**Projet de loi portant Code de l’urbanisme**

**EXPOSE DES MOTIFS**

La croissance urbaine rapide et irréversible au Sénégal a engendré d’importants problèmes d’aménagement et d’urbanisme rendant nécessaires la prise en compte des nouvelles exigences de développement urbain durable et par conséquent, une réforme en profondeur des textes qui sous-tendent les politiques d’urbanisme.

La Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable (Habitat III) tenue à Quito en octobre 2016 a, en effet, abouti à l’adoption d’un nouveau Programme pour les villes qui fixe de nouveaux objectifs aux politiques urbaines autour de la planification, l’aménagement, le financement, le développement, l’administration et la gestion des villes et des établissements humains. Les orientations qui en découlent adressent la problématique de l’efficacité énergétique et le onzième objectif de développement durable (ODD11) visant à faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables.

Au plan national, le renforcement et le repositionnement de la planification urbaine déclinés dans le plan Sénégal Emergent (PSE) d’une part, l’érection des départements en Collectivités territoriales et la communalisation intégrale issues de l’Acte III de la décentralisation d’autre part, nécessitent l’élaboration de documents de planification durable adaptés au nouveau contexte urbain. Ces documents se doivent de consolider les pouvoirs des collectivités territoriales en matière d’urbanisme.

A cela s’ajoute le renforcement du dispositif législatif et réglementaire en matière d’aménagement et de développement du territoire avec le plan national d’aménagement et de développement territorial (PNADT) ainsi que la loi d’orientation sur l’aménagement du territoire (LOADT) qui visent l’amélioration de la qualité du cadre de vie et de l’habitat. Les documents d’urbanisme doivent être mis en cohérence avec les nouveaux outils de planification spatiale qui en ont découlé.

Ce sont autant de défis qui n’ont pas été pris en compte par le dispositif législatif et règlementaire existant, à savoir la loi n° 2008-43 du 20 août 2008 portant Code de l’urbanisme et son décret d’application n° 2009-1450 du 30 décembre 2009.

Dès lors, le cadre légal de l’urbanisme doit être repensé dans l’optique d’intégrer et de réorienter les actions des pouvoirs publics en tenant compte des évolutions socio-économiques, culturelles et politiques.

C’est tout le sens du présent projet de Code de l’urbanisme qui abroge et remplace la loi n° 2008-43 du 20 août 2008 portant Code de l’urbanisme. Entre autres nouveautés, ce projet introduit de nouveaux outils de planification efficaces, innovants et opérationnels.

Le présent Code apporte des innovations majeures dans plusieurs domaines :

1. En matière de réglementation et de planification urbaine :

* élaboration de nouveaux documents d’urbanisme fixant pour chaque zone, un régime juridique approprié dans une logique de cohérence territoriale avec notamment les :
* schéma directeur d’aménagement et d’urbanisme (SDAU) qui devient un document stratégique, base de la planification spatiale régionale et départementale ;
* schéma d’aménagement et d’urbanisme de la Métropole Dakaroise (SAUDAK) qui prend en compte de la spécificité de l’axe Dakar-Thiès-Mbour ;
* schémas directeurs d’équipement sectoriels qui accompagnent les SDAU;
* plan communal ou intercommunal d’urbanisme (PCU ou PCUI) qui fusionne les PDU et les PUD dans une approche territoire et de durabilité ;
* plan d’urbanisme des petites agglomérations (PUPA) qui prend en compte les petites agglomérations situées dans les communes ;
* plan d’aménagement de zone (PAZ), outil dédié aux Pôles urbains, aux zones d’aménagement concerté (ZAC) et à certaines opérations d’aménagement ;
* intégration des principes généraux en matière d’urbanisme déclinés en termes prescriptifs;
* affirmation du rôle central des Collectivités territoriales ;
* harmonisation des prévisions et des décisions d'utilisation de l'espace des Collectivités territoriales dans le respect réciproque de leur autonomie ;
* consécration du principe de constructibilité limitée visant à lutter contre l’étalement urbain;
* introduction du concept d’opération d’intérêt national et du concept de projet d’intérêt national ;
* prise en compte des aspects énergétiques et environnementaux dans les documents d’urbanisme ;
* instauration de règles d’urbanisme particulières applicables aux espaces sensibles (espaces littoraux, rives des plans d’eau, cours d’eau, lacs et bords des Iles, des collines et des Niayes) visant leur protection ;
* obligation de plantation d’arbre aux devantures des maisons ;
* consécration de l’obligation de l’évaluation environnementale dans l’élaboration des documents d’urbanisme ;
* prise en compte des risques en milieu urbain avec notamment l’élaboration d’un plan de gestion des risques d’inondation (PGRI) pour chaque document d’urbanisme ;

1. En ce qui concerne les opérations d’urbanisme, de nouveaux outils ont été consacrés avec notamment :

* l’institution du concept de pôle urbain ;
* la définition des grands projets immobiliers, des opérations d’aménagement d’ensemble et des grandes opérations d’urbanisme ;
* l’introduction du concept de Renouvellement urbain ;

1. En ce qui concerne les actes d’urbanisme, des innovations favorisant la simplification des procédures d’urbanisme et la modernisation des services de l’urbanisme ont été apportées, avec notamment :

* l’institution de l’autorisation d’aménager en lieu et place de l’autorisation de lotir et de l’autorisation de construire et d’aménager qui permet d’accélérer les grands projets de l’Etat et des Collectivités territoriales ;
* le renforcement de la célérité dans l’instruction de l’autorisation de construire ;
* la notion de titre d’occupation en lieu et place de titre de propriété pour introduire une demande d’autorisation de construire ;
* la délivrance d’un certificat de non opposition dans le cas d'une autorisation tacite, par le représentant de l’Etat, saisi par le demandeur, qui tient lieu d'approbation.

1. Enfin, les contrôles ont été renforcées et la palette des sanctions élargies.

Le présent Code comporte huit (8) Livres :

* le premier livre fixe les règles générales d’urbanisme ;
* le deuxième livre traite des servitudes d’utilité publique ;
* le troisième livre traite des documents d’urbanisme ;
* le quatrième livre traite des opérations d’urbanisme ;
* le cinquième livre traite des actions foncières d’urbanisme ;
* le sixième livre fixe les règles relatives à l’acte de construire, d’aménager et de démolir ;
* le septième livre traite des sanctions administratives, civiles et pénales ;
* le huitième livre traite des dispositions financières, transitoires et finales.

Telle est l’économie du présent projet de loi.