

Circulaire n°4463 du 27 Mai 2014 relative au processus d'élaboration et de suivi des documents d'urbanisme

**Royaume du Maroc
Ministère de l'Urbanisme**

et de l'Aménagement du Territoire

Le Ministre

N° 4463

27 Mai 2014

Mesdames et Messieurs

les Directeurs des Agences Urbaines

Objet : Processus d'élaboration et de suivi des documents d'urbanisme.

P . J : 02.

Comme vous le savez, les documents d'urbanisme constituent, de par la réglementation en vigueur, le référentiel idoine en vue d'asseoir les bases d'un développement socio-économique harmonieux, d'améliorer les conditions de vie des habitants et de promouvoir la durabilité des territoires.

Le plan d'action de ce Ministère accorde un intérêt capital à la généralisation de la couverture du territoire national en documents d'urbanisme et à la réforme du référentiel actuel de la planification urbaine, et ce, en vue de perfectionner ses outils, de réduire les délais d'élaboration desdits documents et de leur permettre d'accompagner les dynamiques urbaine et économique des territoires en question.

A cet effet, vous trouverez ci-joint la nouvelle mouture des termes de référence relatifs à l'élaboration des documents d'urbanisme caractérisée principalement par l'adoption de la démarche participative lors de leurs élaboration, la redéfinition des missions de la maîtrise d'ouvrage, la réduction du nombre de phases et des délais d'élaboration.

Aussi, et compte tenu de l'importance capitale que revêt une telle approche pour l'élaboration des documents d'urbanisme en vue de l'atteinte des objectifs escomptés, je vous fais également parvenir, ci-joint, une note d'orientation constituée de cinquante (50) mesures couvrant tout le processus d'élaboration des documents d'urbanisme allant de la phase de la programmation jusqu'à la phase de l'homologation et de la publication des décrets portant approbation desdits documents.

J'attacherai du prix à la mise en œuvre effective de ces mesures compte tenu de leur contribution certaine quant à l'amélioration du référentiel de la planification urbaine.

Veillez agréer, Mesdames et Messieurs, l'expression de mes salutations distinguées.

50 mesures

Pour l'amélioration du processus d'élaboration des plans d'aménagement et des plans de développement des agglomérations rurales

- **Phase « programmation »**
- Elaborer un programme triennal de la couverture en documents d'urbanisme (actualisation, révision, nouvelle élaboration,...)
- Donner la priorité lors de l'établissement du programme triennal à la couverture des territoires dynamiques et des zones à fortes pressions urbaines ;
- Mettre en place un plan de financement dans un cadre partenariat avec les acteurs régionaux et locaux ;
- Allouer des ressources financières en adéquation avec la problématique territoriale de l'aire et de l'étude et les prestations demandées ;
- Assurer une meilleure articulation entre la programmation des appels d'offres relatifs aux documents d'urbanisme et ceux visant la réalisation des documents photogrammétriques et topographiques ;

- Procéder à l'élaboration des plans d'occupation des sols et à l'évaluation de la mise en œuvre des documents d'urbanisme en vigueur préalablement à leur actualisation avant la caducité de la déclaration de l'utilité publique reconnue aux plans d'aménagement et aux plans de développement des agglomérations rurales (deux ans) ;
- Procéder au lancement des appels d'offres relatifs à la modification ou la révision des documents d'urbanisme au moins deux ans avant la caducité de la déclaration de l'utilité publique reconnue aux plans d'aménagement et aux plans de développement des agglomérations rurales.

II – Phase « élaboration des termes de références et lancement des appels d'offres »

- Adapter les termes de référence des études d'urbanisme selon la taille des agglomérations (grandes, moyennes et petites villes, centres émergents, agglomérations rurales, ...) ;
- Adapter les termes de référence des études d'urbanisme selon l'existence ou pas d'un document d'urbanisme homologué auparavant ;
- Adapter les termes de référence des études d'urbanisme selon les études existantes (schéma régional d'aménagement du territoire, schéma directeur d'aménagement urbain, plan de déplacement urbain, projet urbain, plan communal de développement,...) ;
- Veiller à élaborer des termes de référence axés sur trois principales phases d'étude : diagnostic stratégique et enjeux territoriaux, orientations et projet d'aménagement, mise en forme du document réglementaire ;
- Veiller à ce que les termes de référence se limitent à apporter des réponses aux objectifs escomptés par les documents d'urbanisme en vertu de la réglementation en vigueur (éviter d'aborder des prestations complémentaires : plan vert, études de restructuration,...) ;
- Intégrer dans les termes de référence le recours à un processus de participation et de concertation citoyen : page web, réseaux sociaux ;
- Intégrer la démarche participative à travers l'organisation d'ateliers thématiques notamment autour des aspects suivants : économie et emploi, infrastructures à louer et mobilité, environnement et urbanisme, projets structurants et modèles d'aménagement ;
- Recourir aux modèles mathématiques et statistiques pour l'élaboration des projections démographiques au lieu des enquêtes terrain ;
- Réduire la durée d'élaboration des plans d'aménagement des grandes et moyennes villes à 12 mois et celle des petites villes et centres émergents à 6 mois ;
- Envisager le lancement des appels d'offres se rapportent à plusieurs documents notamment ceux concernant les agglomérations rurales et les centres émergents relevant d'un territoire ayant les mêmes spécificités, en un seul lot ;

- Veiller à l’insertion des appels d’offres aussi bien dans le portail national des marchés publics, que dans le site web de l’agence urbaine et le portail national mise en place par la direction de l’urbanisme ;
- Procéder au lancement des appels d’offres durant les quatre premiers mois de l’exercice budgétaire en vue d’éviter des appels déclarés infructueux correspondant notamment à l’impossibilité de mobiliser des équipes d’experts lors des périodes d’été ;
- Procéder à la collecte des données nécessaires à l’élaboration des documents d’urbanisme (documentation, stratégie et plans d’actions, ...) par l’agence urbaine durant la période de préparation des termes de référence et de lancement des appels d’offres.

III-phase « suivi de l’étude »

- Organiser une journée de lancement de l’étude en vue d’assurer de mobilisation de l’ensemble des acteurs concernés ;
- Mettre en place un comité local de suivi en procédant à la désignation « intuitu personne » des représentants des différents acteurs ;
- Veiller au bon déroulement de la phase diagnostic partagé en accompagnant le BET retenu sur le choix définitif des thèmes , le ciblage des participants, le choix des animateurs, les planings,..) ;
- Veiller à la diffusion à large échelle du processus de la concertation citoyenne (site web, réseaux sociaux, ...) ;
- Maitriser les délais d’instruction des livrables de chaque phase de l’étude (programmation des réseaux, procès-verbaux des commissions, notification aux BET,...)

Principes d’aménagement à observer

- Inciter les BET à mettre en œuvre lors de l’élaboration des documents d’urbanisme les orientations de la loi-cadre n°99-12 portant charte nationale de l’environnement et du développement durable ;
- Rationaliser l’ouverture à l’urbanisation en veillant à la préservation des zones agricoles et des périmètres irrigués ;
- Intégrer les mesures de prévention des risques naturels, industriels et technologiques ;
- Définir des seuils de densités urbaines en tant que principe de qualité et de compacité assurant la diversité des formes urbaines et répondant aux enjeux de l’urbanisme durable ;
- Concilier entre les deux modes d’aménagement, celui du renouvellement urbain et celui de l’extension urbaine tout en veillant à préserver l’équilibre entre le centre et la périphérie ;
- Maitriser les besoins en déplacements et mobilités en intégrant les principes d’accessibilité multimodale, de maillage équilibré entre les anciens quartiers et les nouveaux et de proximité des services et des équipements ;

- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle traduite par un mixité des fonctions résidentielles et économiques quand il y a compatibilité entre elles ;
- Introduire des mesures opérationnelles en faveur de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- Veiller à asseoir une répartition équitable des équipements structurants à travers le territoire ;
- Favoriser la réalisation des bâtiments publics multi-usage et intégrer des mesures incitatives pour la réalisation des équipements privés d'intérêt général ;
- Intégrer les règles d'urbanisme commercial spécifiant les mesures et les conditions d'organisation, de programmation et de gestion des activités de commerce et de services ;
- Veiller à mettre en application le principe d'équité foncière en assurant notamment, une répartition équitable des plus-values urbanistiques et à favoriser l'optimisation du foncier ;
- Préciser au niveau du graphique du plan les zones pouvant l'objet d'opérations d'immatriculation d'ensemble en application des dispositions de la loi 14-07 relative à l'immatriculation foncière ;
- Intégrer des mesures incitatives au profit des projets retenant le principe de l'efficacité énergétique, et ce, en application des dispositions de l'article 6 de la loi 47-09 relative à l'efficacité énergétique ;
- Intégrer au niveau du règlement le dispositif prévu au dernier paragraphe de l'article 19 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme concernant les modifications particulières à introduire lors du dépôt des demandes des autorisations de lotir ou de créer un groupe d'habitations ;
- Intégrer au niveau du règlement d'aménagement un dispositif relatif aux adaptations mineures à observer lors de l'examen des différentes demandes d'autorisations ;
- Prévoir des mesures incitatives pour l'encouragement des opérations des opérations de constructions maîtrisées au lieu de lotissements ordinaires (augmentation du COS, nombre d'unités,...) ;
- Préciser au niveau du règlement d'aménagement que la valorisation des fronts bâtis le long des voies d'aménagement se fera en îlots, et non en lots, et ce pour maîtriser la qualité et le produit architectural ;
- Préciser au niveau du règlement d'aménagement que des zones d'activités pour activités non nuisibles doivent être prévues pour les opérations dont la superficie dépasse une superficie à arrêter selon le cas.

IV – Phase « concertations règlementaires »

- Veiller à ce que la présidence de la commission technique locale (CTL) soit assurée par le gouverneur ou le secrétaire général de la préfecture ou de la province concernée et à recueillir les avis des différents acteurs par écrit préalablement ou lors de la tenue de cette commission ;

- Élaborer un procès-verbal qui reprend les observations écrites et orales formulées lors de la tenue de la CTL dûment paraphé sur toutes les pages, signé et cacheté par l'ensemble des membres participants , et ce, dans les deux semaines qui suivent la tenue de la CTL ;
- Veiller à la programmation de la réunion du comité de suivi de l'étude pour statuer sur les observations formulées lors de la CTL dans un délai n'excédant pas un mois à compter de la date de la tenue de cette dernière ;
- Mettre en place un comité constitué de la préfecture ou la province et de l'agence urbaine pour accompagner la ou les communes concernées lors de l'enquête publique et des délibérations communales en vue de respecter les formes et les conditions prévues par la loi en vigueur (publicité, affichage, modalités,...) ;
- Assurer une large diffusion de l'avis portant enquête publique à travers les sites web de la direction de l'urbanisme, de l'agence urbaine et à travers l'ensemble des moyens de communication disponibles,...)
- Transmettre les dossiers d'homologation des plans d'aménagement au moins trois mois avant l'expiration du délai de 12 mois prévu à l'article 27 de la 12-90 relative à l'urbanisme.