaire d'un bien, dans certains cas, d'inciter ou de proposer à une personne publique d'acquérir son bien.

Cela permet à l'état ou la collectivité de faire des réserves foncières pour la mise en œuvre facile de ses projets

✓ **La réquisition d'emprise totale**

Possibilité donnée au propriétaire d'un bien partiellement préempté, exproprié ou soumis au droit de délaissement, d'exiger sous certaines conditions, que l'Etat acquiert la totalité de son unité foncière.

6.5 Règles relatives à l'acte de construire, d'aménager

Les grands projets immobiliers sont définis dans le code comme opération d'aménagement : sa demande d'autorisation fera office d'une **autorisation de construire et d'aménager**.

Le mot aménager est pédagogique et rappelle au maître d'ouvrage que pour ces genres de projet en plus du volet construction, l'urbanisme est très regardant sur l'aménagement qu'il faut obligatoirement faire

Par exemple la construction d'un grand hôtel sur une superficie de 5.000 m²

En dehors de cela plusieurs innovations ont été apportées sur les autres actes d'urbanisme et surtout dans la procédure de traitement avec :

- ✚ L'autorisation expresse,
- ✚ L'autorisation tacite (si le délai de traitement est dépassé et sera acté par le préfet ou sous-préfet)
- ✚ Le sursis à statuer
- ✚ le refus
- ✚ le rejet

Ces réponses échelonnées permettent de résoudre les problèmes des dossiers en souffrance dans l'administration

7 DISPOSITIONS PENALES

Les sanctions ont été très bien sériées. Ainsi, on distingue :

- ✚ Infraction relative aux lotissements
- ✚ Infraction relative aux espaces verts (L220)
- ✚ Infraction relative aux prescriptions de l'autorisation de construire
- ✚ Infractions relatives aux constructions menaçant ruine
- ✚ Infractions relatives aux encombrements de la voie et des espaces publics

8 Cadre institutionnel :

La mise en place **du groupement d'urbanisme** est l'innovation de taille qui est une structure de coopération interterritoriale formée en vue de la réalisation d'un aménagement d'ensemble et/ou d'équipements communs liée au développement rationnel d'un ensemble territorial comprenant en tout ou partie une ou plusieurs agglomérations, leurs zones périphériques et éventuellement des communes formées de villages, en étroite relation économique avec lesdites agglomérations :

9 Hierarchisation des normes :

Cette innovation de taille permet de lutter contre les PUD de rattrapage car elle crée une relation entre le PNADT et le SDAU, et le SDAU et les PCUi, et PCU.

Ces critères d'opposabilité sont :

Prise en compte : le fait de prendre en considération la norme supérieure dans l'élaboration d'un document d'urbanisme

Compatible : obligation négative de non contrariété. La norme inférieure est jugée compatible à une norme supérieure dès lors qu'elle n'y contrevient pas

Conformité : obligation positive de strict respect de la norme supérieure

En résumé le SDAU doit prendre en compte le PNADT, le PCU doit être compatible au SDAU et l'autorisation de construire doit être conforme au lotissement