



Thématique V

Services de l'urbanisme



Section 1

Aménagement urbain

Préparation des dossiers de lotissements urbains

(81)



Définition du lotissement et de son champ d'application et identification des pièces constitutives du dossier de lotissement.

Cadre juridique :

- (a) Code des Collectivités locales promulgué en vertu de la loi organique n° 2018-29 du 9 mai 2018,
- (b) Code de l'Aménagement du territoire et de l'urbanisme (CATU) promulgué en vertu de la loi n° 94-122,
- (c) Arrêté du ministre de l'Équipement et de l'Habitat du 19 octobre 1995 fixant la composition et les modalités de fonctionnement des commissions techniques des lotissements et les textes qui le modifient et le complètent,
- (d) Arrêté du ministre de l'Équipement et de l'Habitat du 19 octobre 1995 fixant les pièces constitutives du dossier de lotissements y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation et les textes qui le modifient et le complètent,
- (e) Arrêté du ministre de l'Équipement et de l'Habitat du 19 octobre 1995 déterminant la nature des travaux d'aménagement préliminaires et des travaux définitifs du lotissement et le mode de leur réception et les textes qui le modifient et le complètent,
- (f) Décret gouvernemental n° 2020-926 du 25 novembre 2020 relatif à la fixation des procédures de coordination entre les administrations centrales, ses services extérieurs ainsi que les établissements publics, les entreprises

publiques et les communes, en matière d'élaboration ou de révision et d'approbation des plans d'aménagement urbain.

Introduction :

Le lotissement représente un outil opérationnel qui exprime une conception urbaine cohérente et durable, qui prend en compte les exigences des documents d'urbanisme. Compte tenu des effets juridiques, administratifs et sociaux des arrêtés pris par les communes dans le domaine de l'urbanisme, il est nécessaire pour chaque partie impliquée dans le dossier de lotissement d'avoir une bonne connaissance de tous les aspects liés à la création des lotissements, aux modalités de leur gestion et à leur suivi et des règles de fond et de procédure sur lesquelles se fondent les arrêtés d'approbation des lotissements, afin d'acquérir la légitimité nécessaire lors de la prise et de l'exécution de l'arrêté.

1. Définition du lotissement : (paragraphe 1 de l'article 58 du CATU)

- Est considéré lotissement, toute opération de division d'une parcelle de terrain en un nombre de lots supérieur ou égal à trois, destinés, après aménagement, à la construction de locaux à usage d'habitation, à usage professionnel, industriel, touristique ou à recevoir des équipements collectifs sociaux et culturels.
- Tout acte de location ou de vente qui tend à répéter la division d'une parcelle en deux parts, moins de dix ans après une première division, si celle-ci n'a pas été déjà un lotissement.
- La vente d'une ou de plusieurs parts indivises d'un immeuble destiné à la construction, selon la réglementation en vigueur.
- Est considérée division, le partage d'une parcelle de terrain en deux lots, cette opération est soumise à l'approbation préalable du président de la commune (paragraphe 2 de l'article 58 du CATU).
- La division est soumise aux mêmes procédures d'étude et d'approbation applicables aux lotissements, mais elle diffère en ce qui concerne les documents constitutifs du dossier et les conditions de vente et de construction.

2. L'avantage du plan de lotissement : (articles de 58 à 66 du CATU (c), (d), (e))

Le plan de lotissement est :

2.1. Un document opérationnel pour l'aménagement et la programmation urbains :

À travers lequel la commune peut appliquer les exigences des plans d'aménagement (le schéma directeur d'aménagement, le plan de l'aménagement urbain, le plan de l'aménagement de détail).

2.2. Un document juridique :

Avec lequel opposition peut être faite, considérant que la commune concernée, peut selon l'arrêté d'approbation de lotissement :

- Prendre ou ajourner la décision ou rejeter les demandes de permis de construire présentées par les particuliers au sein du lotissement,

- Installer des infrastructures et des équipements divers,
- Définir avec précision la superficie de chaque lot, le caractère qui lui est attribué, les conditions d'utilisation et d'occupation et les droits et devoirs des propriétaires des lots.

2.3. Un processus d'aménagement urbain selon lequel il est possible :

- De créer des terrains constructibles dans le cadre de programmes urbains cohérents,
- De réguler l'expansion urbaine et lutter contre la construction anarchique.

3. Conditions de la demande de permis de lotissement : (paragraphe 1 de l'article 58 du CATU)

Le terrain à diviser en lotissement urbain doit être divisible en trois ou plusieurs lots, il sera destiné, après aménagement, à la construction de locaux mentionnés au premier paragraphe de l'article 58 du CATU, considérant l'association de la définition du lotissement avec le nombre de lots, l'élément d'aménagement, et le caractère urbain des lots créés. Ne sont pas considérés des lotissements, toutes les opérations de division qui ne sont pas dédiées à la construction des locaux précités, qui après division ne nécessitent pas l'obtention d'un permis de construire.

4. Zones lotissables (paragraphe 1 de l'article 60 du CATU) :

La création, l'extension ou la modification des lotissements ne peut être entreprise qu'à l'intérieur des zones couvertes par :

- Un plan d'aménagement urbain
- Un plan d'aménagement de détail, s'il existe
- À l'intérieur des zones délimitées, conformément aux dispositions de l'article 14 de (f) et ce après vérification de l'existence dans ces zones des équipements de base nécessaires, existants ou à réaliser. La vérification de ces équipements a lieu lors de l'étude du dossier de lotissement.

5. Documents constitutifs du dossier de lotissement :

- Article premier de (d).

Le dossier de lotissement est composé des documents suivants, en 7 exemplaires, à l'exception des documents n° 1, 3 et 5 qui sont soumis en 3 exemplaires :

N°	Documents
1	Demande (formulaire 79) signée par le propriétaire, les propriétaires ou leurs mandataires
2	Note de présentation de l'opération de lotissement
3	Titre de propriété
4	Plan de situation
5	Plan du terrain ou levé topographique
6	Plan montrant les différentes altitudes de la surface du terrain à diviser

N°	Documents
7	Plan du lotissement
8	Plan d'ensemble = plan de masse
9	Cahier des charges du lotissement fixant les droits et obligations du lotisseur, des acquéreurs ou locataires des lots ainsi que le programme d'aménagement et d'assainissement, et les mesures prises et visant à rationaliser l'utilisation de l'eau, la collecte des eaux pluviales, la maîtrise de l'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, conformément à la législation en vigueur
10	Planning prévisionnel de réalisation et d'achèvement des travaux
11	Attestation de chacun des services spécialisés certifiant que le terrain à lotir peut être relié aux différents réseaux
12	Conditions et modalités d'exécution des travaux
13	Note ou étude relative à l'impact du projet de lotissement sur l'environnement
14	Arrêté d'alignement lorsque le terrain à lotir est contigu au domaine public routier ou au domaine public maritime

6. Recommandations pratiques :

N°	Document	Ce qu'il faut vérifier pour éviter les problèmes relatifs à certains documents
1	Demande (formulaire 79) signée par le propriétaire, les propriétaires ou leurs mandataires	<ul style="list-style-type: none"> - Elle n'est pas remplie en entier - Absence de la signature du propriétaire ou du mandataire - Les informations contenues ne correspondent pas à ce qui figure dans le reste des documents
2	Note de présentation de l'opération de lotissement	Manque d'informations et présentation du programme seulement.
3	Titre de propriété	Documents pas clairs, non enregistrés, validité expirée, diverses restrictions de propriété
4	Plan de situation	<ul style="list-style-type: none"> - Pas clair - Non conforme au plan du terrain ou à la situation correcte
5	Plan du terrain ou levé topographique	<ul style="list-style-type: none"> - Coordonnées non conformes - Non-disponibilité des altitudes, absence des bâtiments existants et du tissu urbain adjacent au projet de lotissement
6	Plan montrant les différentes altitudes	Absence de prise en compte de tous les éléments disponibles sur le terrain
7	Plan du lotissement	<ul style="list-style-type: none"> - Coordonnées non conformes ou non disponibles - Absence de conformité du projet de lotissement avec le plan d'aménagement urbain - Indisponibilité des équipements publics

N°	Document	Ce qu'il faut vérifier pour éviter les problèmes relatifs à certains documents
8	Plan d'ensemble = plan de masse	Absence d'incorporation du projet de lotissement avec les lotissements voisins
9	Cahier des charges du lotissement fixant les droits et obligations du lotisseur, des acquéreurs ou locataires des lots ainsi que le programme d'aménagement et d'assainissement, et les mesures prises et visant à rationaliser l'utilisation de l'eau, la collecte des eaux pluviales, la maîtrise de l'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, conformément à la législation en vigueur	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de la signature du demandeur du lotissement - Non-disponibilité de tous les articles dans le projet de cahier des charges du lotissement et non-conformité avec le modèle du cahier des charges - Règles d'exploitation contradictoires - Incohérence entre certains articles
10	Planning prévisionnel de réalisation et d'achèvement des travaux	Il doit être réaliste en termes de quantité de travaux et de délais de réalisation
11	Attestation de chacun des services spécialisés certifiant que le terrain à lotir peut être relié aux différents réseaux	Attestations qui ne prouvent pas explicitement la possibilité de raccorder le lot aux réseaux
12	Conditions et modalités d'exécution des travaux	Non-conformité aux spécifications techniques applicables
13	Note ou étude relative à l'impact du projet de lotissement sur l'environnement	N'inclut pas tous les éléments du projet de lotissement
14	Arrêté d'alignement	<ul style="list-style-type: none"> - Non mis à jour - Non conforme à la situation de l'immeuble - Validité expirée

Approbation du dossier de lotissement et de modification

(82)



Étude et analyse des articles du CATU et de ses textes d'application qui expliquent les méthodes et les modalités d'approbation du lotissement et le rôle de tous les opérateurs à chaque étape.

Cadre juridique :

- (a) Code des Collectivités locales promulgué en vertu de la loi organique n° 2018-29 du 9 mai 2018,
- (b) Code de l'Aménagement du territoire et de l'urbanisme (CATU) promulgué en vertu de la loi n° 94-122,
- (c) Arrêté du ministre de l'Équipement et de l'Habitat du 19 octobre 1995 fixant la composition et les modalités de fonctionnement des commissions techniques des lotissements et les textes qui le modifient et le complètent,
- (d) Arrêté du ministre de l'Équipement et de l'Habitat du 19 octobre 1995 fixant les pièces constitutives du dossier de lotissements y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation et les textes qui le modifient et le complètent.

Introduction :

Cette fiche examine et analyse les articles du CATU et ses textes d'application, qui expliquent les méthodes et les modalités d'approbation du lotissement et le rôle de tous les opérateurs dans chaque étape, à commencer par le dépôt du dossier de lotissement, son étude par les services techniques, en

passant par l'avis des commissions techniques chargées des lotissements, l'approbation du lotissement et l'annonce de l'approbation. Les effets de l'octroi des autorisations relatives aux lotissements et l'intégration des sites d'utilité publique dans le domaine public de l'État et des Collectivités locales pour la création de certains équipements, installations, infrastructures nécessaires et espaces verts sont clarifiés.

1. Commissions chargées de l'examen des dossiers de lotissements

(paragraphe 2 de l'article 60 de (b), articles 3 et 8 de (c)) :

Chaque dossier de lotissement est soumis, avant son approbation, à l'une des deux commissions suivantes :

- La commission technique municipale, qui est présidée par le président de la commune, ou la personne qui le remplace, pour les communes dans lesquelles des commissions techniques chargées des lotissements ont été constituées.
- La commission technique régionale chargée des lotissements qui est présidée par le directeur régional de l'équipement ou son remplaçant, pour les communes où il n'existe pas de commissions techniques chargées des lotissements.

1.1. Composition de la commission technique municipale (article 258 de (a)) :

- Le président de la commune ou son représentant, président,
- Cinq membres désignés par le conseil municipal parmi lesquels un architecte ou un spécialiste en urbanisme,
- Cinq membres représentant les ministères de l'Équipement, de l'Environnement, des Domaines de l'État, du Transport, de la Culture et un représentant de la protection civile, désignés par le gouverneur territorialement compétent, et parmi lesquels figure un spécialiste en urbanisme,
- Un architecte représentant l'ordre professionnel des architectes.

1.2. Composition de la commission régionale chargée des lotissements (article 8 de (c)) :

- Le directeur régional de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire : président,
- Un représentant de la commune concernée : membre,
- Des représentants des administrations régionales et des opérateurs publics : membres,
- Le président de la commission peut convoquer toute personne dont l'audition est jugée utile.

2. Modalités d'approbation ou de rejet de la demande de lotissement

(Article 4 de (d), article 14 du CATU) :

- Par arrêté d'approbation fixant les délais de réalisation des travaux prévus dans le dossier de lotissement,
- Ou par arrêté de rejet motivé,

- Ou par arrêté de report de la décision pour une période n'excédant pas deux ans à compter de la date d'affichage de l'arrêté prévue à l'article 4 de (f),
- Le président de la commune prend sa décision dans un délai maximum d'un mois à compter de la réception de l'avis de la commission, et la décision de rejet doit être motivée.

3. Annonce de l'approbation du lotissement :

- Après la remise de l'arrêté d'approbation du lotissement, les pièces constitutives du dossier de lotissement restent déposées et mises à la disposition du public au siège de la commune,
- L'arrêté d'approbation du lotissement est publié avec l'avis de la commission technique, sur le site Internet de la commune.

4. Conséquences de l'approbation du lotissement sur le domaine public ou privé de l'État ou de la commune (article 67 du CATU) :

- Les voiries, les espaces verts, les places publiques et les espaces affectés aux équipements collectifs sont incorporés, dès l'approbation du lotissement, au domaine public ou au domaine privé de l'État ou de la Collectivité publique locale.
- Dans le cas où la division comprend un immeuble enregistré, le Bureau du mesurage et du cadastre foncier doit adresser les plans des parcelles incorporées dans l'immeuble susvisé à la direction de la Propriété foncière, une fois les marques de délimitations complétées. La direction de la Propriété foncière doit supprimer les parcelles incorporées de leur plan d'origine et leur créer de nouveaux plans au nom de l'État ou de la commune.

5. Modification du lotissement :

Le lotissement peut être modifié s'il est situé dans les zones couvertes par un plan d'aménagement urbain ou un plan d'aménagement de détail, s'il existe, ou dans les zones spécifiées conformément aux dispositions de l'article 4 de (f).

5.1. Modification du lotissement avant son approbation :

Le lotissement peut être modifié avant son approbation, à l'initiative du président de la commune ou du ministre chargé de l'Urbanisme. Chacun d'eux peut également imposer au lotisseur la délimitation de son lotissement.

5.2. Modification du lotissement après son approbation (paragraphe 1 de l'article 65 du CATU) :

5.2.1. À l'initiative du lotisseur :

Après consultation de la commission technique chargée des lotissements, il est possible d'approuver l'introduction d'une modification partielle ou totale à un lotissement approuvé, à la demande du lotisseur, avant de vendre ou de louer ses lots, à condition que la modification proposée soit appropriée au plan d'aménagement urbain ou au plan d'aménagement de détail. Les parties incorporées dans le domaine public ou privé de l'État ou de la commune ne sont pas touchées.

5.2.2. À l'initiative de l'acquéreur des lots :

Après consultation de la commission technique chargée des lotissements, les demandes de modification soumises par un ou plusieurs propriétaires de lots d'un lotissement approuvé, après la vente ou la location des lots du lotissement, peuvent être approuvées en entier ou en partie. Dans ce cas, les tiers ont acquis des droits qui doivent être préservés, à condition qu'ils soient adaptés aux règlements urbains applicables au territoire, selon le plan d'aménagement urbain ou le plan d'aménagement de détail, relatifs au lotissement. La modification requise ne doit pas affecter les intérêts directs du reste des propriétaires.

La commune doit afficher le projet du plan de modification dans son siège, pendant un mois, et doit publier un avis d'enquête dans les médias audiovisuels et écrits.

5.2.3. Après dix ans de la date d'approbation du lotissement :

L'application de la réglementation relative à un lotissement approuvé prend fin après dix ans de la date d'approbation, si cela est prévu par le cahier des charges du lotissement.

6. Procédures d'approbation des demandes de modification :

6.1. Dépôt et examen des demandes de modification des lotissements

(paragraphe 5 de l'article 65 du CATU) :

- Dépôt d'une demande de modification du lotissement au siège de la commune,
- Le dossier de modification du lotissement se compose des mêmes documents requis par le dossier de lotissement,
- Le dossier de modification du lotissement est examiné selon les mêmes procédures prévues pour l'examen du dossier de création du lotissement,
- L'octroi d'une autorisation pour modifier le lotissement se fait selon les mêmes procédures que celles prévues pour la création du lotissement.

6.2. Enquête publique :

L'approbation des demandes de modification des lotissements est accordée après :

- L'affichage du projet du plan au siège de la commune,
- La publication d'un avis d'enquête par la commune par voie d'affichage, via les médias audiovisuels et écrits et la notification des propriétaires concernés, pour permettre à toute personne intéressée, dans le mois suivant la date de la publication de l'avis d'enquête, d'inscrire son consentement dans le registre d'enquête, ouvert à cet effet au siège de la commune concernée.

6.3. Approbation des modifications :

Les modifications sont approuvées lorsqu'elles sont demandées ou reçoivent l'accord de deux tiers des propriétaires qui détiennent les trois quarts de la superficie du lotissement, sans tenir compte des superficies

incorporées dans le domaine public ou privé de l'État ou de la Collectivité locale, conformément aux procédures prévues à l'article 60 du CATU.

7. Recommandations pratiques :

Avant de soumettre l'arrêté d'approbation du lotissement au lotisseur, les services de la commune doivent vérifier la disponibilité de tous les documents et prendre les mesures suivantes :

Procédures	Objectifs
Enregistrer les nouveaux lotissements dans le registre des terrains non bâtis	Renforcer les ressources financières de la municipalité
Se préparer à intégrer les places publiques et les routes dans le domaine municipal	Mettre à jour les composantes du domaine municipal
Se préparer à suivre les travaux d'aménagement du lotissement, coordonner avec le service des travaux et lui soumettre les copies des études détaillées afin de contrôler les travaux	Contrôler les travaux pour qu'ils soient conformes aux spécifications techniques
Œuvrer pour programmer le contrôle périodique des travaux, en coordination avec les représentants des opérateurs	Engager tous les opérateurs dans le contrôle des travaux pour garantir la qualité
Prendre les précautions nécessaires concernant la vente des lots et les permis de construire, avant de réaliser les travaux d'aménagement du lotissement	<ul style="list-style-type: none"> - Respecter la législation en vigueur - Garantir la réalisation des travaux

Réalisation des travaux d'aménagement et réception des lotissements

(83)



Modalités et méthodes de réalisation des travaux d'aménagement et de réception des lotissements et définition des obligations du lotisseur et des acquéreurs des lots, notamment en ce qui concerne les conditions d'exploitation des lotissements.

Cadre juridique :

- (a) Code des Collectivités locales promulgué en vertu de la loi organique n° 2018-29 du 9 mai 2018,
- (b) Code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme (CATU) promulgué en vertu de la loi n° 94-122,
- (c) Arrêté du ministre de l'Équipement et de l'Habitat du 19 octobre 1995 fixant la composition et les modalités de fonctionnement des commissions techniques des lotissements et les textes qui le modifient et le complètent,
- (d) Arrêté du ministre de l'Équipement et de l'Habitat du 19 octobre 1995 fixant les pièces constitutives du dossier de lotissements y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation et les textes qui le modifient et le complètent,
- (e) Arrêté du ministre de l'Équipement et de l'Habitat du 19 octobre 1995 déterminant la nature des travaux d'aménagement préliminaires et des travaux définitifs du lotissement et le mode de leur réception et les textes qui le modifient et le complètent.

1. Obligations du lotisseur (article 63 du CATU – article premier de (e) et article 7 du modèle du cahier des charges) :

Les obligations les plus importantes sont :

- Le jalonnement des lotissements,
- La préservation et l'entretien des lotissements incorporés destinés à un usage public,
- La préservation des lotissements destinés à un usage public,
- L'entretien de la voirie et des divers établissements publics, jusqu'à réception des travaux définitifs d'aménagement,
- La réalisation des ouvrages liés à la voirie et aux différents réseaux,
- La réception définitive des travaux d'aménagement du lotissement.

2. Obligations des acquéreurs des lots :

- Le maintien de la division des lots.
- L'obtention des permis de construire et de toutes les autorisations administratives requises, conformément à la législation en vigueur.
- L'achèvement des travaux de construction dans les délais impartis.
- La préservation des espaces publics.
- La préservation du système d'hygiène et des voiries.
- L'évitement de la réalisation de travaux qui causent des dommages aux équipements, à la voirie et aux divers réseaux.
- La réalisation de travaux d'aménagement spéciaux pour les bâtiments ouverts au public.

3. Travaux préliminaires d'aménagement du lotissement (article 3 de (e) – article 13 du modèle du cahier des charges du lotissement) :

Ces travaux concernent :

- La démolition des bâtiments et ouvrages inclus dans le plan de lotissement et le cahier des charges, dont la démolition est prévue,
- L'ouverture des chaussées de la voirie,
- La réalisation des fondations des pavés et des trottoirs,
- L'installation des réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et d'eau de pluie, le revêtement des réseaux d'alimentation en gaz et du réseau de communication et leur connexion aux réseaux publics associés,
- La réalisation de travaux d'aménagement et la plantation des espaces verts publics, à la première saison de plantation,
- Débarrasser les lots de tous les dépôts de terres et des déchets issus des travaux de lotissement.

4. Travaux définitifs de l'aménagement (article 4 de (e) – article 13 du modèle du cahier des charges du lotissement) :

Il s'agit des travaux prévus dans le cahier des charges, dont la réalisation peut être différée, à condition :

- D'effectuer les travaux préliminaires,
- De s'engager à terminer les travaux,

- De fournir des garanties pour l'achèvement des travaux.

Il s'agit des travaux nécessaires à l'achèvement des travaux préliminaires d'aménagement effectués par le lotisseur selon le cahier des charges, qui sont :

- La restauration des fondations des pavés, des trottoirs et des divers réseaux comme elles étaient avant,
- L'achèvement des trottoirs et l'installation des bordures,
- La réalisation de la couche de circulation pour les pavés et les parkings,
- L'aménagement des passages piétons,
- L'installation des poteaux d'éclairage public,
- La plantation des arbres d'alignement et l'installation des équipements urbains,
- L'achèvement de la plantation des espaces verts,
- L'aménagement des espaces de jeux,
- L'installation des rampes.

5. Conditions de report de la réalisation des travaux finaux (article 64 du CATU) :

- Achever les travaux préliminaires d'aménagement,
- S'engager à terminer les travaux définitifs du lotissement dans les délais impartis,
- Dépôt du lotisseur d'une caution pour assurer la réalisation des travaux définitifs, qui est :

- Une garantie bancaire en vertu de laquelle l'institution garante est tenue de verser les sommes requises pour l'achèvement des travaux, auxquelles s'ajoutent les sommes dues au titre des dépenses prévues à l'article 24 du CATU.
- Une hypothèque de lots au profit de la commune, dont la valeur est égale aux montants mentionnés ci-dessus. La valeur des travaux faisant l'objet de la caution ou de l'hypothèque est déterminée par arrêté pris par le président de la commune, au vu d'un examen effectué par les services régionaux du ministère chargé de l'Urbanisme.

7. Procédures de réception :

6.1. Soumission de la demande :

- Soumettre une demande à la commune pour réception des travaux,
- Soumettre des plans conformes aux réseaux réalisés visés par l'opérateur public concerné,
- Présenter un justificatif de la soumission d'un dossier de délimitation et de jalonnement des lots à l'autorité concernée,
- Engager le lotisseur à conclure des contrats explicatifs avec les acquéreurs des lots, le cas échéant.

6.2. Constatation (article 5 de (e)) :

Les travaux préliminaires et définitifs d'aménagement font l'objet d'une constatation effectuée par une commission composée de représentants

de la commune et des organismes intervenants concernés par les travaux d'aménagement réalisés, à la demande du lotisseur. Le représentant de la commune rédige un procès-verbal à cet effet, qui est soumis au visa des autres parties et contient le résultat de la constatation de l'achèvement des travaux d'aménagement :

- Soit l'achèvement de tous les travaux de la division, dans le cas où ils sont achevés en entier sans tranches,
- Ou l'achèvement des travaux préliminaires,
- Ou l'achèvement des travaux définitifs.

Ce procès-verbal est délivré au lotisseur dans un délai de deux mois à compter de la date de dépôt de la demande.

6.3. Réception (article 8 de (e)) :

La réception ne peut comprendre que tous les travaux de lotissement, comme prévu dans le dossier de lotissement. Celle-ci se fait après constatation de l'achèvement de ces travaux, soit en une seule fois, soit après la constatation de l'achèvement des travaux définitifs, en cas de répartition en deux étapes. La réception se fait à l'achèvement de la construction d'au moins les deux tiers du lotissement, dans les délais légaux prévus pour son achèvement.

Dans ce cas, le lotisseur doit fournir à la commune des plans de conformité pour tous les réseaux visés par les opérateurs concernés.

Le propriétaire du lotissement reçoit un procès-verbal de réception et un certificat de conformité après vérification de l'existence d'un procès-verbal de constatation visé par toutes les parties concernées et de plans de conformité.

7. Recommandations pratiques :

La délivrance de l'arrêté d'approbation du lotissement vaut visa pour le début de la réalisation des travaux d'aménagement pour l'exploitation du lotissement. À ce stade, plusieurs problèmes se posent, résultant soit du manquement du lotisseur à ses obligations, soit du manque de suivi et de contrôle de la réalisation des travaux d'aménagement. Les problèmes les plus importants se présentent comme suit :

- Travaux d'aménagement incomplets,
- Travaux d'aménagement non conformes aux normes techniques,
- Problèmes techniques liés aux différents réseaux,
- Non-exploitation des transformateurs électriques, car ils ne sont pas prêts...
- Plusieurs problèmes avec les propriétaires des lots, tels que l'impossibilité d'obtenir des permis de construire et le non-règlement des situations foncières pour l'exploitation des lots,

Pour les raisons susmentionnées, il n'est pas possible de vendre ou de louer les lots d'un lotissement approuvé, qu'après la réalisation des travaux définitifs d'aménagement ou après la réalisation des travaux préliminaires d'aménagement pour les lotisseurs ayant autorisation de reporter les travaux définitifs d'aménagement du lotissement.

Élaboration et révision des plans d'aménagement urbain

Travaux préparatoires

(84)



Présentation des concepts de base et du cadre général de l'élaboration ou de la révision des plans d'aménagement urbain et des travaux préparatoires les plus importants.

Cadre juridique :

- Code des Collectivités locales promulgué en vertu de la loi organique n° 2018-29 du 9 mai 2018,
- Code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme promulgué en vertu de la loi n° 94-122 et les textes qui l'ont modifié, notamment la loi n° 2005-71 du 4 août 2005,
- Décret n° 2014-1039 du 13 mars 2014 portant réglementation des marchés publics,
- Décret gouvernemental n° 2020-926 du 25 novembre 2020 relatif à la fixation des procédures de coordination entre les administrations centrales, ses services extérieurs ainsi que les établissements publics, les entreprises publiques et les communes, en matière d'élaboration ou de révision des plans d'aménagement urbain et de leur approbation,
- Arrêté du ministre de l'Équipement, de l'Habitat et de l'Aménagement du territoire du 2 octobre 2009 portant définition des pièces constitutives et du contenu du rapport des motifs de l'élaboration ou de la révision du plan d'aménagement urbain.

Introduction :

Cette fiche vise à introduire les concepts de base et le cadre général de l'élaboration ou de la révision des plans d'aménagement urbain et les travaux préparatoires les plus importants. Ils servent de motif et d'orientation pour l'étude de l'élaboration ou de la révision, afin qu'elle soit réalisable et ait une valeur ajoutée, pour augmenter la capacité des techniciens de la commune à élaborer et suivre les travaux préparatoires et pour bien informer les opérateurs du contenu du rapport préliminaire des motifs de la révision et des actions qui les accompagnent. Ceci permet une participation efficace à l'organisation du territoire urbain et contribue à la définition des perceptions et à l'identification des grandes options d'aménagement.

1. Définition du plan d'aménagement urbain et de ses objectifs :

C'est un outil juridique réglementaire qui fixe les règles et les servitudes d'utilisation des terrains. Il permet à la commune de bien gérer son territoire urbain. Parmi ses objectifs figurent :

- La cohérence et l'intégration entre les différents usages à caractère urbain, selon une vision stratégique et participative,
- Le développement économique, social et urbain durable et efficace,
- L'équilibre entre la satisfaction des besoins en espaces nécessaires à la croissance urbaine et en terres qui doivent être préservées pour la production agricole.

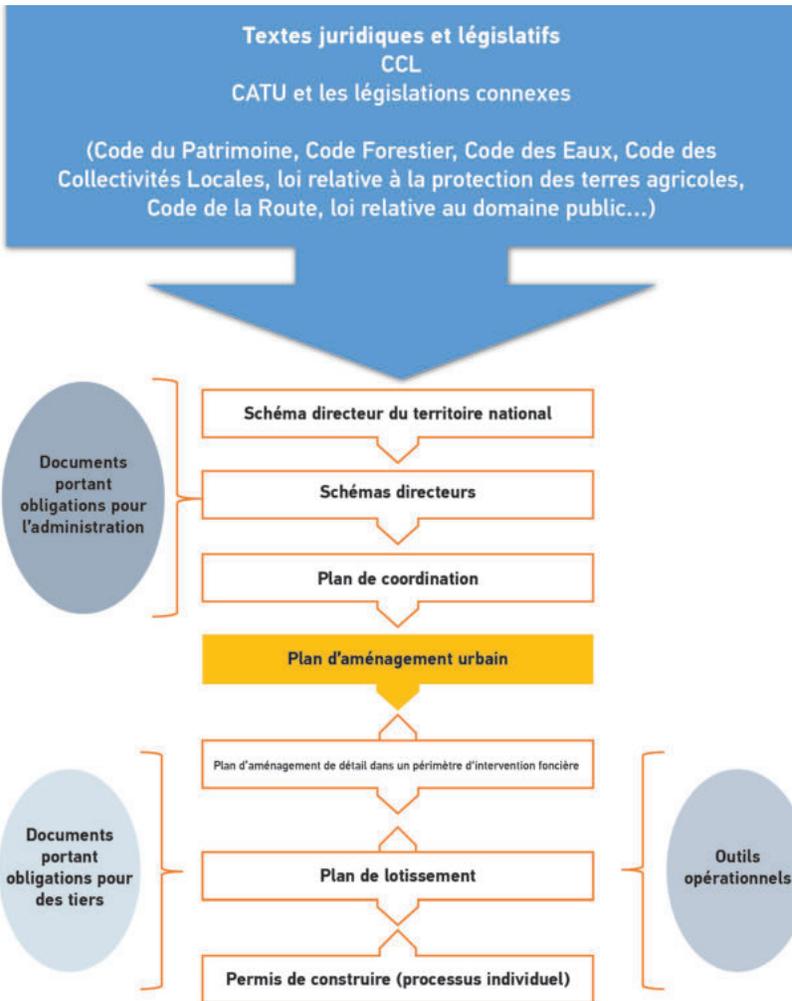
2. Pièces constitutives du plan d'aménagement urbain :

- Une ou plusieurs cartes réalisées avec une échelle comprise entre 1/5000 et 1/1000,
- La réglementation urbaine,
- Le rapport,
- Les annexes.

Le Conseil municipal approuve le principe d'élaboration ou de révision du plan d'aménagement urbain pour tout ou une partie du territoire communal sur la base de motifs et d'un inventaire des problèmes urbains de la ville. Ces motifs doivent être convaincants et d'une faisabilité prouvée.

3. Position du plan d'aménagement urbain par rapport aux documents d'aménagement territorial et d'urbanisme :

Le plan d'aménagement urbain est intégré dans un ordre hiérarchique basé sur le principe de cohérence avec les différents documents d'aménagement territorial et d'urbanisme (Article 116 du CCL).



4. Travaux préparatoires à effectuer avant de procéder à l'élaboration ou à la révision du plan d'aménagement urbain :

Le conseil municipal délibère sur l'approbation du principe d'élaboration ou de révision du plan d'aménagement urbain et sur l'autorisation des services techniques de la commune d'entamer l'élaboration d'un rapport préliminaire des motifs, pour définir les problèmes urbains de la ville, les besoins en équipements, les zones multifonctionnelles, les espaces verts... Ceci se fait en adoptant une approche participative avec les citoyens et les composantes de la société civile actives dans le domaine de l'aménagement urbain, dans le cadre d'ateliers, de sessions et de visites organisées à cet effet.

5. Rapport des motifs :

Les services techniques de la commune rédigent un rapport préliminaire des motifs, qui comprend les éléments suivants :

5.1. Identification des problèmes urbains qui nécessitent l'élaboration ou la révision du plan d'aménagement urbain en entier ou en partie :

5.1.1. Mise en évidence des problèmes urbains causés par l'absence d'un plan d'aménagement urbain :

- Le pourcentage des constructions et leurs superficies par rapport à la superficie de la ville,
- L'impact de la croissance urbaine non réglementée sur les terres agricoles fertiles, sur la circulation et la mobilité, sur les services urbains, sur les mouvements économiques et l'emploi et sur le milieu naturel,
- Les options de croissance urbaine dans les documents de planification territoriale et urbaine,
- La mise en place de quelques grands projets.

5.1.2. Mise en évidence des problèmes urbains causés par des lacunes dans le plan actuel :

- Le taux d'exploitation des terrains selon leurs caractères,
- Le taux de construction dans des lieux non désignés à cet effet et dans le plan d'aménagement urbain,
- Le taux de construction en dehors des limites du plan d'aménagement urbain et de sa superficie par rapport à la superficie de la ville,
- L'impact de la construction en des lieux non désignés à cet effet dans et à l'extérieur du plan d'aménagement urbain, sur les terres agricoles fertiles, sur la circulation, sur les services urbains, sur le mouvement économique, sur l'emploi et sur le milieu naturel,
- La réponse aux options de croissance urbaine inscrites dans les documents de planification territoriale et urbaine,
- La mise en place de quelques grands projets.

5.2. Analyse des problèmes soulevés et présentation des solutions proposées :

- Déterminer les grandes orientations pour résoudre les problèmes soulevés,
- Définir les besoins futurs et identifier les grandes options d'aménagement,
- Prendre en compte les projets d'intérêt public.

Le rapport est accompagné par :

- Des cartes représentant les limites et les positions concernées par l'élaboration ou la révision du plan d'aménagement urbain,
- Des plans extraits du plan d'aménagement urbain actuel montrant tous les problèmes et leurs localisations.

6. Approbation du rapport des motifs d'élaboration ou de révision :

– Discussion du contenu du rapport des motifs d'élaboration ou de révision dans le cadre d'une commission avec l'aide des services extérieurs du ministère

chargé de l'Urbanisme, en adoptant une approche participative

– Délibération du conseil municipal sur le contenu du rapport et approbation du principe d'élaboration ou de révision pour l'ensemble ou une partie du territoire de la commune.

Les travaux préparatoires qui accompagnent l'élaboration du rapport des motifs de l'élaboration ou de la révision sont :

6.1. Présentation d'une demande justifiée au ministère chargé de l'Urbanisme :

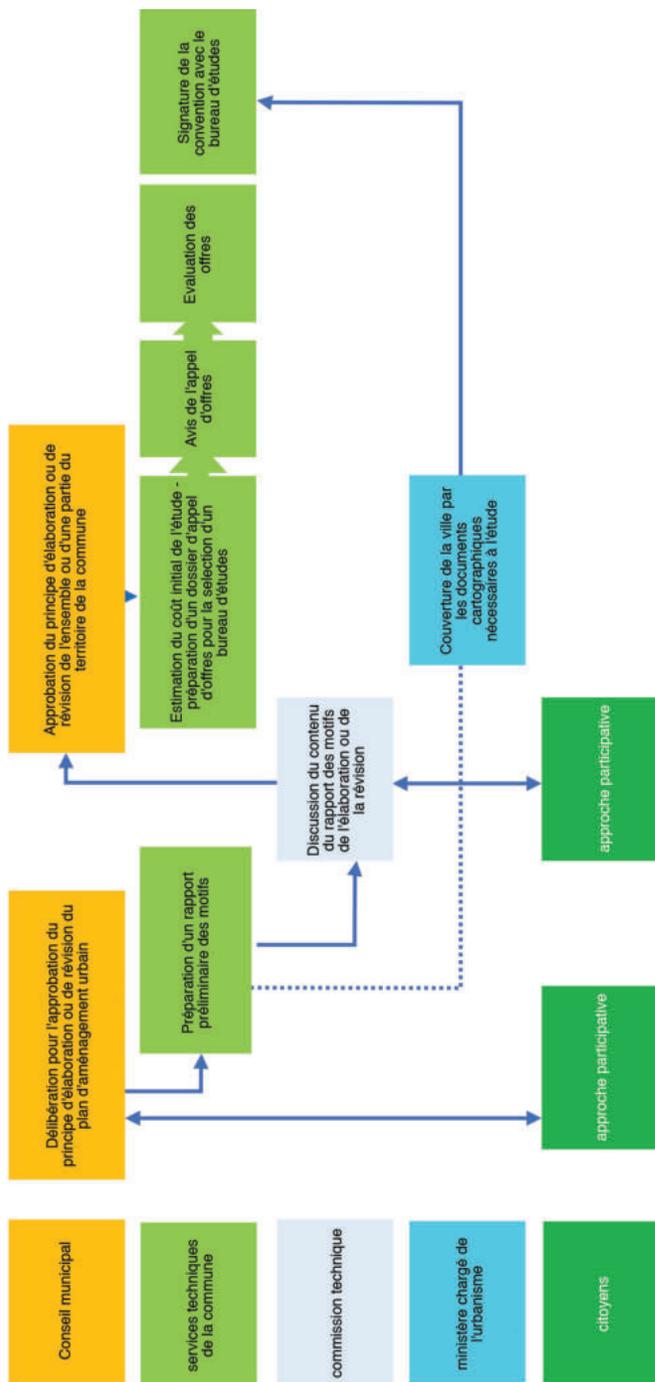
Pour inclure la couverture de la ville dans les documents cartographiques nécessaires à l'étude (les cartes sont prêtes deux ans à compter de la date de leur demande).

6.2. Estimation du coût initial de l'étude et recherche de financement :

- Autofinancement,
- Solliciter le concours d'une contribution financière du ministère chargé de l'Urbanisme (50 % de la valeur du marché),
- Emprunt auprès de la Caisse des Prêts et de Soutien des Collectivités locales.

6.3. Proposition pour la méthodologie de la réalisation de l'étude :

- Par méthode directe (conclusion d'un accord avec les agences),
- Par l'intermédiaire d'un bureau d'études, auquel cas les démarches suivantes doivent être effectuées :
 - Élaboration du dossier d'appel d'offres pour la sélection d'un bureau d'études, comportant des références sur la base du modèle des références préparé par le ministère chargé de l'Urbanisme,
 - Avis de l'appel d'offres,
 - Préparation d'un rapport d'évaluation des offres et sa soumission à l'approbation de la commission chargée du contrôle des marchés publics compétente,
 - Signature de la convention avec le bureau d'études choisi.



Élaboration et révision des plans d'aménagement urbain

Phases d'études et procédures d'approbation

(85)



Étapes et procédures d'élaboration ou de révision du plan d'aménagement urbain et procédures d'approbation pour aider l'élu municipal à contrôler les travaux et améliorer la capacité à gérer et réduire les délais d'approbation, afin de développer des visions et d'identifier les grandes options pour l'obtention d'un document de planification urbaine, qui exprime une vision urbaine cohérente et durable.

Cadre juridique :

- Code des Collectivités locales promulgué en vertu de la loi organique n° 2018-29 du 9 mai 2018,
- Code de l'Aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué en vertu de la loi n° 94-122 et les textes qui l'ont modifié, notamment la loi n° 2009-29 du 9 juin 2009,
- Décret gouvernemental n° 2020-926 du 25 novembre 2020 relatif à la fixation des procédures de coordination entre les administrations centrales, ses services extérieurs ainsi que les établissements publics, les entreprises publiques et les communes, en matière d'élaboration ou de révision des plans d'aménagement urbain et de leur approbation,

- Arrêté du ministre de l'Équipement et de l'Habitat du 3 octobre 2009 portant définition des pièces constitutives du plan d'aménagement urbain, tel que modifié par l'arrêté du 19 février 2018,
- Arrêté du ministre de l'Équipement, de l'Habitat et de l'Aménagement du territoire du 2 octobre 2009 portant définition des pièces constitutives et du contenu du rapport des motifs de l'élaboration ou de la révision du plan d'aménagement urbain.

1. Étapes de l'élaboration ou de la révision du plan d'aménagement urbain et procédures d'approbation :

L'étude de l'élaboration ou de la révision du plan d'aménagement urbain adopte la méthodologie de partenariat et de concertation entre l'administration, les habitants et les organisations de la société civile actives dans le domaine de l'aménagement urbain. Quelles sont les étapes de cette étude ?

Après avoir sélectionné le bureau d'études et délivré l'autorisation administrative de la commune, l'étude est lancée en suivant les étapes suivantes :

1.1. Étape 1 : Analyse de la situation actuelle et préparation des hypothèses d'aménagement :

a. Rassembler les données et informations nécessaires au diagnostic de la situation actuelle, en coordination avec la commune et les services concernés, en se basant sur le rapport préliminaire des motifs préparé par les services techniques de la commune. Cela permettra de :

- Préparer un rapport qui examine et fait le diagnostic de la situation actuelle, dans lequel les problèmes de croissance urbaine sont mis en évidence et les objectifs futurs et les principales options d'aménagement sont identifiés.
- Préparer des hypothèses d'aménagement (au moins deux) qui incarnent les futurs objectifs de l'aménagement, mettent en évidence le caractère des zones et le coût des nouveaux programmes et relient l'expansion urbaine aux réseaux publics.

b. Approuver le rapport de la première étape et choisir une hypothèse d'aménagement :

- Discuter le contenu du rapport d'analyse de la situation actuelle et les hypothèses d'aménagement, dans le cadre d'une commission, avec les services techniques de la commune et avec l'aide des services extérieurs du ministère chargé de l'Urbanisme,
- Adopter une approche participative en impliquant les citoyens et les composantes de la société civile et organiser des sessions et des ateliers à cet effet.
- Présenter le rapport de la première étape et les hypothèses de l'aménagement à l'approbation du conseil municipal et choisir une hypothèse à approuver comme projet de plan d'aménagement pour la deuxième étape.

1.2. Étape 2 : Préparation et modification du plan d'aménagement urbain après consultation des services publics :

1.2.1. Préparation du dossier technique :

À la lumière de l'hypothèse retenue par le conseil municipal, le bureau d'études prépare le dossier technique qui contient les éléments suivants :

- Un rapport de présentation,
- Un projet du plan qui a été choisi sur la base de l'hypothèse d'aménagement,
- Un dossier sur les zones d'extension urbaine proposées sur les terres agricoles pour répondre à leurs besoins réels, prenant en compte les épargnes foncières approuvées et appartenant aux agences foncières,
- Une fiche technique graphique des surfaces des différentes zones incluses dans l'hypothèse d'aménagement choisie et sa comparaison à ce qui est programmé dans le plan d'aménagement actuel,
- Une invitation à la commission technique nationale pour recenser les groupements résidentiels et extensions urbaines dans les terres agricoles pour constater les extensions urbaines proposées dans le dossier technique,
- La rédaction d'un procès-verbal de la commission joint au document cartographique relatif aux coordonnées géographiques indiquant les limites des zones d'expansion approuvées.

1.2.2. Préparation d'un dossier pour un projet d'arrêté de délimitation des zones qui nécessitent l'élaboration ou la révision du plan d'aménagement urbain :

La commune transmet le dossier du projet d'arrêté de délimitation des zones qui nécessitent une élaboration ou révision à travers le bureau d'études aux entreprises et établissements publics et aux services extérieurs suivants :

- Concessionnaires publics,
 - Services extérieurs du ministère chargé de l'Urbanisme,
 - Services extérieurs du ministère chargé de la Défense nationale,
 - Services extérieurs du ministère chargé de l'Agriculture,
 - Services extérieurs du ministère chargé de l'Environnement,
 - Services extérieurs du ministère chargé des Domaines et des Affaires foncières de l'État,
 - Services centraux ou extérieurs de tous les ministères concernés,
 - Les agences foncières créées en vertu de la loi n° 73-21 relative à l'aménagement des zones touristiques, industrielles et d'habitation.
- Pour avis. L'absence de réponse dans un délai maximum de deux mois vaut approbation implicite de l'arrêté de délimitation.

1.2.3. Documents constitutifs du projet d'arrêté de délimitation :

- Rapport des motifs,

- La délimitation proposée traduite sur un document cartographique des coordonnées à une échelle appropriée,
- Réponses des services,
- Procès-verbal de la commission technique nationale pour le recensement des groupements résidentiels et l'expansion urbaine en terres agricoles.

✦ Le dossier du projet de l'arrêté de délimitation est soumis à l'approbation du conseil municipal pour qu'il rende une décision à cet égard.

✦ L'arrêté de délimitation est publié au Journal officiel des Collectivités locales et sur le site Internet de la commune et est affiché à son siège.

1.2.4. Élaboration du projet du plan d'aménagement urbain :

Le bureau d'études prépare le projet du plan sur la base de l'arrêté de délimitation et de l'hypothèse de l'aménagement retenue.

Les documents constitutifs du projet du plan sont :

- Les documents cartographiques,
- Les règlements urbains,
- Le rapport de présentation du plan d'aménagement urbain,
- La fiche technique graphique relative aux surfaces.

Le projet du plan est discuté dans le cadre d'une commission avec les services techniques de la commune et avec l'aide des services extérieurs du ministère chargé de l'Urbanisme. La commune renvoie également le projet du plan aux entreprises et établissements publics concernés et aux services centraux ou extérieurs de l'autorité centrale pour avis écrit et motivé, dans un délai maximum d'un mois à compter de la date de sa réception. Le défaut de réponse dans ce délai est considéré comme une approbation tacite.

1.2.5. Modification du projet du plan d'aménagement urbain après consultation des services publics :

- Discuter des commentaires reçus, après la fin de la période de consultation, et modifier le projet du plan selon ce qui a été convenu avec les organismes concernés,
- Le projet du plan est renvoyé au ministère chargé de l'Urbanisme, accompagné d'un dossier contenant les correspondances et les réponses des organismes concernés, pour avis, dans un délai maximum d'un mois à compter de la date de sa réception.
- Présenter le projet du plan modifié au conseil municipal pour délibération et autoriser son affichage au public.

1.2.6. Enquête publique :

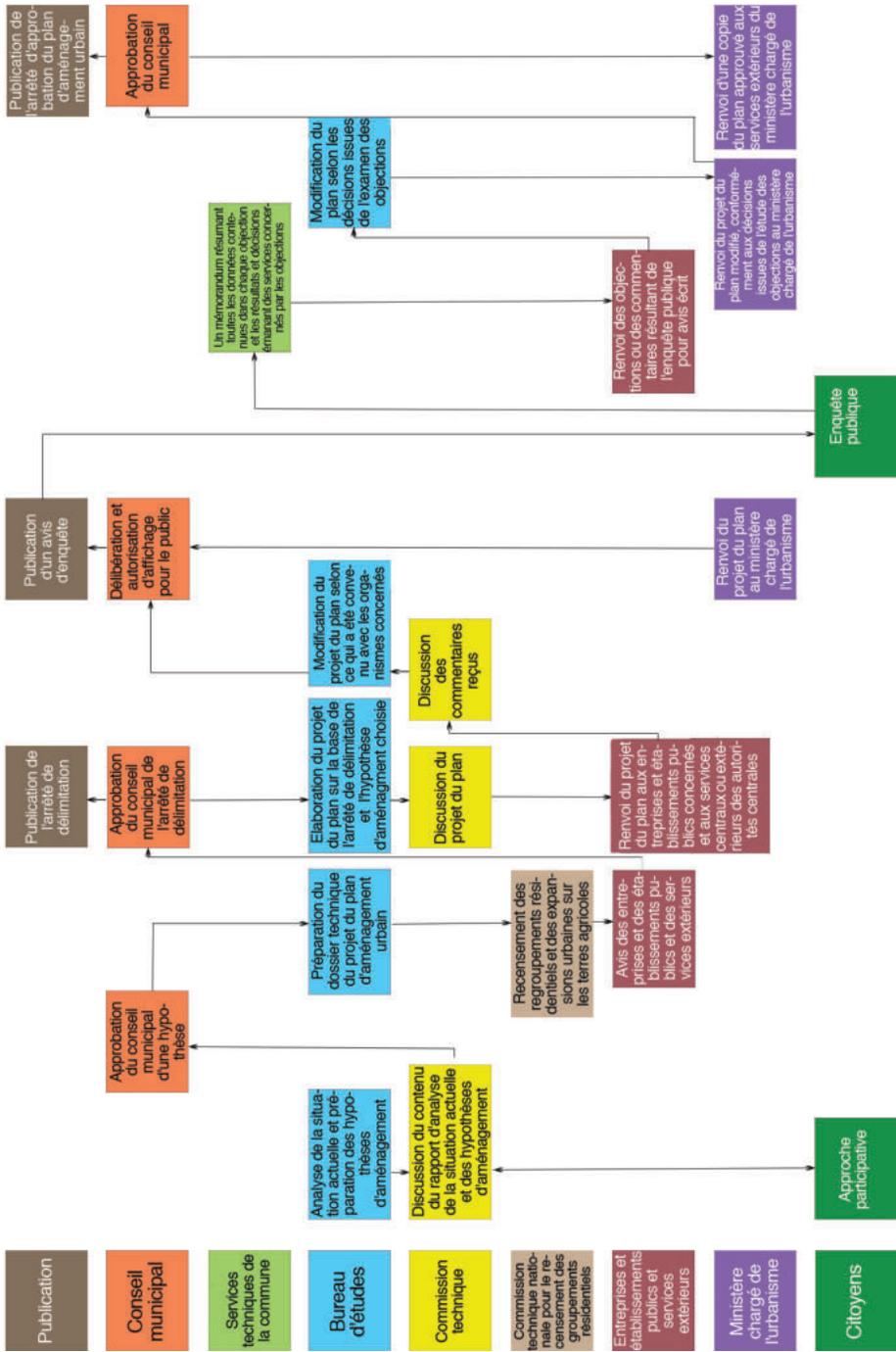
- Publier l'avis de l'enquête au Journal officiel des Collectivités locales, sur le site Internet de la commune et à travers les moyens disponibles,
- Afficher le projet du plan pendant deux mois au siège de la commune et dans un lieu bien visible pour le public,

- Ouvrir le registre d'enquête publique pour enregistrer les notes et les objections de toutes personnes intéressées, soit directement, soit par une note d'objection, via une lettre recommandée ou via le courrier électronique de la commune,
- Renvoyer le projet du plan aux services centraux ou externes de l'autorité centrale et aux entreprises et établissements publics concernés par les objections ou observations résultant de l'enquête publique, pour avis écrit, après l'expiration des délais d'enquête, dans un délai maximum d'un mois à compter de la date de réception du projet. Ce dernier doit être référé dans tous les cas aux services extérieurs du ministère chargé de l'Urbanisme pour avis et suggestion des modifications nécessaires, le cas échéant, pour assurer sa cohérence avec le reste des plans d'aménagement des communes voisines et sa conformité à la réglementation urbaine en vigueur,
- Rédiger un memorandum comportant les données contenues dans chaque objection et les résultats et décisions des services concernés par les objections.

1.3. Étape 3 : Préparation et impression du dossier final du projet du plan d'aménagement urbain :

La commune renvoie le projet du plan modifié, conformément aux décisions issues de l'étude des objections, accompagné des copies de l'avis d'enquête publique, des objections, des réponses des services concernés et des délibérations du conseil municipal, au ministère chargé de l'Urbanisme pour examen et avis, dans un délai d'un mois à compter de sa réception :

- Le projet du plan est présenté modifié, accompagné des observations et objections résultant de l'enquête publique, au conseil municipal pour approbation.
- L'arrêté d'approbation du plan d'aménagement urbain est publié au Journal officiel des Collectivités locales et sur le site Internet de la commune et il est affiché à son siège,
- La commune transmet une copie du plan approuvé aux services extérieurs du ministère chargé de l'Urbanisme pour information et publication sur le site Internet du ministère.



Exécution du plan d'aménagement urbain

(86)



Le plan d'aménagement urbain est un document de planification urbaine d'opposition. Afin de bien mettre en œuvre les programmes, les grandes options d'aménagement et les projets de développement qui y sont inscrits, il est nécessaire que les acteurs actifs dans le domaine territorial s'impliquent pour soutenir l'effort de la commune. Cette fiche présente tous les articles juridiques et les textes d'application relatifs à l'exécution et à l'évaluation des plans d'aménagement urbain.

Cadre juridique :

- Code des Collectivités locales promulgué en vertu de la loi organique n° 2018-29 du 9 mai 2018,
- Code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme promulgué en vertu de la loi n° 94-122,
- Décret gouvernemental n° 2020-926 du 25 novembre 2020 relatif à la fixation des procédures de coordination entre les administrations centrales, ses services extérieurs ainsi que les établissements publics, les entreprises publiques et les communes, en matière d'élaboration ou de révision des plans d'aménagement urbain et de leur approbation.

1. Effets de l'approbation du plan d'aménagement urbain :

Les étapes d'exécution du plan d'aménagement urbain et de suivi de sa mise en œuvre par la commune débutent dès l'annonce de la décision d'approbation.

- Il résulte de la décision d'approbation du plan d'aménagement urbain :

- La déclaration de l'intérêt public pour les travaux prévus par le plan,
 - Le changement du caractère des espaces verts,
 - Le changement du caractère des terres agricoles incorporées en expansions urbaines, dans le cadre de l'élaboration ou de la révision du plan d'aménagement urbain approuvé par le ministère chargé de l'Agriculture et la commission technique nationale pour le recensement des groupements résidentiels et des expansions urbaines en terres agricoles,
- Le plan d'aménagement urbain, une fois approuvé par arrêté, devient contraignant aux tiers et à la commune.
 - La commune entreprend, sur le terrain, toutes les mesures pratiques pour déterminer les zones désignées pour les voiries, les places publiques, les espaces verts et les zones destinées aux équipements collectifs, en plaçant des signes de délimitation visibles, en veillant à ce que ces signes ne gênent pas l'exploitation normale des immeubles concernés par le processus de délimitation par leurs propriétaires,
 - Les permis de construire et des lotissements sont délivrés conformément aux exigences du plan d'aménagement urbain,
 - La municipalité prend des décisions relatives à la réprimande des infractions, à la suppression des activités non autorisées ou contraires aux autorisations, et demande leur exécution après que l'autorité centrale ou son représentant ait fait appel à la force publique.

2. Contrôle a posteriori des plans d'aménagement urbain :

Le ministère chargé de l'Urbanisme avise les communes après constatation des manquements suivants :

- Non-respect des législations et réglementations nationales relatives au domaine territorial et urbain, y compris la non-consultation des services centraux ou extérieurs de l'autorité centrale, dont la consultation est requise par les dispositions précitées,
- Non-respect de la servitude d'intérêt public,
- Non-cohérence entre leurs plans et ceux des communes voisines,
- Dommages aux projets à caractère public.

3. Préservation des programmes approuvés (articles 20 et 21 du CATU) :

- Il n'est pas permis de construire sur des terrains destinés aux voiries, places publiques, espaces verts et espaces destinés aux équipements collectifs, ni de les transformer dans le but d'améliorer leurs installations s'ils sont bâtis. Cependant, il est permis de planter les terres blanches situées dans ces zones, de restaurer et d'entretenir les bâtiments y existants, après l'obtention d'un permis à cet effet de la commune.
- Les constructions et les travaux de restauration ou de transformation réalisés sans autorisation, à compter de la date d'entrée en vigueur du plan, ne peuvent en aucun cas être pris en considération dans l'évaluation de l'indemnisation pour expropriation des terrains sur lesquels ces constructions ont été bâties ou

pour expropriation des constructions qui sont objet de travaux de restauration ou de transformation.

4. Situations où les propriétaires des immeubles peuvent demander réparation :

En cas de dommages matériels et directs avérés du fait de la servitude résultant de la réglementation urbaine prise au profit de la sécurité publique, de la sécurité des établissements militaires, de la circulation et de la préservation du patrimoine historique, archéologique et traditionnel, le propriétaire d'un immeuble ne peut prétendre à une indemnisation que dans les cas suivants :

- Immeubles autorisés,
- Immeubles dont une partie est restée inexploitable, mais les propriétaires des immeubles, dont une partie est restée exploitable, ne peuvent pas prétendre à réparation que pour ce qui dépasse le quart de la superficie totale,
- Immeubles devenus totalement inexploitable, auquel cas leurs propriétaires peuvent demander à l'administration de les acquérir.

5. Exécution des programmes approuvés :

La commune se charge de rechercher des financements pour mettre en œuvre et exécuter progressivement les programmes d'aménagement. L'État œuvre également à soutenir l'équilibre foncier de la commune pour l'aider à réaliser ces programmes :

- Ouverture et aménagement progressifs des routes et des places publiques, après acquisition de leurs domaines,
- Acquisition des immeubles affectés à la création d'équipements collectifs publics au profit d'établissements publics,
- Acquisition, aménagement et entretien des terrains désignés pour les espaces verts, s'ils appartiennent à des particuliers.

6. Évaluation de l'exécution des programmes d'aménagement (articles 124 et 125 du Code des Collectivités locales) :

La commune prépare un rapport annuel sur les réalisations dans le domaine de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du développement durable et le publie par tous les moyens disponibles.

Afin d'évaluer l'exécution du plan d'aménagement urbain, la commune se charge du suivi de la croissance urbaine de la zone et de la réalisation des travaux suivants :

- La compilation des données relatives à la délivrance des permis de construire et de lotissements,
- L'évaluation du volume de l'urbanisme organisé et non organisé,
- La comparaison entre les programmes réalisés et les exigences du plan d'aménagement,
- La réalisation d'un état des lieux des voiries, places, espaces verts, équipements programmés et inachevés, et de la vacance de leurs domaines,

- La détermination des difficultés d'exécution du plan d'aménagement et le taux d'avancement de la réalisation.

La commune peut utiliser des systèmes d'information et des applications qui facilitent la collecte de données et le développement d'indicateurs appropriés pour le suivi de la croissance urbaine, de l'application du plan d'aménagement urbain et du taux de réalisation. La commune peut également solliciter l'assistance d'experts en aménagement, urbanisme et développement durable pour évaluer ses programmes, ses réalisations et ses plans, et faire face aux difficultés qui pourraient survenir lors de leur exécution.

Création des périmètres d'intervention foncière

(87)



Les décisions prises par la commune dans le domaine de l'urbanisme ont des effets juridiques, administratifs, financiers, et parfois même développementaux, économiques et sociaux. Il est donc nécessaire que l'élu municipal et les propriétaires des immeubles, dans le périmètre d'intervention foncière, aient une bonne connaissance des règles fondamentales et procédurales, lors de la détermination du périmètre d'intervention foncière.

Cadre juridique :

- Code de l'Aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué en vertu de la loi n° 94-122 et les textes qui l'ont modifié, notamment la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003 et la loi n° 2009-29 du 9 juin 2009,
- Décret n° 99-188 du 11 janvier 1999 portant approbation du cahier des charges générales du partenariat entre les opérateurs publics et les propriétaires des immeubles situés à l'intérieur des périmètres d'intervention foncière pour la réalisation des programmes d'aménagement, d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine,
- Décret n° 99-189 du 11 janvier 1999 fixant les conditions et la valeur de la contribution des propriétaires des immeubles situés à l'intérieur d'un périmètre d'intervention foncière ou qui y sont contigus à la réalisation d'un programme d'aménagement, d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine,
- Décret gouvernemental n° 2020-926 du 25 novembre 2020 relatif à la fixation

des procédures de coordination entre les administrations centrales, ses services extérieurs ainsi que les établissements publics, les entreprises publiques et les communes, en matière d'élaboration ou de révision des plans d'aménagement urbain et de leur approbation,

– Arrêté du ministre de l'Équipement et de l'Habitat du 30 octobre 1996 fixant le contenu du dossier du programme d'intervention foncière et du plan d'aménagement de détail.

1. Définition du périmètre d'intervention foncière :

Le périmètre d'intervention foncière est un mécanisme de contrôle foncier. Il est créé au profit de l'État, des communes, ou des agences foncières créées en vertu de la loi n° 73-21 du 14 avril 1973, ou de l'Agence de réhabilitation et de rénovation urbaine, afin d'y réaliser un programme d'aménagement, d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine.

2. Les parties au profit desquelles les périmètres d'intervention foncière peuvent être créés :

Les périmètres d'intervention foncière peuvent être créés au profit des acteurs publics suivants :

- L'État,
- Les communes,
- L'Agence foncière d'habitation, afin de créer et aménager une zone résidentielle,
- L'Agence foncière touristique, afin de créer et aménager une zone touristique,
- L'Agence foncière industrielle, afin de créer et aménager une zone industrielle,
- L'Agence de réhabilitation et de rénovation urbaine, pour réhabiliter ou rénover un tissu urbain existant.

3. Délimitation du périmètre d'intervention foncière (article 31) :

Le périmètre d'intervention foncière est défini au profit de l'un des acteurs publics susvisés par décret, sur proposition du ministre chargé de l'Urbanisme, après avis du ministre chargé de l'Aménagement territorial et avis du conseil municipal compétent.

4. Droits et obligations de l'acteur public et des propriétaires des immeubles à l'intérieur des périmètres d'intervention foncière (articles 35 et 39) :

4.1. Pour le bénéficiaire de la création du périmètre d'intervention :

- Le droit de priorité dans l'achat, pour une durée de 4 ans, renouvelable une fois pour une durée de deux ans, avec possibilité de demander une stipulation de ce droit dans les redevances foncières pour les immeubles enregistrés,
- Possibilité de saisir chaque immeuble qui se trouve à l'intérieur du périmètre,

- Prise de toutes les mesures pratiques sur le terrain pour déterminer les zones couvertes par le périmètre, après approbation du programme d'intervention foncière et du plan d'aménagement de détail,
- Affichage du plan d'intervention de la commune pour une durée de trois mois et invitation du public pour le consulter via les médias audiovisuels et écrits,
- Contribution des propriétaires des immeubles situés à l'intérieur ou à proximité du périmètre, qui ne sont pas inclus dans les opérations d'expropriation et qui n'ont pas participé au projet, dans le coût de réalisation du programme d'intervention foncière,
- Préparation du programme d'aménagement, d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine,
- Élaboration du plan d'aménagement de détail.

4.2. Pour les propriétaires des immeubles situés à l'intérieur des périmètres d'intervention foncière :

- Possibilité de participer à la réalisation du programme d'aménagement, d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine à réaliser à l'intérieur du périmètre, selon une convention conclue avec l'opérateur public, conformément au cahier des charges générales du partenariat entre les opérateurs publics et les propriétaires des immeubles situés à l'intérieur des périmètres d'intervention foncière approuvés par le décret n° 1999-188 du 11 janvier 1999.
- Les occupants des immeubles démolis bénéficient, dans le cadre du programme, d'une indemnité égale au prix du loyer pour 4 ans, pour ceux qui jouissent du droit de rester, et d'une indemnité fixée d'un commun accord ou par contentieux, à condition qu'elle n'excède pas le prix du loyer d'un an pour ceux qui jouissent de ce droit.
- Les commerçants présents dans les immeubles acquis par l'opérateur bénéficient, à l'amiable ou par expropriation en vue de démolition ou de réhabilitation, du droit de priorité pour l'octroi de locaux de même caractère dans les immeubles réalisés dans le cadre du projet.

4.3. Pour les propriétaires voisins :

Contribuent obligatoirement au coût de réalisation du projet :

- Les propriétaires d'immeubles situés à l'intérieur du périmètre d'intervention, qui n'ont pas été inclus dans le processus d'expropriation, et qui n'ont pas participé au projet.
- Les propriétaires d'immeubles adjacents à la zone d'intervention, qui bénéficient des infrastructures et équipements collectifs.

5. Les documents constitutifs du projet d'arrêté de création d'un périmètre d'intervention foncière :

La délibération du conseil municipal comporte l'approbation par la commune du principe de création d'un périmètre d'intervention foncière au profit d'un bénéficiaire :

- Les plans des parcelles visés par le bénéficiaire,
- Les plans des différents travaux,
- Les titres fonciers pour les immeubles enregistrés,
- Le procès-verbal de la constatation de la commission nationale de recensement des groupements résidentiels,
- Une note expliquant les raisons de la création du périmètre d'intervention foncière.

Le bénéficiaire de la création du périmètre d'intervention foncière remet au ministère chargé de l'Urbanisme le dossier constitué des pièces mentionnées, en 7 exemplaires, pour compléter les procédures de prise du décret gouvernemental.

Élaboration et exécution du plan d'aménagement de détail et du programme d'intervention foncière

(88)



Les plans d'aménagement de détail contribuent au contrôle foncier et réduisent les constructions anarchiques. Par conséquent, il est nécessaire pour l'élu municipal de contrôler les travaux et de suivre les différentes procédures et étapes d'élaboration du programme d'intervention foncière et du plan d'aménagement de détail, afin d'améliorer la capacité à gérer et réduire les délais d'approbation.

Cadre juridique :

- Code des Collectivités locales promulgué en vertu de la loi organique n° 2018-29 du 9 mai 2018,
- Code de l'Aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué en vertu de la loi n° 94-122 et les textes qui l'ont modifié, notamment la loi n° 2009-29 du 9 juin 2009,
- Décret gouvernemental n° 2020-926 du 25 novembre 2020 relatif à la fixation des procédures de coordination entre les administrations centrales, ses services extérieurs ainsi que les établissements publics, les entreprises publiques et les communes, en matière d'élaboration ou de révision des plans d'aménagement urbain et de leur approbation,
- Arrêté du ministre de l'Équipement et de l'Habitat du 30 octobre 1996 fixant le contenu du dossier du programme d'intervention foncière et du plan d'aménagement de détail,

– Arrêté du ministre de l'Équipement et de l'Habitat du 3 octobre 1995 portant définition des pièces constitutives du plan d'aménagement urbain.

1. Définition du plan d'aménagement de détail (article 32 du Code de l'Aménagement du territoire et de l'urbanisme) :

C'est un outil de planification opérationnelle qui est élaboré pour réaliser un programme d'aménagement, d'équipement, de rénovation ou de réhabilitation dans une zone spécifique. Le plan d'aménagement de détail précise les emplacements des bâtiments, des établissements, des équipements collectifs ou privés, la nature et l'utilisation des bâtiments et les autres modes d'exploitation des terrains. Il fixe également le réseau routier et les réseaux des différentes servitudes qui doivent être respectés, afin de mettre en œuvre un programme d'aménagement, d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine, à l'intérieur du périmètre d'intervention foncière.

2. Zones qui peuvent être couvertes par un plan d'aménagement de détail (articles 30, 30 (bis) et 32) :

- Les zones destinées à réaliser un programme d'aménagement, d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine, selon les plans d'aménagement urbain ou les schémas directeurs, s'ils existent,
- Les zones couvertes par les périmètres d'intervention foncière identifiés au profit de l'État, des communes, des agences foncières d'habitation, touristiques et industrielles, ou de l'Agence de réhabilitation et de rénovation urbaine,
- Les zones délimitées par proposition des agences foncières et qui leur sont rattachées (article 10 du décret gouvernemental n° 2020-926).

3. Documents constitutifs du programme d'aménagement, d'équipement, ou de réhabilitation, ou de rénovation urbaine, et du plan d'aménagement de détail (arrêté du ministre de l'Équipement et de l'Habitat du 30 octobre 1996) :

Le dossier du programme d'intervention et du plan d'aménagement de détail est constitué des documents suivants :

- Un rapport présentant le programme et le plan d'aménagement de détail qui propose notamment :
 - Une analyse de la situation du site et de son milieu avant la réalisation du programme,
 - La situation foncière de la zone,
 - Le programme d'intervention,
 - Le programme d'équipement,
 - Les effets attendus du programme sur le milieu.
- Une ou plusieurs cartes à l'échelle de 1/2000 et 1/500, clarifiant notamment :
 - L'emplacement,
 - L'attribution des terrains,
 - Un plan des caractéristiques des réseaux de base, ainsi que des routes et des voies,

- Les lieux dédiés aux ouvrages et équipements publics, y compris les espaces verts,
- Les zones soumises à des accords de toutes sortes et les zones qui nécessitent une protection.
- Une réglementation urbaine qui fixe les règles de construction applicables aux zones selon leur caractère.
- Un plan de réalisation du programme d'intervention, qui comprend notamment :
 - Un calendrier des réalisations
 - La structure institutionnelle et financière nécessaire à la réalisation du programme
- Les annexes comprennent les documents qui ont servi à la conception du plan d'aménagement de détail, notamment :
 - Les plans des réseaux,
 - La liste des accords,
 - La liste des lois relatives à la protection des terres agricoles, au patrimoine, à l'environnement, aux forêts et aux eaux.

4. Procédures d'approbation du programme d'intervention foncière et du plan d'aménagement de détail (article 30 quarter) :

L'élaboration ou la révision du plan d'aménagement de détail sont soumises aux mêmes procédures de consultation, d'affichage, d'enquête, d'approbation et de publication que celles auxquelles le plan d'aménagement urbain est soumis, à l'exception des plans d'aménagement de détail, dont l'approbation est soumise à la loi n° 2013-47 du 1^{er} novembre 2013 portant dispositions dérogatoires, telle que modifiée par la loi n° 2017-48 du 15 juin 2017.

5. Composantes du dossier de procédure :

Le dossier qui est présenté pour approbation contient le programme d'intervention foncière et le plan d'aménagement de détail, le dossier technique et le dossier de procédure, qui contient les documents suivants :

- Justificatif de la soumission du projet du plan aux services techniques concernés pour avis,
- Justificatif de la publication de l'avis de l'enquête,
- Le registre des objections,
- L'avis des services techniques sur les résultats de l'enquête,
- Le procès-verbal de la délibération du conseil municipal, pour la première et la deuxième lecture.

6. Effets du décret d'approbation sur le dossier du programme d'intervention et le plan d'aménagement de détail (articles 30 (ter) et 35) :

Le décret d'approbation du dossier du projet d'aménagement de détail et du programme d'intervention donne lui à :

- La déclaration d'utilité publique des ouvrages approuvés,
- La modification ou le remplacement de la réglementation en vigueur à l'intérieur du périmètre d'intervention avant sa création,

- L'application de toutes les mesures pratiques sur le terrain pour délimiter les zones couvertes par le périmètre d'intervention foncière, en plaçant des signes de délimitation visibles.

7. Amendement du plan d'aménagement de détail et du programme d'intervention (article 34) :

Le plan d'aménagement de détail et le programme d'intervention sont amendés selon les mêmes procédures que celles adoptées pour leur approbation.

8. Exécution du plan d'aménagement de détail :

Après la liquidation foncière et l'approbation du plan d'aménagement de détail, l'organisme auquel il est rattaché :

- Prépare les dossiers de lotissements, selon le plan d'aménagement de détail, et il les présente à la commission technique chargée des lotissements pour approbation.

- Réalise les travaux d'aménagement du lotissement, selon le cahier des charges approuvé, y compris les routes, les réseaux publics et les espaces verts.

- Extrait les lots destinés aux équipements publics et aux espaces verts et règle leur situation avec la commune en vue de leur incorporation dans le domaine public communal.

- Commence la vente des lots aménagés et applique des accords de partenariat et de réalisation avec les propriétaires des immeubles et les propriétaires des immeubles adjacents à la zone d'intervention.

- Contribuent obligatoirement au coût de la réalisation du projet :

- Les propriétaires des immeubles situés dans la zone d'intervention, qui n'ont pas été inclus dans le processus d'expropriation et qui n'ont pas participé au projet.

- Les propriétaires d'immeubles adjacents à la zone d'intervention, qui bénéficient des infrastructures et équipements collectifs qui y sont installés.



Section 2

Développement local et investissement

Constructions anarchiques et décisions de démolition et d'enlèvement qui en résultent

(89)



Mesures à prendre par les décideurs municipaux pour contrôler l'expansion urbaine non réglementée et la construction anarchique.

Cadre juridique :

- Constitution de la République tunisienne de 2014,
- Loi organique n° 2018-29 du 9 mai 2018 relative au Code des Collectivités locales,
- Loi n° 94-122 du 28 novembre 1994 portant promulgation du Code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme,
- Loi n° 2015-11 du 27 avril 2015 portant régularisation de la situation des bâtiments édifiés en violation des permis de bâtir,
- Loi n° 2016-30 du 5 avril 2016 modifiant et complétant la loi n° 2006-59 du 14 août 2006 relative à l'infraction aux règlements d'hygiène dans les zones relevant des Collectivités locales,
- Décret n° 99-2253 du 11 octobre 1999 portant approbation du règlement général d'urbanisme,
- Circulaire du ministre de l'Équipement et de l'Habitat n° 10 du 25 août 1994 relative à la lutte contre les constructions anarchiques.

Introduction :

Les constructions anarchiques sont des travaux d'urbanisme qui se déroulent sans obtention d'autorisation préalable des autorités administratives

compétentes ou sans respect des exigences de ses autorisations. Ces constructions sont souvent faites sur des terrains privés, mais sans respect de la réglementation urbaine ou dans un domaine public, tels que les voiries, les forêts, le domaine public maritime et autres. Elles sont soit régularisables, soit non régularisables et doivent être enlevées.

Cette fiche vise à aider les décideurs municipaux à contrôler l'expansion urbaine non réglementée et la construction anarchique. Elle définit les constructions anarchiques, explique leurs causes et propose les solutions possibles pour lutter contre ce phénomène.

Cette fiche est un document d'orientation pour les décideurs et un outil de travail pour le bureau de la relation entre la commune, la police municipale et la police de l'environnement.

1. Causes des constructions anarchiques :

Les causes les plus importantes des constructions anarchiques sont :

- L'absence d'une planification urbaine : schémas directeurs – plans d'aménagement – périmètres d'intervention foncière – lotissements... et donc la difficulté d'obtenir un permis.
- Le caractère de l'immeuble : domaine public maritime – espace vert – distance d'éloignement des voiries, des oueds, etc., et donc l'impossibilité d'obtenir un permis.
- Le prix élevé des terrains, couplé à la rareté des terrains alloués à l'habitation et au pouvoir d'achat limité des citoyens.
- Manque de clarté du titre foncier : propriété indivise – Manque de clarté sur le transfert de propriété...
- La superficie de l'immeuble est insuffisante pour la construction : construction en périphérie des villes (exploitations agricoles qui nécessitent des mesures particulières en termes de superficie).
- L'indifférence et le manque de respect des règlements administratifs de construction malgré la possibilité d'octroi d'un permis.
- Les conditions économiques et les phénomènes sociaux, qui sont principalement l'exode vers les villes et le coût élevé des lots aménagés : l'émergence du phénomène des quartiers populaires anarchiques – kiosques – huttes...

2. Solutions possibles :

Les solutions les plus importantes sont :

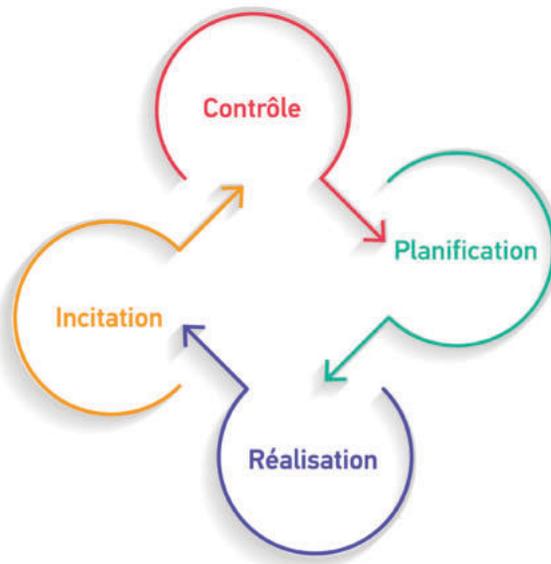
- Le développement d'un système de contrôle urbain pour une prise de connaissance précoce des zones connaissant une dynamique foncière qui pourrait changer son caractère juridique.
- L'actualisation des plans urbains dans l'immédiat et leur réalisation avec des approches garantissant leur adéquation aux besoins des citoyens, en termes de quantité et de qualité.

- La réalisation de toutes les actions susceptibles de préserver le domaine public : signalisation, enregistrement, réalisation des travaux...
- Le lien entre la planification urbaine et la planification financière.
- L'incitation à la production urbaine et foncière réglementaire.

3. Décisions de démolition et d'enlèvement résultant des constructions anarchiques :

L'article 259 du Code des Collectivités locales dispose : « Le président de la commune doit prendre les arrêtés de démolition des constructions non autorisées ou non conformes à l'autorisation délivrée après une mise en demeure et sur la base de procès-verbaux légalement établis. »

La décision de démolition est la dernière solution après recours à tous les moyens de communication et expiration du délai légal accordé par la commune au contrevenant. En cas de non-respect de la loi malgré la mise en demeure, « Le responsable de l'entité de sécurité publique territorialement compétente adresse un rapport au président de la commune concernant l'exécution des décisions de démolition citées au premier alinéa du présent article dans un délai de deux mois à partir de la date de réception de ladite décision. », au sens du même article 259 du Code des Collectivités locales, qui précise également que : « Les infractions relatives à l'urbanisme ne peuvent être régularisées que conformément aux conditions et procédures déterminées par la législation relative à la construction et à l'urbanisme. »



3.1. Procédures pour prendre une décision de démolition :

La prise de la décision de démolition se fait au travers d'un ensemble de procédures précises, qui la rendent contraignante pour l'administration lors de son exécution. Tout manquement à ces procédures rend la décision susceptible de recours.

3.1.1. La procédure préalable à la décision de démolition, qui vise à empêcher le propriétaire de la construction de la poursuivre, est effectuée dans l'ordre suivant :

- Suspension des travaux effectués sans respect des exigences du permis,
- Saisie des matériaux de construction et des équipements du chantier,
- Mise des scellés, le cas échéant.

Selon le CCL, la décision relative à la suspension des travaux doit être justifiée et prendre effet à compter de la date de notification de l'intéressé.

Suite à l'exécution de ces procédures, il y aura deux cas :

▪ Premier cas : respect de la décision de suspension des travaux : Le contrevenant peut soumettre une demande de régularisation de sa situation auprès du service technique concerné et avec les mêmes modalités et procédures en vigueur appliquées pour la prise de la décision finale d'approbation ou de rejet.

▪ Deuxième cas : non-respect de la décision et poursuite de la construction : L'autorité compétente prend une décision de démolition et s'emploie à l'exécuter avec l'aide de la force publique, dans un délai maximum d'un mois.

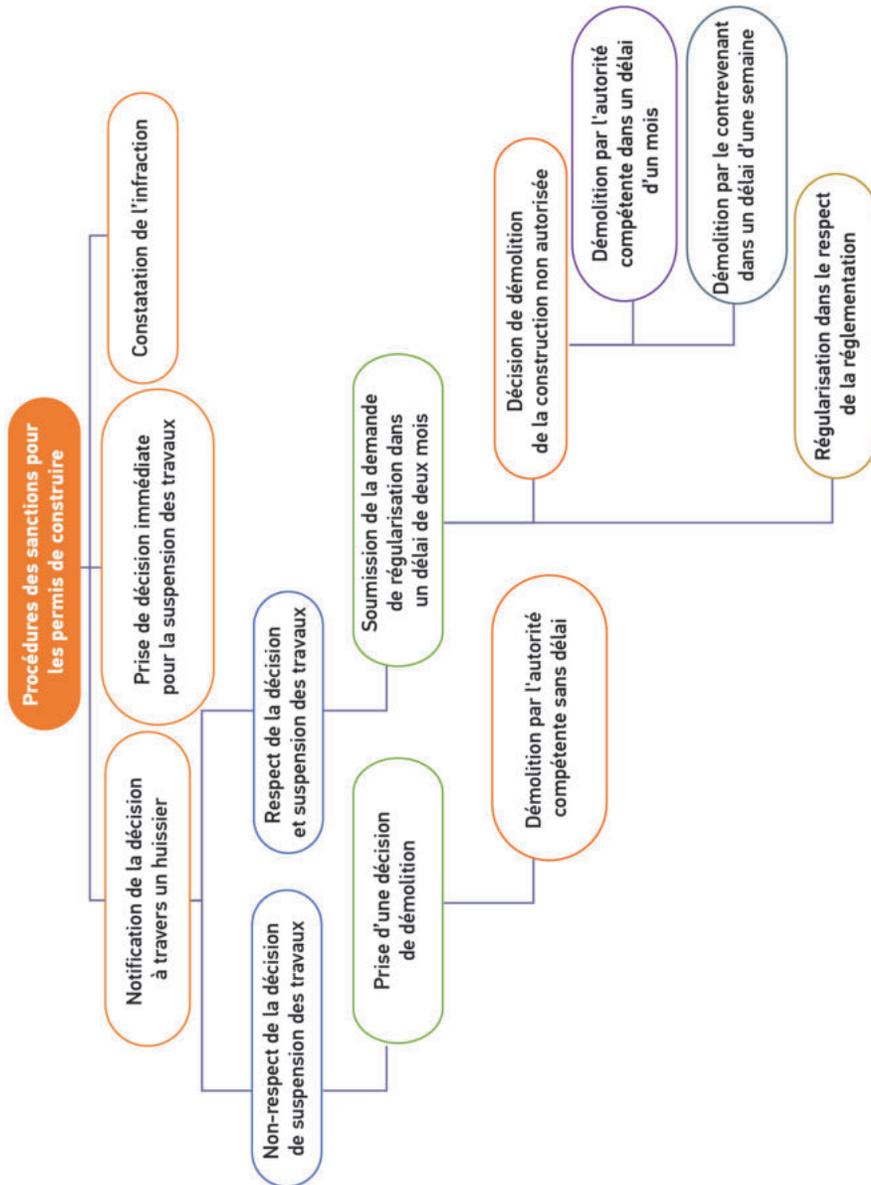
3.1.2. Procédures de prise de la décision de démolition :

- Convocation du contrevenant et sa notification de la localisation des travaux (l'immeuble objet du procès-verbal de constatation d'infraction),
- Rédaction d'un procès-verbal d'audition (cette procédure est considérée comme obligatoire avant de poursuivre les procédures de prise et d'exécution de la décision de démolition),
- Prise de la décision de démolition,
- Notification du contrevenant de la décision de démolition,
- Exécution de la démolition par les agents chargés de l'exécution de la décision.

Le président de la commune est le premier responsable de l'exécution des décisions et il charge le secrétaire général de la commune et la police municipale, chacun dans son ressort, d'apporter toutes les garanties matérielles et humaines pour la bonne exécution.

3.2. Graphique :

3.2.1. Cas 1 : Construction non conforme au permis délivré :



3.2.2. Cas 2 : Construction sans permis :



4. Recommandations pratiques :

- Conseil qui peut être considéré après la régularisation : se référer au permis de construire provisoire délivré par la commune avant l'obtention du permis officiel jusqu'à ce que la construction soit installée et constatée par les cadres techniques compétents.
- Légalisation des pénalités, qui doivent être importantes pour dissuader les contrevenants.
- Utilisation par l'administration des photographies aériennes gratuites ou payantes sur le Net pour suivre l'évolution des constructions et les comparer avec les dossiers dont dispose l'administration.
- L'installation d'un système d'information géographique (SIG) pour faciliter le suivi des dossiers de permis de construire et des lotissements, et ainsi contrôler l'expansion urbaine.

Approbation du dossier du permis de construire

(90)



Un document simplifié et concis qui définit la composition de la commission technique chargée des permis de construire, les travaux préparatoires pour la réunion de la commission et les éléments du dossier du permis de construire et propose des conseils pratiques.

Cadre juridique :

- Code des Collectivités locales promulgué en vertu de la loi organique n° 2018-29 du 9 mai 2018,
- Code de l'Aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué en vertu de la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, notamment l'article 69,
- Loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003 modifiant et complétant la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994,
- Arrêté du ministre de l'Équipement et de l'Habitat du 19 octobre 1995 fixant la composition et les modalités de fonctionnement des commissions techniques des permis de construire et les textes qui le modifient et le complètent,
- Arrêté du ministre de l'Équipement et de l'Habitat du 10 août 1995 fixant la liste des travaux visant à apporter des modifications ou des réparations normales et nécessaires à une construction existante non soumise à l'autorisation de construire,
- Arrêté du ministre de l'Équipement et de l'Habitat du 17 avril 2007 portant définition des pièces constitutives du dossier de permis de bâtir, des délais de validité et prorogation et des conditions de son renouvellement.

Autres références :

- Lien pour voir l'expérience : <https://rokhsti.com>
- Lien pour le suivi des permis de construire de la commune de Tunis : <http://www.permisconstruire.tn/AR/index.jsp>

1. Commission municipale chargée des permis de construire (article 258 du CCL) :

Le président de la commune est compétent pour accorder les permis de bâtir et les permis de démolir, conformément à la législation relative à l'aménagement et à l'urbanisme, tant que ce n'est pas contraire au principe de gestion libre et sur avis de la commission technique compétente.

La commission technique chargée d'étudier les dossiers de permis de construction, de lotissement et de démolition est composée comme suit :

- Le président de la commune ou son représentant, président,
- Cinq membres désignés par le conseil municipal parmi lesquels un architecte ou un spécialiste en urbanisme,
- Cinq membres représentant les ministères de l'Équipement, de l'Environnement, des Domaines de l'État, du Transport, de la Culture et un représentant de la protection civile, désignés par le gouverneur territorialement compétent, et parmi lesquels figure un spécialiste en urbanisme,
- Un architecte représentant l'ordre professionnel des architectes,

Il est procédé à la convocation des représentants de tout ministère ou de toute entreprise publique concernés par l'autorisation.

2. Composantes du dossier de permis de construire :

Le dossier de permis de construire contient les documents suivants :

- Une demande sur papier signée par le demandeur du permis,
- Un titre foncier ou un jugement d'éligibilité ou tout autre document concernant la propriété du demandeur du terrain sur lequel la construction doit être bâtie,
- Un projet de construction en cinq exemplaires, qui comprend les documents et données suivants :

- Un plan d'ensemble avec une échelle de 1/500 et plus, contenant les données suivantes :

- La direction,
- Les limites et les dimensions du terrain,
- La localisation des constructions à ériger ou existantes et à conserver ou démolir, ainsi que leur organisation et leur taille,
- Plan du début et de la hauteur des constructions voisines.

- Conceptions des différents étages et plans des parcelles définissant les longueurs ainsi que les façades, à l'échelle 1/100 et plus,

- L'arrêté d'alignement si la parcelle sur laquelle la construction doit être bâtie est limitrophe du domaine public routier ou du domaine public maritime,
- Une quittance de la déclaration d'impôt sur le revenu ou d'impôt sur les sociétés,

- Une quittance de paiement des taxes relatives au terrain objet de la demande de permis de construire,
- Un plan de la structure de la construction, préparé par un bureau d'études agréé ou par un ingénieur spécialisé inscrit à l'ordre des ingénieurs, si la construction :
 - est aménagée pour recevoir du public, et dont la superficie couverte dépasse 80 mètres carrés.
 - a trois étages ou plus,
 - est réalisée par un promoteur immobilier, quel que soit le type du projet.
- Une étude relative aux effets du projet sur l'environnement, pour les projets d'aménagement et d'équipement et l'installation d'ouvrages ayant des répercussions négatives sur le milieu naturel, conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 11 du Code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.

3. Procédures d'autorisation de construire :

Les services compétents de la commune étudient les dossiers avant de les soumettre à la commission chargée des permis de construire en :

- Vérifiant les pièces constitutives du dossier et en demandant au demandeur les pièces manquantes afin de gagner du temps,
- Faisant une constatation de terrain pour vérifier la conformité de la demande avec la réalité et en enquêtant le plus possible sur le bien-fondé du dossier, notamment ce qui est en rapport avec le voisinage, les distances d'éloignement, les ouvertures...
- Préparant l'ordre du jour de la commission et en rédigeant les convocations à ses membres.

La commission se réunit périodiquement sur convocation de son président (hebdomadairement, toutes les deux semaines) et chaque fois que nécessaire. Les membres de la commission sont convoqués par lettres jointes à l'ordre du jour, qui leur sont adressées par voie administrative, au moins une semaine avant la date de la réunion.

La commission donne son avis sur les dossiers présentés, en les approuvant ou désapprouvant, avec justification pour le second cas. Le représentant de la direction régionale de l'équipement peut s'opposer à la délivrance du permis de construire. L'opposition est inscrite obligatoirement au procès-verbal de la séance de la commission, qui est notifié par le directeur régional de l'équipement à la commune, dans un délai d'une semaine à compter de la date de la séance. Le service technique de la commune se charge du secrétariat de la commission, en plus d'étudier les dossiers et de convoquer les membres de la commission.

4. Délais des permis de construire :

La décision relative à la demande du permis de construire est prise dans un délai n'excédant pas vingt et un jours à compter de la date de dépôt du dossier complet.

Ce délai est porté à :

- Soixante jours si le plan d'aménagement urbain est en cours d'élaboration ou de révision,
- Quatre-vingt-dix jours si la construction à bâtir se situe à moins de 200 mètres des sites naturels, des sites culturels, des sites archéologiques, des sites préservés ou des monuments historiques.

Après avis de la commission chargée des permis de construire concernée, le permis de construire est attribué au demandeur ou est rejeté, avec justification, en vertu d'un arrêté.

La validité du permis de construire dure trois ans, à compter de la date de sa délivrance au bénéficiaire, et expire après ce délai.

La validité du permis de construire est prorogée pour la même durée, suite à une demande à cet effet, s'il n'y a pas de changement dans le projet de construction. La demande doit parvenir à la commune un mois avant l'expiration du délai de validité de la décision de permis de construire à proroger. Le permis est renouvelé dans les mêmes termes et conditions dans lesquels il a été accordé, s'il n'y a pas de changement dans le projet de construction.

5. Recommandation pratique :

Dans le cadre de la numérisation des services administratifs, la commune de Djerba, Houmt Souk, a créé un système de permis de construire en collaboration avec l'Ordre des Architectes de Djerba, qui est actuellement utilisé et a permis de réduire de plus de 75 % l'utilisation des dossiers en papier. Il s'agit d'une expérience comparative qui peut être adoptée ou développée pour un gain de temps.

Réglementation générale de l'urbanisme

(91)



Traitement des textes et de la réglementation générale de l'urbanisme afin de simplifier les procédures de contrôle du domaine urbain du territoire communal non couvert par des plans d'aménagement urbain.

Cadre juridique :

- Loi n° 94-122 du 28 novembre 1994 portant promulgation du Code de l'Aménagement du territoire et de l'urbanisme, telle que modifiée et complétée par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003 relative à la densification urbaine (R+2) et à l'installation des grandes surfaces commerciales à l'extérieur des grandes agglomérations, telle que modifiée par la loi n° 2005-71 du 4 août 2005 relative à l'approbation des plans d'aménagement urbain,
- Décret gouvernemental n° 2019-401 du 6 mai 2019 fixant les conditions et les procédures de la mise en œuvre des mécanismes de la démocratie participative citées à l'article 30 du Code des Collectivités locales,
- Décret n° 99-2253 du 11 octobre 1999 portant approbation du règlement général de l'urbanisme, tel que modifié et complété par le décret n° 2002-2683 du 14 octobre 2020.

Introduction :

Du fait de la généralisation de la couverture communale de tout le territoire tunisien, la plupart des communes ont des zones qui ne sont pas couvertes par des plans d'aménagement urbain. L'urbanisme est géré en dehors des plans d'aménagement urbain selon les exigences de la réglementation générale de l'urbanisme :

- Réglementation commune pour la construction dans les zones non couvertes par des plans d'aménagements urbains ou par des règlements particuliers,
- Réglementation particulière à chaque zone territoriale non couverte par des plans d'aménagement ou par des règlements particuliers,
- Conseils pratiques à utiliser lors de l'étude des dossiers de permis de construire.

La réglementation générale de l'urbanisme s'applique à toutes les opérations de construction sur des terrains situés en dehors des limites des zones couvertes par des plans d'aménagement urbain ou de détail approuvés et des zones couvertes par une réglementation particulière.

1. Division en zones selon la constructibilité :

1.1. Zones non constructibles :

Il est interdit d'ériger des constructions dans les zones exposées à des risques naturels, ainsi que dans les zones et les domaines soumis à des servitudes d'interdiction de construction :

- conformément à la législation relative au domaine public routier,
- conformément au Code du Patrimoine archéologique et historique,
- dans le domaine public maritime,
- dans les cimetières et les lieux de sépulture.

1.2. Zones constructibles selon des conditions :

Les constructions nécessaires au fonctionnement des équipements peuvent être érigées dans les zones soumises aux servitudes relatives aux réseaux de transport et aux réseaux nécessaires, dans les zones protégées ou préservées, les parcs nationaux et les zones militaires, aériennes ou côtières, conformément à la législation en vigueur.

Il est interdit de bâtir des constructions :

- qui, en raison de leur position ou de leur fonction, peuvent subir des dommages,
- dans les cimetières, les monuments religieux et les espaces appartenant aux services publics, à l'exception de ceux destinés à l'exploitation.

1.3. Zones constructibles :

Il s'agit de ce qui reste des terrains situés à l'extérieur des zones couvertes par des plans d'aménagement urbain ou de détail approuvés et des zones non interdites de construction ou non faisant objet de conditions particulières. Elles sont divisées en :

- groupements résidentiels,
- zones de construction dispersées.

Elles incluent :

- les zones adjacentes aux routes classées nationales, régionales ou locales, qui sont situées à deux cents mètres de l'extension du domaine public routier,

- les zones adjacentes aux groupements inclus dans les plans d'aménagement et qui sont situées dans un rayon de moins de cinq kilomètres des limites des zones constructibles,
- le reste des constructions dispersées.

2. Catégories des constructions :

- Les logements individuels ou collectifs,
- Les constructions et les ouvrages érigés dans le cadre d'opérations collectives,
- Les constructions et les ouvrages nécessaires aux équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou à l'exploitation des ressources naturelles,
- Les établissements commerciaux.
- Les constructions et les ouvrages justifiés par l'intérêt public, à condition :
 - De ne pas être incompatible avec la protection des espaces naturels, des sites archéologiques et des monuments,
 - De ne pas nuire à la santé et à la sécurité publiques,
 - De ne pas entraîner un coût élevé de raccordement aux réseaux,
 - De ne pas entraver les activités de développement, notamment les activités agricoles.
- Les constructions et les ouvrages d'intérêt public se divisent en deux catégories :
 - Les constructions à installer en dehors des zones urbaines, de par leur nature, tels que :
 - Les stations d'assainissement, les décharges, etc.,
 - Les ouvrages nécessaires à l'accueil des touristes, comme les camps.
 - Les projets qui contribuent au progrès social et économique, notamment :
 - Les constructions collectives destinées aux services ou à l'usage administratif,
 - Les opérations individuelles à caractère économique.

3. Conditions d'occupation des sols :

3.1. Conditions communes relatives aux zones constructibles :

- Les chemins : Les constructions doivent s'ouvrir sur des chemins publics ou privés selon des conditions conformes à l'importance des constructions et à leur aménagement. Elles doivent permettre l'entrée des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- Les issues : Elles sont définies de manière à gérer le trafic et la circulation.
- Le **raccordement aux réseaux** : Chaque construction doit être équipée d'eau et d'assainissement. En cas d'impossibilité, il est possible d'autoriser la réalisation d'ouvrages privés ou collectifs, tels que les puits, les citernes, les réservoirs, et le raccordement aux égouts individuels ou collectifs.
- La hauteur maximale : un rez-de-chaussée et trois étages supérieurs, à condition de ne pas dépasser les 15 m. Cette hauteur ne doit pas excéder la largeur de la route, en plus de la distance d'éloignement, le cas échéant. La hauteur doit être au niveau des constructions voisines afin de préserver

la vue générale et celle des monuments historiques et archéologiques, et les spécificités de chaque zone doivent être prises en compte.

- L'aspect extérieur : Les constructions doivent être compatibles avec leur environnement naturel et urbain et conçues de manière à tenir compte des particularités architecturales et esthétiques de la zone.
- Les places de parking : en fonction des besoins de chaque construction, des places de parking en dehors des voies publiques, des plantations et des cours doivent être aménagées.
- Les superficies destinées à la plantation : Les superficies vacantes doivent être plantées à au moins 50 %.
- Les plantations le long des routes : Les bords des routes et chemins privés doivent être plantés de manière à ne pas gêner la circulation et à ne pas bloquer la vision.
- Les espaces de jeux et de divertissement : selon les besoins de chaque construction à bâtir, dans le cadre d'un même projet.

3.2. Conditions spéciales :

Conditions pour les groupements résidentiels et les zones de construction dispersées						
Type de construction	Coefficient d'occupation des sols (COS)	Coefficient d'utilisation foncière (CUF)	Surfaces et formes des parcelles	Installation des constructions par rapport aux routes et aux domaines publics	Installation des constructions par rapport aux limites entre les parcelles	Installation des constructions l'une par rapport à l'autre à l'intérieur d'une seule parcelle
Conditions pour les groupements résidentiels						
Individuel	1/3	1	Ayant des formes régulières qui s'adaptent à l'installation des constructions	Selon l'alignement existant sur les plans, si ces deux derniers sont éloignés par rapport à l'alignement exigé conformément à l'alignement existant. Laisser une distance d'éloignement égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, qui ne doit pas être inférieure à 3 m	Les constructions peuvent être installées sur les limites des parcelles adjacentes ou il faut laisser une distance d'éloignement supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, qui ne doit pas être inférieure à 3 m	Au moins égale à la hauteur de la parcelle la plus haute, moins un mètre. Pas moins de 3 m dans tous les cas
Double	1/2	1.5				
Contigus	2/3	2				
Complexe	3/4	2.5				
Conditions pour les zones de constructions dispersées						
Type de construction	Coefficient d'occupation des sols (COS)	Coefficient d'utilisation foncière (CUF)	Surfaces et formes des parcelles	Installation des constructions par rapport aux routes et aux domaines publics	Installation des constructions par rapport aux limites entre les parcelles	Installation des constructions l'une par rapport à l'autre à l'intérieur d'une seule parcelle

Les zones adjacentes aux routes classées et aux agglomérations incluses dans les plans d'aménagement du reste des zones de construction dispersées, si elles sont pourvues que d'une route ou d'un chemin	1/10	1/3	10 000 m ² 30 mètres de largeur	10 m	10 m
Connectée à une route ou un chemin et alimenté en eau ou en électricité	1/7	1/2	5 000 m ² 20 mètres de largeur		
Connectée à une route ou un chemin et alimenté en eau et en électricité	1/5	2/3	2 000 m ² 20 mètres de largeur	05 m	05 m

4. Recommandations pratiques :

En raison de la précision de la réglementation urbaine, qu'elle soit commune ou privée, il est recommandé à chaque service technique de la commune d'utiliser une carte du territoire communal, sur laquelle les différentes zones couvertes par des plans d'aménagement, les groupements résidentiels et les terrains de construction dispersés, ainsi que les endroits, où la construction est interdite, sont marqués de couleurs bien visibles avec des adresses claires, comme indiqué au tableau ci-dessus.

Plan de développement local participatif

(92)



Le plan participatif est un outil de planification stratégique, qui permet l'exécution d'actions et de projets dans le cadre d'une vision claire et commune basée sur les moyens et les avantages compétitifs locaux et sur des objectifs et des priorités qui sont en phase avec les aspirations des parties prenantes.

Cadre juridique :

- Constitution de 2014 : articles 14 et 34 (chapitre 4),
- Code des Collectivités locales 2018 : articles : 4, 29, 105, 106, 136, 156, 234, 238,
- Projet de décret gouvernemental relatif à la mise en place du système pilote et des mécanismes de démocratie participative dans l'élaboration des plans de développement local, le suivi de leur mise en œuvre et leur évaluation.

Autres références :

- Guide du Bureau international du Travail (OIT) – Programme d'initiative pilote pour un développement local intégré : Guide des élus pour l'élaboration du Plan de Développement local participatif.

Introduction :

Le plan de développement local participatif est un cadre global de projets et programmes de développement qui nécessite l'implication des acteurs du domaine territorial pour contribuer d'une manière ou d'une autre à son élaboration. C'est un outil de planification stratégique qui permet la mise en œuvre d'actions et de projets dans le cadre d'une vision claire et commune

basée sur les moyens et les avantages compétitifs locaux et sur des objectifs et des priorités qui sont en phase avec les aspirations des parties prenantes et prennent en compte les ressources et les capacités disponibles et potentielles de tous les acteurs locaux. Il doit être distingué du plan d'investissement communal et du programme d'investissement annuel de la commune.

Le Code des Collectivités locales exige l'élaboration et l'approbation des plans de développement local (article 105), prenant en compte les exigences du développement durable, l'incitation des jeunes à créer des projets, l'égalité et l'égalité des chances entre les hommes et les femmes, l'appui à l'emploi, le soutien des personnes en situation de handicap, la lutte contre la pauvreté et l'équilibre entre les zones communales (article 106).

1. Importance du plan de développement local participatif :

Le plan de développement local participatif contribue au positionnement de la commune en tant que structure centrale dans la gouvernance de son territoire et à la concrétisation progressive du principe de libre gestion, à travers l'harmonisation des programmes de développement local avec les capacités disponibles, la planification territoriale et les programmes sectoriels et nationaux. Le plan de développement local permet l'élaboration d'un plan intégré pour mettre en œuvre les investissements programmés, que ce soit de manière unilatérale ou conjointe ou en coordination avec divers acteurs au niveau local, dans le but d'améliorer l'attractivité de la zone et le niveau de vie des habitants.

Les Collectivités locales doivent adopter les mécanismes de la démocratie participative dans l'élaboration, la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation des plans et programmes de développement local. Son engagement des habitants et de la société civile garantit la participation à la prise de décision publique au niveau local. Il permet également la coordination entre les différentes parties et secteurs intervenants pour faire avancer le développement local.

Les mécanismes de la démocratie participative relèvent de cinq niveaux, qui se situent progressivement au niveau de la participation : l'information, l'avis, la consultation, la décision commune et le référendum. Ils adoptent des méthodes, des procédures et des moyens pour assurer la participation des habitants et de la société civile aux affaires locales, leur permettant de faire partie de la prise de décision.

2. Méthodologie de l'élaboration du plan de développement local participatif :

2.1. Caractéristiques de la méthodologie :

Cette méthodologie a été adoptée pour élaborer les plans de 90 communes. Elle est basée sur le principe d'inclusion et consacre les principes de la démocratie participative effective. À toutes ses étapes, elle assure l'harmonie entre la plupart des acteurs locaux, que ce soit dans le processus de diagnostic ou de planification stratégique ou de définition des priorités. Elle

essaie également de concilier les différentes dimensions de la planification nationale.

La méthodologie proposée se caractérise par son regroupement, dans le cadre d'ateliers participatifs et interactifs, de différents acteurs du domaine territorial, notamment les conseils élus, l'administration municipale, les habitants, le secteur privé, la société civile et les organisations professionnelles, en plus des représentants des autorités et des administrations régionales et locales et des organismes décentralisés. Elle adopte également un plan scientifique pour identifier les zones et les projets prioritaires de manière objective et impartiale.

La méthodologie proposée pour le processus de planification locale participative est le résultat d'un processus cumulatif de nombreuses expériences nationales et internationales, qui tente de trouver des liens avec les programmes nationaux existants en matière de planification municipale, en particulier le programme d'investissement municipal, le programme annuel d'investissement municipal, le budget participatif... prenant en compte les dispositions du Code des Collectivités locales. Elle s'appuie principalement sur l'expérience du ministère de tutelle dans l'accompagnement des communes nouvellement créées dans l'élaboration de leurs plans, avec l'appui technique du Bureau international du Travail.

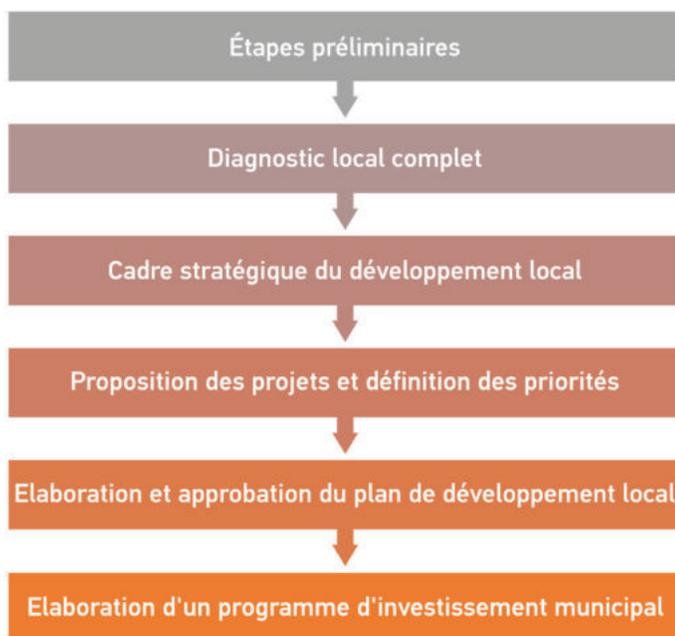
La méthodologie proposée n'est qu'un moyen et non une fin en soi. Elle vise à aider les communes à formuler leurs propres plans de développement local participatif, selon une approche de gestion, sous la direction des conseils municipaux et en partenariat avec divers acteurs pour créer un environnement communautaire favorable au développement local durable.

2.2. Étapes de l'élaboration du plan de développement local participatif :

Le plan de développement local participatif est préparé selon une méthodologie en six étapes, représentant un ensemble d'activités interdépendantes et connexes qui font partie de la même dynamique et sont représentées comme suit :

- Les étapes préliminaires qui offrent les conditions appropriées et incitent à l'implication de toutes les parties dans l'élaboration du plan.
- Le diagnostic local complet basé sur des données quantitatives disponibles collectées à cet effet, en plus des données qualitatives issues de l'observation et des résultats des ateliers participatifs.
- La définition du cadre stratégique du développement local et l'adoption d'une vision commune du développement et des orientations stratégiques traduites en axes et objectifs de développement local. Toutes les parties concernées par les affaires locales participent à ces travaux.
- La proposition de projets et de programmes selon les objectifs, leur classification par domaine et par opérateur, et l'identification des domaines et projets prioritaires selon les critères convenus lors des ateliers.
- L'élaboration, la présentation et l'approbation du plan de développement local.

- La sélection des projets prioritaires et l'estimation de leurs coûts pour la préparation du programme d'investissement municipal.



Méthodologie de l'élaboration du plan de développement local participatif

3. Recommandations pratiques :

- La méthodologie proposée a été spécialement préparée pour les communes nouvellement créées et doit être adaptée aux spécificités des anciennes communes.
- La méthodologie suppose la participation effective de tous les acteurs locaux et peut être développée en fonction du volume et des ressources de la commune, de son développement technologique et des particularités de la zone, sans compromettre le niveau de la démocratie participative.
- Le gestionnaire a un rôle clé dans la réussite du processus et il ne doit en aucun cas être conseiller municipal, administrateur municipal ou partie prenante, afin de respecter le principe d'impartialité et de ne pas compromettre sa crédibilité.

Méthodologie participative pour l'élaboration du plan de développement local

(93)



Le processus de planification locale participative est encore récent dans les communes, coïncidant avec la généralisation du système communal et en phase avec le processus de décentralisation. Afin d'assurer le succès du processus et sur la base de l'expérience pilote du ministère de tutelle dans l'accompagnement des communes nouvellement créées, avec l'appui technique du Bureau international du Travail, les étapes qui ont été suivies pour préparer un plan de développement local participatif pour 90 communes vous sont présentées ci-dessous.

Cadre juridique :

- Constitution de 2014 : articles 14 et 34 (chapitre 4),
- Code des Collectivités locales 2018 : articles : 4, 29, 105, 106, 136, 156, 234, 238,
- Projet de décret gouvernemental relatif à la mise en place du système pilote et des mécanismes de démocratie participative dans l'élaboration des plans de développement local, le suivi de leur mise en œuvre et leur évaluation.

Autres références :

- Guide du Bureau international du Travail (OIT) – Programme d'initiative pilote pour un développement local intégré : Guide des élus pour l'élaboration du Plan de Développement local participatif.

1. Étapes de l'élaboration du plan de développement local participatif :

Le plan de développement local participatif est élaboré en phases interdépendantes, comme suit :

1.1. Étapes préliminaires :

Les étapes préliminaires permettent de créer les conditions propices à la réussite du processus de planification locale et à l'engagement de toutes les parties. Elles consistent principalement en :

- La formation d'une cellule pour élaborer le plan de développement local et la mise en place d'une cellule de communication,
- La nomination des facilitateurs des ateliers et des experts qualifiés et impartiaux,
- L'organisation d'une rencontre de sensibilisation pour les élus et les agents municipaux,
- L'organisation d'une journée de travail avec les différentes structures décentralisées et les autorités régionales et locales,
- L'organisation d'une réunion de travail avec les organisations de la société civile,
- L'élaboration d'un plan de communication par la cellule, en concertation avec tous les organismes et toutes les organisations de la société civile,
- L'information et l'invitation des organismes décentralisés, des représentants des autorités locales, des délégués et des organisations actives à participer à l'atelier,
- La mise à disposition d'un local approprié pour l'atelier et l'organisation logistique, tout en veillant à ce que les citoyens soient bien informés.

1.2. Diagnostic local complet et ateliers participatifs :

1.2.1. Diagnostic local complet :

Le processus de diagnostic est réalisé à travers deux approches intégrées, qui sont les suivantes :

La collecte de données qualitatives : Les résultats du diagnostic participatif, basé sur une lecture commune des différents acteurs du domaine municipal et des représentants des différents secteurs, représentent la réalité locale avec ses différents éléments. Ils permettent de comprendre les premières impressions et les attentes des acteurs. Le diagnostic est réalisé en différentes étapes et dépend de divers moyens techniques. Ces données proviennent de l'observation de la zone et des interventions des participants aux ateliers participatifs.

La collecte des données quantitatives : Elle est représentée par les données quantitatives disponibles auprès des sources officielles, telles que les données officielles de l'Institut National de la Statistique ou des différents ministères, administrations et autorités régionales et locales. Des entretiens sont menés avec les différents acteurs du domaine municipal et des données sectorielles sont collectées selon un modèle préparé à cet effet. En cas de possibilité, à la demande du

président de la commune et avec une autorisation du Conseil Supérieur de la Statistique, des statistiques locales sur les conditions de vie des habitants et l'emploi des jeunes sont réalisées, comme ce qui a été fait pour les communes nouvellement créées.



1.2.2. Ateliers participatifs :

a. Atelier municipal :

Cette phase consiste à faciliter un atelier participatif sur 3 jours. Le programme de l'atelier peut être basé sur des exercices interactifs qui prennent en compte la disparité de connaissances et valorisent la différence entre les participants. Elle vise à :

- Établir une compréhension globale et commune de la situation générale de la commune dans divers domaines.
- Sensibiliser les différents acteurs aux avantages concurrentiels et aux principaux enjeux du territoire communal.
- Établir une vision commune pour un développement local global et définir des orientations stratégiques et des objectifs de développement.
- Proposer des projets de développement et travailler ensemble sur les critères de priorisation des projets structurés et des critères de sélection des zones, en matière d'intervention municipale.

L'atelier réunit tous les membres de l'équipe municipale, tous les acteurs du domaine municipal et toutes les parties prenantes. Tous les participants participent à toutes les activités sans discrimination.

b. Ateliers des zones/délégations :

Des ateliers d'une demi-journée sont organisés dans toutes les délégations, couvrant tout le territoire municipal, afin de faire la lumière sur les problèmes qui affectent directement les conditions de vie des habitants. Ces ateliers réunissent les membres du conseil municipal et les habitants de la zone et au cours desquels les habitants identifient les lacunes de leur zone résidentielle et proposent des mesures et des projets pour répondre à leurs problèmes locaux. Lors de ces ateliers, les propositions sont classées par ordre de priorité et des mesures prioritaires sont déterminées par les habitants pour les projets de proximité. La présence des jeunes, des femmes, des personnes handicapées et des personnes âgées est prise en considération. Des représentants des zones sont également désignés parmi les participants pour assurer le contrôle et la communication avec la commune.

2. Élaboration du plan de développement local :

Le plan de développement local est un document très important et sa rédaction requiert une certaine technicité qui permet de concilier les différentes informations disponibles et de les présenter de manière systématique, en toute honnêteté et crédibilité. Le plan de développement local est élaboré par les accompagnateurs de manière concise et compréhensible pour le public. Le plan s'articule autour de trois axes principaux :

- Le diagnostic complet de la commune avec l'analyse des différentes données collectées lors des étapes précédentes (analyse quantitative et qualitative),
- Le cadre stratégique qui définit la vision globale, les orientations et les axes stratégiques pour le développement local du territoire communal,
- Le plan d'action qui prévoit l'identification des projets municipaux et sectoriels proposés pour l'avancement de la région.

3. Définition des projets et des zones prioritaires et approbation du plan :

Après avoir préparé la liste des projets proposés et son partage pour sa mise à jour et sa comparaison avec les différents projets programmés et en cours, avec tous les organismes impliqués dans le domaine municipal, le conseil municipal, en collaboration avec les spécialistes, vérifie la faisabilité technique et financière des projets initiaux, les classe selon le domaine et les opérateurs, détermine les zones et projets prioritaires selon les critères convenus lors des ateliers et adopte la méthodologie préparée à cet effet. Ces normes se basent sur les dispositions de l'article 106 du Code, telles que le développement durable, la discrimination positive, la justice sociale, l'emploi et la lutte contre la pauvreté. Le conseil répartit également les ressources affectées aux projets de proximité selon la même méthodologie et détermine le coût approximatif et la capacité initiale à réaliser les projets retenus pour la préparation du programme d'investissement municipal. En conséquence, le plan de développement local est mis à jour, présenté et approuvé.

4. Recommandations pratiques :

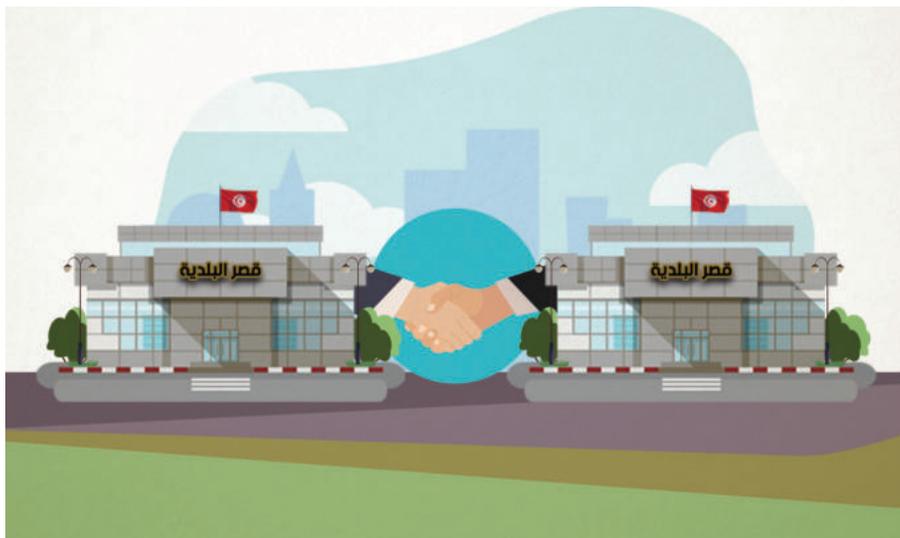
Les données locales quantitatives sont très importantes pour diagnostiquer la situation actuelle et connaître l'évolution du développement au niveau local. Les données au niveau des délégations ne sont pas suffisantes, car la disparité entre les délégations peut être très importante.

Cette méthodologie perd de sa valeur si les ateliers participatifs sont annulés et si les critères de classification des projets et de répartition des ressources de manière neutre ne sont pas respectés.

Il est nécessaire d'avoir un plan de communication réussi et une volonté sincère pour la réussite du processus proposé.

Coopération intercommunale

(94)



La coopération entre les Collectivités locales est un moyen d'organiser l'autorité locale et permet aux communes de rencontrer des partenaires afin de collecter des ressources pour réaliser des activités spécifiques ou pour fournir des services publics ou pour mettre en œuvre des projets qui renforcent leurs capacités à créer un développement local durable et contribuent au développement national.

Cadre juridique :

Articles de 281 à 292 de la loi organique n° 2018-29 du 9 mai 2018 relative au Code des Collectivités locales.

Introduction :

Les Collectivités locales peuvent coopérer et établir des partenariats entre elles pour mettre en œuvre des programmes ou réaliser des travaux d'intérêt commun. La coopération intercommunale est un élément crucial de la réussite de la décentralisation et un moyen de parvenir au développement.

La coordination et la coopération sont des conditions nécessaires à la réalisation des politiques publiques, car il n'est pas possible, par exemple, d'élaborer des plans et des programmes de développement indépendamment du niveau national. Le processus de développement ne peut pas être la somme de plans de développement locaux. Il est nécessaire d'assurer un minimum de coordination horizontale et verticale.

1. Définition de la coopération intercommunale :

Deux ou plusieurs communes peuvent coopérer pour préparer ou réaliser des projets communs ou pour fournir des prestations d'intérêt commun par solidarité entre elles ou par souci d'économie du coût et d'efficacité ou encore pour réaliser des ouvrages techniques. Le district ou la région peuvent coopérer avec les communes en vue de réaliser des projets ou de fournir les prestations sus-indiquées.

On ne peut pas parler de coopération lorsque le rôle des communes est négatif. Plusieurs communes doivent contribuer directement ou indirectement à l'accomplissement de la mission.

2. Formes de coopération intercommunale :

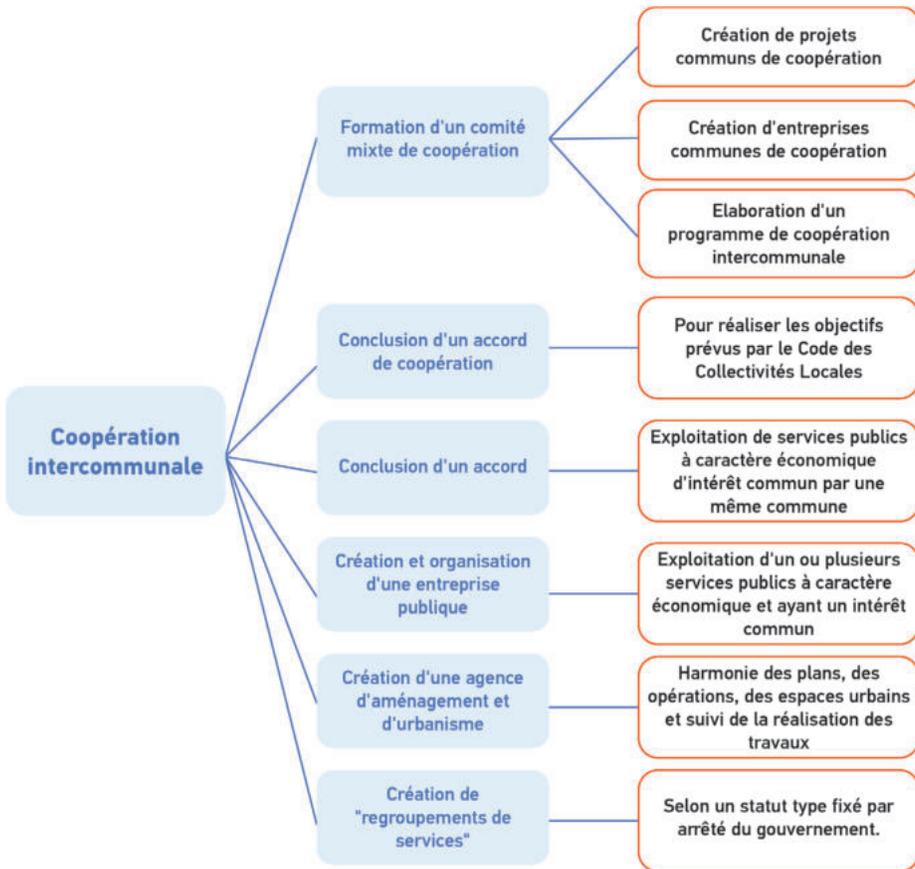
Une Collectivité locale peut décider d'exercer conjointement une partie de ses attributions avec une autre Collectivité locale. Cette coopération répond à deux finalités :

- La coopération dans la gestion : Son objectif est la gestion commune de certains services publics locaux, ou la création d'équipements locaux, afin de mieux répartir les ressources et réduire les coûts. Dans ce cas, les communes recherchent une forme de coopération intercommunale relativement souple ou « globale ».
- La coopération dans les projets : Les communes choisissent une forme de coopération plus intégrée ou fédérée pour la gestion collective des projets de développement local.

3. Modalités et mécanismes de coopération intercommunale :

- Création d'un comité mixte de coopération : qui élabore un programme de coopération intercommunale pour les communes appartenant à une même région et propose la création d'établissements ou de projets communs de coopération dans les différents domaines de sa compétence,
- Conclusion d'un accord : deux ou plusieurs communes peuvent coopérer en concluant un accord en vue de l'exploitation de services publics à caractère économique et d'intérêt commun par une commune qui agit en tant que concessionnaire vis-à-vis des autres communes.
- Création d'un établissement public : deux ou plusieurs communes peuvent exploiter un ou plusieurs services publics à caractère économique et ayant un intérêt commun, et les organiser en créant et organisant un établissement public selon les dispositions de la loi.
- Création d'une Agence d'aménagement et d'urbanisme : deux ou plusieurs communes, en accord avec une ou plusieurs régions, peuvent créer une Agence d'aménagement et d'urbanisme au niveau de la région ou au niveau de plusieurs régions pour assurer la cohérence des plans, des opérations et des espaces urbains qui s'étendent sur leurs territoires et assurer le suivi de la réalisation des travaux.
- Création de groupements de services : Deux ou plusieurs communes

peuvent, en vertu d'un accord conclu à cet effet, créer des groupements de services conformément à un statut type fixé par décret gouvernemental pris sur proposition du Haut Conseil des Collectivités locales et sur avis de la Haute Cour Administrative.



4. Ressources des établissements de coopération intercommunale :

Les ressources des établissements de coopération intercommunale sont constituées de :

- La contribution des communes membres à quelque titre que ce soit,
- Les revenus du domaine propre de l'établissement et du domaine qui lui est transféré par les communes,
- Les revenus provenant des différentes administrations publiques, des associations et des particuliers en contrepartie de prestations rendues,
- Les dotations qui lui sont affectées par l'État,
- Les dons et legs sous réserve du respect de la législation en vigueur.

5. Gestion des établissements de coopération intercommunale :

Le président de l'établissement de coopération intercommunale est son représentant légal. Les élus locaux n'ont pas le droit de gérer les établissements de coopération intercommunale ni de travailler pour leur compte à titre de salariés. Le conseil d'administration de l'établissement de coopération intercommunale exerce les pouvoirs qui lui sont confiés, conformément à la loi relative aux entreprises publiques et aux statuts de l'entreprise.

6. Effet de l'engagement dans des établissements de coopération intercommunale :

Sont réputés légalement constitués les établissements de coopération intercommunale créés par un arrêté conjoint des conseils municipaux concernés, et ce, pour une période convenue mutuellement. De nouveaux membres peuvent être admis au sein de l'établissement de coopération conformément à un avenant à la convention portant création dudit établissement. En outre, les institutions de coopération intercommunale bénéficient de privilèges fiscaux et financiers.

Chaque commune membre peut, après délibération de son conseil, se retirer de l'établissement de coopération intercommunale. La décision de retrait est notifiée au gouverneur et au trésorier régional territorialement compétents. Il est procédé à la conclusion d'un accord pour la régularisation des effets du retrait, conformément aux procédures prévues par le statut de l'établissement de coopération. Les litiges relatifs au retrait et à ses effets sont portés devant la justice administrative.

Partenariat avec le secteur privé

(95)



Les Collectivités locales nouent des partenariats et des relations de coopération avec le secteur privé afin de développer leur territoire et d'y promouvoir les investissements.

Cadre juridique :

Articles de 80 à 104 et articles 107 et 108 de la loi organique n° 2018-29 du 9 mai 2018 relative au Code des Collectivités locales.

Introduction :

Les Collectivités locales veillent au développement de leur territoire et à la promotion des investissements. Ceci se fait à travers des partenariats et des relations de coopération avec le secteur privé. La Collectivité locale peut gérer ses services directement ou indirectement. Le choix des modalités de gestion des services publics par les Collectivités locales est soumis à un équilibre permettant de choisir la meilleure méthode au regard des critères d'efficacité et de qualité et des capacités propres de la Collectivité locale.

1. Formes d'accord entre la Collectivité locale et le secteur privé :

La relation des Collectivités locales avec le secteur privé prend de nombreuses formes et varie en fonction de leurs finalités. Les entreprises privées sont des fournisseurs de biens ou de services, ou des agents ou des partenaires ou des investisseurs en quête d'appui. Les Collectivités locales concluent des contrats par lesquels elles chargent des entités

publiques ou privées de gérer des services publics ou de répondre à une demande publique.

1.1. Les marchés :

Les marchés de matériaux, services, études et travaux sont conclus par les Collectivités locales sur la base des principes de liberté de participation, de concurrence, de transparence, d'égalité, d'égalité des chances et d'intégrité. Le système juridique de la conclusion, de l'exécution et du contrôle des marchés publics des Collectivités locales est fixé par un décret gouvernemental, qui est encore en cours d'élaboration.

1.2. Les contrats de concession :

C'est un contrat par lequel la Collectivité locale autorise une personne publique ou privée, pour une durée déterminée, à gérer un service public, à utiliser ou exploiter des biens, des équipements ou des installations, ou à recouvrer des redevances appartenant à la Collectivité locale moyennant une contrepartie. Le concessionnaire est payé par les utilisateurs selon les conditions fixées par le contrat de concession. Les Collectivités locales peuvent faire usage de certains de leurs services publics, domaines, marchés, emplacements de stationnement, parkings, espaces d'affichage et publicitaires, ou de leurs droits en contrepartie d'une publicité ou de la réalisation d'ensembles immobiliers sur ses domaines, par le biais de contrats de concession.

1.3. Les contrats de délégation des services publics :

Les Collectivités locales peuvent décider d'exploiter des services publics à caractère économique, industriel et commercial moyennant des contrats de « délégation de services publics locaux », par lesquels la Collectivité locale délégante confie à une personne publique ou privée la gestion d'un service public ne revêtant pas un caractère administratif relevant de ses prérogatives et dont la rémunération est substantiellement liée aux résultats de l'exploitation du service public objet de la délégation à charge pour le délégataire d'assumer les risques financiers liés à l'exploitation du service. Le contrat de délégation de service public peut mettre à la charge du délégataire de réaliser des constructions ou acquérir des biens ou équipements nécessaires au fonctionnement du service.

Les offres de délégation de service public sont soumises à un appel d'offres, qui est publié sur le site Internet de la Collectivité et dans au moins deux quotidiens et est affiché au siège de la Collectivité locale.

Les dossiers des candidats sont ouverts par une commission composée de :

- un président désigné par le président de la Collectivité locale concernée ou son représentant,
- deux membres du conseil de la Collectivité, désignés par le conseil de la Collectivité locale,
- deux techniciens spécialistes désignés par le bureau de la Collectivité locale.

Le secrétaire général ou le directeur exécutif de la Collectivité concernée ou

son représentant assure le secrétariat de la commission.

Le comptable de la Collectivité locale assiste aux réunions de la commission. Il émet un avis consultatif.

Le délégataire assume la responsabilité de l'exploitation et de l'organisation du travail au sein du service public objet du contrat. Il est tenu responsable, conformément à la législation en vigueur, de toutes les constructions, ouvrages et installations fixes qu'il exploite dans le cadre de la délégation. Il doit conclure des polices d'assurance au titre de sa responsabilité civile pendant toute la durée de la délégation couvrant les risques résultant des travaux qu'il réalise et de l'exploitation des constructions, ouvrages et installations susmentionnés. La police d'assurance doit comporter une clause lui interdisant de la résilier ou de lui apporter des modifications importantes sans l'accord préalable du délégant.

La Collectivité locale demeure responsable du fonctionnement du service public à l'égard de ses usagers, à charge de revenir sur le délégataire devant la justice.

La Collectivité locale reste responsable de la conduite du service public vis-à-vis de ses usagers, à condition qu'elle s'appuie sur la personne habilitée par le pouvoir judiciaire.

Les contrats de délégation de service public ne peuvent être conclus si la loi prescrit l'obligation d'exploitation du service sous forme de régie par la Collectivité locale ou si son exploitation exclusive est attribuée par la loi à un établissement ou entreprise publics.

Ne peuvent candidater pour les contrats de délégation de service public :

- toute personne ayant fait l'objet d'une condamnation définitive à une peine d'emprisonnement ferme supérieure à six mois, à l'exception des personnes condamnées pour délit non intentionnel non suivi de fuite,
- toute personne poursuivie judiciairement pour faillite ou faisant l'objet des procédures de redressement des entreprises en difficultés économiques,
- toute personne qui ne justifie pas la régularisation de sa situation fiscale à l'égard de l'État et des Collectivités locales,
- tous les présidents, les membres des conseils et les agents des Collectivités locales,
- le comptable de la Collectivité locale,
- tous les cas de conflits d'intérêts conformément à la législation en vigueur.

1.4. Contrats de partenariat :

La Collectivité locale peut confier à un partenaire privé une mission globale portant totalement ou partiellement sur la conception et la réalisation d'ouvrages, d'équipements ou d'infrastructures matérielles ou immatérielles nécessaires pour assurer un service public, et ce, conformément à la législation en vigueur relative aux contrats de partenariat entre le secteur public et le secteur privé, sous réserve du respect du principe de la libre gestion. Le contrat de partenariat définit les obligations des deux parties.

2. Aides accordées par les Collectivités locales au secteur privé :

Les Collectivités locales peuvent octroyer des aides directes et indirectes aux entreprises opérant à l'intérieur de son territoire. Cette aide varie en fonction de la nature de la structure et de son activité économique et/ou sociale. Ces aides concernent des entreprises économiques à forte capacité d'emploi ou à forte valeur ajoutée et visent à développer leurs activités économiques.

– Aides directes : Elles prennent la forme de subventions ou de prêts sans intérêts ou à des conditions souples ou de mise à la disposition d'investisseurs de locaux ou d'immeubles.

– Aides indirectes : elles prennent la forme de contrats de location ou de cession de biens immeubles à des prix préférentiels, conclus avec les entreprises économiques et sociales concernées. Sont pris en considération dans la détermination de la contrepartie financière des contrats indiqués, les prix de référence du marché immobilier de la zone concernée auxquels il peut être consenti des rabais qu'exige l'utilité économique et sociale attendue desdits contrats.

Méthodologie de l'élaboration du programme d'investissement communal

(96)



La contribution du programme d'investissement communal à la conception de projets d'investissement participatifs adaptés aux enjeux de la zone pour servir les citoyens et développer leurs capacités à pratiquer la démocratie participative.

Cadre juridique :

- Décret n° 2014-3505 du 30 septembre 2014 fixant les conditions d'attribution des prêts et d'octroi des subventions par la Caisse des Prêts et de Soutien des Collectivités locales,
- Arrêté du ministre de l'Intérieur et du ministre des Finances du 13 juillet 2015 fixant les conditions minimales requises pour le transfert des subventions annuelles par la Caisse des Prêts et de Soutien des Collectivités locales, tel que modifié par l'arrêté du ministre des Affaires locales et de l'Environnement et le ministre des Finances du 14 novembre 2017,
- Arrêté du ministre de l'Intérieur et du ministre des Finances du 29 décembre 2015 fixant les critères d'évaluation des performances des Collectivités locales mentionnés à l'article 11 du décret n° 2014-3505 du 30 septembre 2014,
- Arrêté du ministre des Affaires locales et de l'environnement du 25 décembre 2018 fixant les critères d'évaluation des performances des Collectivités locales.

Autres références :

– Lien pour le téléchargement des documents pour l'élaboration du plan annuel d'investissement du site de la Caisse des Prêts et de Soutien des Collectivités locales : <https://cpscl2016.wixsite.com/cpscl2016/documents-atelier-autour-du-pai>

Introduction :

La méthodologie de l'élaboration du programme d'investissement s'appuie sur une approche d'incarnation d'une véritable décentralisation et d'établissement des règles de la gouvernance locale. Le programme d'investissement est un programme qui aide la société à concevoir des projets d'investissement participatifs adaptés aux enjeux de la zone et au service des citoyens. C'est une opportunité pour développer les capacités des citoyens à pratiquer la démocratie participative. Elle permet également à chacun de proposer des projets pour son quartier et sa commune et de contribuer à la prise de décision pour devenir des représentants de la vie locale.

Une méthodologie a été adoptée pour préparer le plan annuel d'investissement communal depuis 2016, dans le cadre de la mise en œuvre du Programme de Développement urbain et de Gouvernance locale. Il est prévu que le programme annuel soit remplacé par un programme d'investissement communal et un programme d'équipement communal qui s'étendra sur 5 ans. Sachant que le Code des Collectivités locales oblige les communes à préparer ces programmes et à adopter les mécanismes de la démocratie participative.

1. Étapes et délais de l'élaboration du programme d'investissement communal :

Le programme d'investissement s'articule autour de cinq étapes fondamentales :

- Les travaux préparatoires,
- Le diagnostic technique et financier,
- La première session plénière participative,
- Les séances des zones,
- Les travaux définitifs et la deuxième séance plénière participative.

Tableau des délais d'élaboration du programme d'investissement communal								
	Septembre		Octobre		Novembre		Décembre	
Travaux préparatoires								
Diagnostic technique et financier								
Session plénière participative								
Séances des zones								
Travaux définitifs								

1.1. Travaux préparatoires :

- Constitution de la cellule de l'élaboration du programme d'investissement communal, présidée par le président de la commune et dont les activités exécutives sont effectuées par le secrétaire général. Les accompagnateurs financiers et techniques et le facilitateur sont considérés comme membres de la cellule, en plus des responsables techniques et financiers de la commune. Un arrêté administratif est pris à cet effet.
- Organisation d'une réunion de travail avec les organisations de la société civile locale documentée par un procès-verbal de session et des photos, visant à :
 - Informer les organisations de la société civile sur le processus d'élaboration du plan annuel,
 - Trouver un consensus sur la participation des organisations invitées et l'appui des efforts de la commune, notamment en matière de sensibilisation et de garantie de la participation effective et de la représentativité des zones, des habitants et des couches sociales.
- Organisation d'une réunion de sensibilisation pour les élus et les agents municipaux, documentée par le procès-verbal de la séance et des photos,
- Division du territoire communal en zones, à travers une délibération du conseil municipal ou une séance de travail de la commission des travaux et de la cellule du programme,
- Préparation d'un plan de communication en coopération avec les organisations de la société civile pour assurer une large participation des citoyens aux sessions participatives.

1.2. Diagnostic technique et financier :

- Préparation du diagnostic technique de la commune selon la méthodologie présentée dans le guide technique, qui contient des tableaux récapitulatifs du diagnostic technique des infrastructures dans les zones et des fiches de diagnostic des services et équipements publics,
- Préparation du diagnostic financier de la commune pour identifier les ressources financières totales allouées au programme annuel, selon la méthodologie définie dans le guide financier, qui contient des tableaux récapitulatifs du diagnostic financier :
 - Les résultats des budgets des deux années précédentes et les prévisions de l'année projetée du programme d'investissement,
 - Les tableaux des taux de recouvrement des taxes sur les immeubles, pour les trois dernières années.
- Tenue d'une séance avec les différents opérateurs pour voir et obtenir des données sur leurs programmes, et sa documentation avec des procès-verbaux et des photos,
- Publication des résultats du diagnostic technique et financier sur le site Internet de la commune, son affichage à son siège, la soumission d'une copie aux organisations de la société civile partenaires, au moins 7 jours

avant la date de la première session plénière participative et la réponse aux objections signalées à la commune. Tout est documenté par des extraits du site Internet ou des réseaux sociaux et par des photos du lieu d'affichage au siège de la commune.

- Tenue d'une séance du conseil municipal au cours de laquelle sont passés en revue les résultats du diagnostic et des programmes des différents opérateurs du domaine municipal, la répartition des ressources selon les trois interventions (projets de proximité, projets structurés et projets administratifs) et la répartition des ressources financières allouées aux projets de proximité aux zones concernées par l'intervention, en veillant à la conformité avec les résultats du diagnostic technique. La séance est documentée lors d'une délibération ou avec un procès-verbal de séance.

1.3. Première session plénière participative :

Tenue de la première séance plénière participative, au moins 07 jours après la publication du diagnostic technique et financier. Cette séance est documentée par la présentation de la commune, le procès-verbal de la séance selon le modèle approuvé, la fiche de présence et des photos et des vidéos, le cas échéant.

Dans des circonstances exceptionnelles, comme la situation pandémique résultant du coronavirus (Covid-19), une séance à distance est organisée à titre préventif, ou une boîte à suggestions ou tout autre moyen physique ou virtuel sont mis à la disposition des habitants pour identifier leurs priorités.

1.4. Séances des zones :

Organisation de sessions participatives dans les zones concernées par les interventions. Ces séances sont documentées par la présentation de la commune, les procès-verbaux des séances selon les modèles approuvés, la fiche de présence et des photos et des vidéos, le cas échéant.

Dans des circonstances exceptionnelles, comme la situation pandémique résultant du coronavirus (Covid-19), une séance à distance est organisée à titre préventif, ou une boîte à suggestions ou tout autre moyen physique ou virtuel sont mis à la disposition des habitants pour identifier leurs priorités.

1.5. Travaux définitifs et deuxième session plénière participative :

- Tenue de la deuxième session plénière participative. La documentation est faite par la présentation de la commune et les procès-verbaux de séance selon le modèle approuvé, la fiche de présence et les photos et vidéos, le cas échéant.

- Publication du programme d'investissement communal sur le site Web de la commune, son affichage à son siège et la soumission d'une copie aux organisations de la société civile partenaires avant son approbation finale par le conseil. La documentation se fait avec un extrait du site, les photos de l'affichage et les tableaux d'envoi aux organisations de la société civile.

- Tenue d'une séance du conseil municipal pour approuver le programme d'investissement. La documentation se fait à travers la délibération du conseil municipal.

2. Recommandations pratiques :

- La période de préparation et de mise en œuvre des projets programmés sur une base annuelle est considérée courte. Il est donc recommandé de l'étendre sur trois ans ou plus.
- Il vaut mieux que les communes prennent l'initiative, sous la supervision de leurs services, de préparer des revues locales qui présentent les activités qu'elles mènent et fournissent des informations et des données de développement aux citoyens locaux, pour être une base d'information qui assure une bonne communication de l'administration avec le citoyen.

Approche participative pour l'élaboration du programme annuel d'investissement communal

(97)



Les modalités de l'approche participative adoptées pour l'élaboration du programme annuel d'investissement communal, qui vise à améliorer le niveau de vie des citoyens.

Cadre juridique :

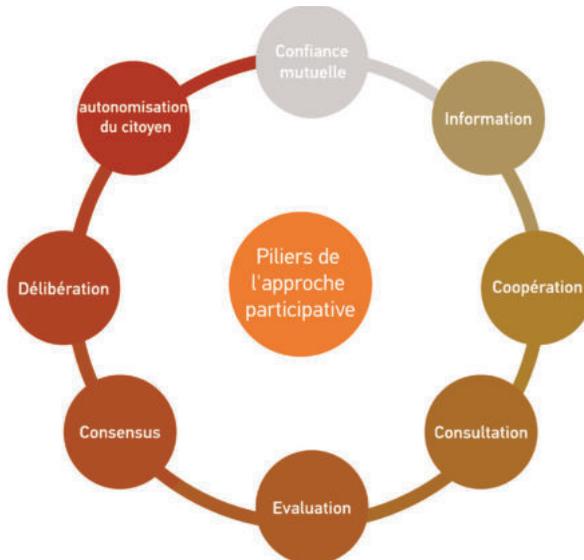
- Constitution tunisienne de 2014, chapitre 7, article 139,
- Décret n° 2014-3505 du 30 septembre 2014 fixant les conditions d'attribution des prêts et d'octroi des subventions par la Caisse des Prêts et de Soutien des Collectivités locales,
- Arrêté du ministre de l'Intérieur et du ministre des Finances du 13 juillet 2015 fixant les conditions minimales requises pour le transfert des subventions annuelles par la Caisse des Prêts et de Soutien des Collectivités locales aux Collectivités locales, tel que modifié par l'arrêté du ministre des Affaires locales et de l'Environnement et le ministre des Finances du 14 novembre 2017,
- Arrêté du ministre de l'Intérieur et du ministre des Finances du 29 décembre 2015 fixant les critères d'évaluation des performances des Collectivités locales mentionnés à l'article 11 du décret n° 2014-3505 du 30 septembre 2014,
- Arrêté du ministre des Affaires locales et de l'environnement du 25 décembre 2018 fixant les critères d'évaluation des performances des Collectivités locales.

Introduction :

Le développement local est un processus sociétal intégré et global qui repose sur une planification consciente fondée sur une vision prospective et une volonté sérieuse d'application, à travers des plans et programmes visant à améliorer le niveau de vie des citoyens, dans le cadre d'une approche participative qui inclut les différents segments de la société, qui vise principalement à réaliser le développement des Collectivités locales. Il s'agit donc d'un processus complexe avec un mouvement dynamique qui cherche à atteindre les exigences sociales et à satisfaire les besoins fondamentaux du citoyen local. Ce document présente les modalités de l'approche participative adoptées pour l'élaboration du programme annuel d'investissement communal.

1. Piliers de l'approche participative :

Les caractéristiques les plus importantes de l'approche participative peuvent être définies comme suit :



– **La coopération** : la Collectivité locale requiert la participation des habitants au processus décisionnel, et pour y parvenir, les décideurs doivent établir une relation de confiance avec les citoyens.

– **L'avis** : la Collectivité locale sollicite l'avis des citoyens qui s'intéressent à la décision prise sans être contrainte de s'y conformer.

– **L'information** : la Collectivité locale met à la disposition des citoyens, au préalable (directement) ou au moins les informe (indirectement), des informations susceptibles de les intéresser. D'autre part, l'information constitue une étape préalable nécessaire à toute démarche participative.

– **L'autonomisation** : permettre au citoyen de poser des actions concrètes de manière coopérative avec d'autres acteurs.

- **L'évaluation** : Permettre à chaque citoyen participant d'avoir un retour d'expérience efficace. L'évaluation est le moyen le plus démocratique d'engager et d'impliquer les citoyens dans diverses activités et processus.
- **La consultation** : en développant la volonté politique des citoyens, en tenant compte de leurs besoins et de leurs points de vue sur une question particulière, puis en intégrant les points de vue dans une décision qui est un résultat logique du processus de consultation.
- **Le consensus** : en habituant les citoyens à la culture du consensus.

2. Approche participative dans l'élaboration du programme d'investissement :

La Caisse des Prêts et de Soutien des Collectivités locales a défini une approche participative pour l'élaboration du programme annuel d'investissement, lors de sessions plénières participatives et de séances participatives spécifiques aux zones, selon l'ordre suivant :

- Première session plénière participative,
- Séances participatives des zones,
- Deuxième session plénière participative.

2.1. Réglementation de la première session plénière participative :

La commune alloue un espace pour un grand nombre de membres de la communauté locale et fixe une date pour organiser une séance participative pour tous les citoyens, les en informe et les invite à y assister.

La première séance plénière participative se déroule selon l'ordre suivant :

- Présentation de la session et de son cadre,
- Présentation du budget du plan annuel d'investissement communal,
- Présentation d'une proposition de répartition du budget entre les différentes interventions,
- Présentation du découpage territorial du territoire communal,
- Présentation des résultats du diagnostic de la zone territoriale,
- Présentation de la zone ou des zones dans lesquelles la commune entend intervenir,
- Consultation des citoyens sur les résultats et les propositions soumises par la commune, afin d'en arriver à un consensus.
- Rédaction du procès-verbal de la première session plénière participative.

2.2. Réglementation des séances des zones :

La commune fixe une date pour organiser des ateliers participatifs avec les habitants des zones d'intervention programmées afin qu'ils puissent présenter leurs différents avis et besoins.

Les séances participatives pour les zones se déroulent selon l'ordre suivant :

- Présentation de la séance et de son cadre et présentation des membres du conseil municipal et des membres de la cellule, dont : le facilitateur et les accompagnateurs,

- Rappel de ce qui a été présenté et convenu lors de la première session plénière participative concernant la zone : présentation d'un recensement descriptif prévisionnel des infrastructures de la zone et rappel des dotations des programmes de proximité liés à l'amélioration des conditions de vie des citoyens de la zone concernée par l'intervention,
- Présentation d'une liste des projets inclus dans le programme d'investissement de l'année précédente de la zone,
- Présentation d'autres projets nationaux et régionaux en cours ou programmés dans la zone,
- Rappel de la liste des projets de proximité et de l'importance de se concentrer sur les interventions les plus réalisables pour la région,
- Avis des participants sur le plan de communication approuvé,
- Avis des participants sur l'approche participative adoptée,
- Consultation des citoyens sur les différentes questions soulevées,
- Rédaction du procès-verbal de la séance participative de la zone.

2.3. Réglementation de la deuxième session plénière participative :

La commune fixe une date pour organiser la deuxième session plénière participative pour tous les citoyens, les en informe et les invite à y assister. Cette session plénière est consacrée à informer les citoyens de la version définitive du programme d'investissement municipal.

La deuxième session plénière participative se déroule selon l'ordre suivant :

- Présentation de la séance et de son cadre et présentation des membres du conseil municipal et des membres de la cellule, dont : le facilitateur et les accompagnateurs,
- Rappel de ce qui a été présenté et convenu lors de la première session plénière participative et lors des séances des zones d'intervention,
- Présentation de la répartition des dotations du titre 2 allouées aux nouveaux projets pour les différents programmes et les différentes interventions,
- Rappel du découpage territorial et des zones municipales où il y aura interventions,
- Présentation de la liste des nouveaux projets approuvés et à réaliser,
- Présentation de la liste des projets inclus dans le programme d'investissement de l'année écoulée et dont la réalisation est en progrès.
- Présentation du document du programme annuel d'investissement,
- Avis des participants sur le plan de communication approuvé,
- Avis des participants sur l'approche participative adoptée,
- Consultation des citoyens sur les différentes questions soulevées,
- Rédaction du procès-verbal de la deuxième session plénière participative.

Programme d'investissement communal

Diagnostic technique

(98)



Le rôle de la commune dans l'élaboration de son programme d'investissement au niveau du diagnostic technique, de la programmation, du financement, de la réalisation, de l'évaluation et du suivi.

Cadre juridique :

- Décret n° 2014-3505 du 30 septembre 2014 fixant les conditions d'attribution des prêts et d'octroi des subventions par la Caisse des Prêts et de Soutien des Collectivités locales,
- Arrêté du ministre de l'Intérieur et du ministre des Finances du 13 juillet 2015 fixant les conditions minimales requises pour le transfert des subventions annuelles par la Caisse des Prêts et de Soutien des Collectivités locales aux Collectivités locales, tel que modifié par l'arrêté du ministre des Affaires locales et de l'Environnement et le ministre des Finances du 14 novembre 2017,
- Arrêté du ministre de l'Intérieur et du ministre des Finances du 29 décembre 2015 fixant les critères d'évaluation des performances des Collectivités locales mentionnés à l'article 11 du décret n° 2014-3505 du 30 septembre 2014,
- Arrêté du ministre des Affaires locales et de l'environnement du 25 décembre 2018 fixant les critères d'évaluation des performances des Collectivités locales.

Autres références :

– Lien pour le téléchargement des documents de l'élaboration du plan annuel d'investissement du site de la Caisse des Prêts et de Soutien des Collectivités locales :

<https://cpscl2016.wixsite.com/cpscl2016/documents-atelier-autour-du-pai>

– Les tableaux du diagnostic technique peuvent être téléchargés du lien suivant : <http://www.cpscl.com.tn/upload/telechargement/telechargement304.pdf>

– Circulaire pour l'élaboration du programme d'investissement communal pour l'année 2021.

Introduction :

La commune joue un rôle central dans l'élaboration de son programme d'investissement, au niveau du diagnostic, de la programmation, du financement, de la réalisation, de l'évaluation et du suivi, ce qui la qualifie pour assumer ses responsabilités envers ses habitants en tant que structure de base du développement de son territoire. Les services techniques et financiers de la commune procèdent à un inventaire et une évaluation précis des divers équipements et services réalisés au cours des programmes municipaux successifs.

Au vu de ces résultats, des priorités sont identifiées et organisées en ce qui concerne les projets liés à l'amélioration des conditions de vie des habitants, les projets d'aménagement et de réhabilitation, les projets économiques, la création d'entreprises collectives, l'acquisition d'équipements informatiques et de matériel de nettoyage, la voirie, la réalisation de projets communs, ainsi que l'entretien et la maintenance des établissements municipaux.

Cette fiche présente la méthodologie et le contenu du diagnostic technique de la commune et les lignes de référence pour sa réalisation.

1. Inventaire et diagnostic technique :

L'inventaire technique consiste à énumérer les différentes infrastructures et installations, leur répartition géographique et leurs superficies, ainsi que le matériel disponible dans la commune. Le diagnostic technique est la description précise de l'état des infrastructures, installations et services fournis par la commune, leur répartition géographique, et les conclusions qui s'y rapportent. Une analyse qualitative de la qualité des services fournis et de leur réponse aux besoins des habitants est également effectuée.

Le diagnostic comporte deux aspects :

1.1. Diagnostic territorial :

Le diagnostic est réalisé à deux niveaux :

- Au niveau de l'ensemble du territoire communal, pour les grands équipements et les grandes installations (maisons de culture, parcs, cimetières...)

- Au niveau des quartiers, pour les infrastructures et les services de proximité (voirie, assainissement, espaces verts, aires de jeux de quartier...). Le diagnostic est réalisé en divisant le territoire communal en zones proches en taille et en superficie, pour la zone municipale dans son ensemble. Cette division prend en compte la spécificité de chaque zone, ses limites, le positionnement urbain et l'harmonie du tissu urbain (population, densité, qualité de l'habitation (individuelle ou verticale)).

Le diagnostic territorial repose sur la méthode analytique descriptive et comprend les éléments suivants :

1.1.1. Division de la commune en zones selon des critères objectifs :

Le territoire municipal est divisé en zones, chacune avec sa propre spécificité, des limites claires et une centralité urbaine. L'harmonie du tissu urbain de chaque zone est prise en compte, en termes de population, de qualité d'habitat, de hauteur, de densité... avec la nécessité de définir les tailles des zones pour qu'elles soient proches et objectives, en termes de superficie, pour la zone municipale dans son ensemble. Pour les grandes communes, les arrondissements municipaux sont divisés en zones.

1.1.2. Inventaire et diagnostic du réseau routier :

L'inventaire et le diagnostic sont limités aux routes municipales. Ce processus se déroule en trois étapes :

a. La première étape : Elle est consacrée à l'analyse de la structure du réseau routier dans le territoire communal (nouvelles voies, voies programmées dans le plan d'aménagement urbain, voies communales structurées à agrandir ou à réhabiliter).

b. La deuxième étape : inventaire et classification des routes communales (routes principales et routes secondaires).

c. La troisième étape : diagnostic de l'état des voiries (trottoir, couches et le reste des couches de la voirie).

1.1.3. Disponibilité des différents réseaux publics :

Il s'agit du diagnostic de l'état des différents réseaux publics relevant de la commune (éclairage public, assainissement, évacuation des eaux pluviales et eau potable), en plus de la disponibilité de données sur leurs taux de raccordement.

1.1.4. Bâtiments municipaux :

Il s'agit de l'inventaire des différents bâtiments municipaux disponibles, du diagnostic de leur état, de la comparaison des résultats de l'inventaire avec le plan d'aménagement urbain approuvé et de l'identification des raisons qui ont empêché la réalisation des bâtiments programmés.

1.1.5. Projets économiques :

Il s'agit de l'inventaire de tous les projets économiques de la commune, du diagnostic de leur état, de la considération de leur réponse aux besoins des habitants et aux spécificités de la commune, de la comparaison des

résultats de l'inventaire avec le plan d'aménagement urbain approuvé, de l'identification des raisons qui ont empêché la réalisation des projets programmés et de la comparaison des résultats de l'inventaire avec les orientations des différents schémas directifs mis en place à cet effet (marchés de gros, abattoirs et marchés de production).

1.1.6. Équipements publics communs :

Il s'agit de l'inventaire et du diagnostic des équipements publics communs du territoire communal et de leur état, de l'examen de leur réponse aux besoins des habitants, de la comparaison des résultats de l'inventaire avec le plan d'aménagement urbain approuvé et de l'identification des raisons qui ont empêché la réalisation des équipements programmés.

1.1.7. Espaces verts :

Les espaces verts sont divisés en deux catégories :

- Grands espaces : Ces espaces comprennent des espaces verts pour l'ensemble de la commune, tels que les parcs, les places publiques centrales et les zoos.

- Petits espaces : Ces espaces comprennent des espaces verts pour les zones, selon la division territoriale, tels que les jardins publics intérieurs et les espaces réservés aux enfants.

1.1.8. Projets environnementaux :

Les projets environnementaux existants relatifs à la gestion des déchets solides (centres de transformation, décharges contrôlées et anarchiques) sont inventoriés et leur état est diagnostiqué.

1.2. Diagnostic des moyens de la commune :

Il s'agit du matériel, des équipements et des outils informatiques.

1.2.1. Matériel de propreté et de la voirie :

Le matériel de nettoyage et de voirie disponible dans la commune est inventorié, son état est diagnostiqué et il est distribué aux différents services qui l'exploitent et aux zones dans lesquelles il est utilisé.

1.2.2. Outils informatiques :

Les outils informatiques disponibles dans la commune sont inventoriés, leur état est diagnostiqué et ils sont distribués aux différents services.

1.2.3. Applications et logiciels informatiques :

Les applications et les logiciels informatiques disponibles dans la commune sont inventoriés et leur réponse aux besoins et aux qualifications des utilisateurs est diagnostiquée.

Programme d'investissement communal

Diagnostic financier

(99)



Le rôle de la municipalité dans l'élaboration de son programme d'investissement au niveau du diagnostic financier, de la programmation, du financement, de la réalisation, de l'évaluation et du suivi.

Cadre juridique :

- Décret n° 2014-3505 du 30 septembre 2014 fixant les conditions d'attribution des prêts et d'octroi des subventions par la Caisse des Prêts et de Soutien des Collectivités locales,
- Arrêté du ministre de l'Intérieur et du ministre des Finances du 13 juillet 2015 fixant les conditions minimales requises pour le transfert des subventions annuelles par la Caisse des Prêts et de Soutien des Collectivités locales aux Collectivités locales, tel que modifié par l'arrêté du ministre des Affaires locales et de l'Environnement et le ministre des Finances du 14 novembre 2017,
- Arrêté du ministre de l'Intérieur et du ministre des Finances du 29 décembre 2015 fixant les critères d'évaluation des performances des Collectivités locales mentionnés à l'article 11 du décret n° 2014-3505 du 30 septembre 2014,
- Arrêté du ministre des Affaires locales et de l'Environnement et du ministre des Finances du 25 décembre 2018 fixant les critères d'évaluation des performances des Collectivités locales,

– Circulaire pour l'élaboration du programme d'investissement communal pour l'année 2021.

Autres références :

- Lien pour le téléchargement des documents de l'élaboration du plan annuel d'investissement du site de la Caisse des Prêts et de Soutien des Collectivités locales : <https://cpscl2016.wixsite.com/cpscl2016/documents-atelier-autour-du-pai>
- Les tableaux du diagnostic financier des Collectivités locales peuvent être téléchargés du lien suivant : <http://www.cpscl.com.tn/upload/telechargement/telechargement761.doc>

Introduction :

La commune joue un rôle central dans l'élaboration de son programme d'investissement, au niveau du diagnostic, de la programmation, du financement, de la réalisation, de l'évaluation et du suivi, ce qui la qualifie pour assumer ses responsabilités envers ses habitants en tant que structure de base du développement de son territoire. Les services techniques et financiers de la commune procèdent à un inventaire et une évaluation précis des divers équipements et services réalisés au cours des programmes municipaux successifs.

Au vu de ces résultats, des priorités sont identifiées et organisées en ce qui concerne les projets liés à l'amélioration des conditions de vie des habitants, les projets d'aménagement et de réhabilitation, les projets économiques, la création d'entreprises collectives, l'acquisition d'équipements informatiques, de matériel de nettoyage, la voirie, la réalisation de projets communs, ainsi que l'entretien et la maintenance des entreprises municipales.

Cette fiche présente la méthodologie et le contenu du diagnostic financier de la commune et les lignes de référence pour sa réalisation.

1. Diagnostic financier :

L'analyse de la situation financière de la Collectivité locale vise à évaluer ses capacités à contrôler les variables de ses ressources et de ses dépenses, ainsi qu'à mesurer l'impact de la mise en œuvre de ses programmes d'investissement sur son équilibre financier.

Ce diagnostic s'appuie sur l'analyse rétrospective des ressources et des dépenses des cinq dernières années, sur l'analyse prospective des finances de la Collectivité locale au cours de l'année projetée du programme d'investissement municipal et sur la définition des possibilités mobilisables pour l'investissement ; de l'autofinancement et de l'emprunt, de manière à préserver son équilibre financier et respecter ses engagements.

1.1. Analyse rétrospective des ressources et des dépenses :

L'analyse rétrospective dépend des données financières enregistrées dans les tableaux définitifs des recettes et des dépenses de la période d'évaluation, ainsi que des comptes financiers y afférents.

1.2. Analyse verticale :

L'analyse verticale signifie la relation entre chaque article du budget, en

termes de recettes et de dépenses, et sa comparaison avec le total des ressources ou des dépenses. L'analyse verticale vise à montrer l'importance relative de chaque article au sein de son groupe ou dans les ressources et dépenses budgétaires.

1.2.1. Structure des ressources et des dépenses : L'analyse de la structure des ressources et des dépenses est représentée par ses caractéristiques et l'évolution de sa composition, en calculant le poids de chaque élément chaque année séparément au sein de l'élément mère et selon la progression et la nomenclature du budget, afin de déterminer l'importance de chaque élément, les points forts et les points faibles, et de conclure l'impact de chaque élément.

1.2.2. Évolution de la structure des ressources et des dépenses : Pour connaître l'évolution de la structure des éléments des ressources et des dépenses, le calcul de leur taux de croissance annuel pour les cinq années précédentes est utilisé.

1.3. Analyse horizontale :

L'analyse horizontale peut être définie comme une comparaison des budgets, des tableaux de recettes et des dépenses et des comptes de clôture des budgets, avec ceux des périodes précédentes. Elle est appelée analyse mobile.

1.3.1. Analyse financière par indicateurs :

L'analyse par indicateurs vise à mieux contrôler l'importance des éléments des ressources et des dépenses et à clarifier leur allocation, mettant ainsi en évidence leur schéma de croissance au cours de la période d'analyse. D'autre part, les indicateurs vérifient la nature de l'équilibre financier de la Collectivité locale et sa capacité à mobiliser les ressources nécessaires à l'investissement sur autofinancement et emprunt. Ils montrent l'importance de la gestion de la Collectivité locale et comparent ses données financières avec le reste des Collectivités locales.

▪ Indicateurs de structure des ressources et des dépenses : L'analyse au travers d'indicateurs de structure vise à clarifier davantage les éléments les plus importants du budget ayant effets en termes de volume, de taux de croissance et de domaine de contrôle.

▪ Indicateurs de la marge de gestion : L'analyse à travers les indicateurs de marge de gestion vise à mieux définir les stratégies de mobilisation des ressources et à rationaliser les dépenses.

▪ Indicateurs de l'effort d'épargne : À travers les indicateurs de l'effort d'épargne, la capacité et le niveau d'effort de la Collectivité locale à épargner et ainsi à développer une stratégie pour soutenir cette capacité, en orientant la croissance des éléments des ressources et en contrôlant l'évolution des dépenses, sont mis en avant.

▪ Indicateurs d'endettement : En analysant les indicateurs d'endettement, la Collectivité locale peut définir sa stratégie d'investissement, entre

les ressources d'emprunt et les ressources propres, et ainsi œuvrer à redoubler d'efforts pour mobiliser des ressources et contrôler et rationaliser ses dépenses.

▪ Indicateurs selon la population : en comparant les indicateurs selon la population avec la moyenne nationale ou les indicateurs de Collectivités similaires, la Collectivité locale peut démontrer sa capacité à mobiliser ses ressources et à contrôler ses dépenses et ainsi développer une stratégie de croissance pour ses différents éléments afin d'améliorer le niveau de ses indicateurs.

1.3.2. Analyse de l'endettement :

L'analyse de l'endettement de la Collectivité locale consiste à détailler son type ; dettes envers des entreprises privées et dettes envers des entreprises publiques, en définissant en détail les dettes des établissements financiers publics ; telles que les dettes de la Caisse des Prêts et de Soutien des Collectivités locales et les dettes des autres entreprises publiques, en déterminant si ces dettes sont échelonnées ou non, et en présentant l'état des dettes envers d'autres institutions financières, le cas échéant. L'analyse de l'endettement des Collectivités locales nécessite également une analyse du taux de croissance de chaque élément, au titre de chaque année et au cours de la période concernée par l'analyse, et la conclusion de son importance et de la durée de son accumulation.

1.4. Analyse prospective :

L'analyse prospective des finances de la Collectivité locale consiste à estimer l'évolution de ses équilibres au cours de la période du plan, à partir de ce qui a été conclu par l'analyse rétrospective, en termes d'évolution constatée de la croissance des différents éléments des ressources et des dépenses ou en termes de marge de développement des éléments et des fondements de leurs équilibres financiers.

2. Prévisions des équilibres financiers pour la période du plan :

Compte tenu de l'adoption de la tendance enregistrée au cours de la période d'analyse rétrospective de l'évolution des équilibres financiers des Collectivités locales, le nombre total des ressources propres mobilisables pour faire face aux besoins de l'investissement est déterminé en créant un tableau comportant des prévisions de l'évolution des éléments les plus importants des ressources et des dépenses, ainsi que des prévisions de l'évolution de l'endettement de la Collectivité locale.

3. Recommandations pratiques :

Compte tenu de l'importance du diagnostic technique et financier dans la mise en œuvre d'un programme d'investissement répondant aux besoins du territoire communal, la précision, la clarté, la transparence et le respect de critères objectifs doivent être pris en compte dans la préparation des données.

Appui aux projets d'économie sociale et solidaire

(100)



Les Collectivités locales accordent des aides directes et indirectes aux entreprises de l'économie sociale et solidaire, dans les limites de leurs compétences territoriales, pour attirer la main-d'œuvre active et contribuer au développement du produit intérieur brut.

Cadre juridique :

- Articles 109, 110, 111 et 112 de la loi organique n° 2018-29 du 9 mai 2018 relative au Code des Collectivités locales,
- Loi n° 2020-30 du 30 juin 2020 relative à l'économie sociale et solidaire.

Autres références :

- Guide du Bureau international du Travail du Programme d'Appui au Développement des zones défavorisées : L'économie sociale et solidaire, levier de développement des territoires (2018).

Introduction :

L'économie sociale et solidaire représente une force économique et sociale très importante dans toutes les régions du monde, attire la main-d'œuvre active et contribue de manière significative au développement du produit intérieur brut. L'économie sociale et solidaire se présente comme un secteur prometteur capable de créer des emplois et de la richesse et de proposer des solutions nouvelles et innovantes face à une demande sociale croissante non satisfaite par les secteurs public et privé.

En Tunisie, l'économie sociale et solidaire est considérée comme un domaine prometteur en raison de son développement et de l'appui institutionnel qui lui a été accordé après l'adoption de la loi portant sa création. Cependant, sa contribution au développement est encore modeste par rapport aux autres pays.

Pour développer son territoire, la Collectivité locale peut accorder des aides directes et indirectes aux entreprises de l'économie sociale et solidaire, dans les limites de sa compétence territoriale.

1. Concepts de base :

1.1. Économie sociale et solidaire :

L'économie sociale et solidaire est définie, en droit tunisien, comme un mode économique fondé sur des activités et initiatives économiques, sociales, environnementales, culturelles et technologiques, qui sont portées par des personnes morales de droit privé, en réponse à des besoins communs et des intérêts sociétaux, et dont l'objectif premier n'est pas le partage des profits. Ces activités et initiatives peuvent porter sur la production, la transformation, la distribution et la commercialisation de biens et services fournis par des coopératives, des mutuelles ou toute autre personne morale de droit privé respectant les principes de l'économie sociale et solidaire.

Contrairement aux activités commerciales traditionnelles, les entreprises d'économie sociale et solidaire représentent une entité économique qui crée de la richesse et des opportunités d'emploi, et en même temps, une entité d'intérêt social. Pour les entreprises de l'économie sociale et solidaire, le profit n'est pas un but en soi, mais un moyen d'atteindre une fin sociale.

1.2. Objectifs de l'économie sociale et solidaire :

L'économie sociale et solidaire vise à :

- Atteindre un équilibre entre les exigences de la faisabilité économique et les valeurs de volontariat et de solidarité sociale,
- Atteindre la justice sociale et la répartition équitable des richesses,
- Structurer l'économie informelle,
- Atteindre le bien-être économique et social et améliorer la qualité de vie.

Par exemple, l'économie sociale et solidaire s'intéresse aux problématiques suivantes : le chômage, l'échec scolaire et la réinsertion professionnelle, la dégradation de l'environnement, l'isolement, l'équité et l'égalité des chances, l'accès aux ressources, l'exode, la migration, le travail informel...

1.3. Principes de l'économie sociale et solidaire :

Les entreprises de l'économie sociale et solidaire adhèrent, dans leurs statuts et activités, aux principes indissociables suivants :

- La priorité de l'être humain, le but social et non capital et le respect des règles du développement durable,
- L'adhésion selon la législation en vigueur et le retrait ouvert et volontaire sans discrimination,

- La gestion démocratique et transparente conforme aux règles de bonne gouvernance et basée sur la règle d'une voix pour chaque membre,
- La coopération volontaire et l'entraide entre les entreprises de l'économie sociale et solidaire,
- La rentabilité limitée,
- La propriété collective indivisible,
- L'indépendance de la gestion vis-à-vis des pouvoirs publics et des partis politiques, à l'exception des sociétés coopératives.

1.4. Entreprises d'économie sociale et solidaire :

Est considérée comme entreprise de l'économie sociale et solidaire : toute personne morale soumise au droit privé, à condition de respecter les dispositions de la loi n° 2020-30 du 30 juin 2020 relative à l'économie sociale et solidaire et d'obtenir le label « Entreprise de l'Économie sociale et solidaire » prévu à l'article 3 de la loi susvisée, à savoir :

- Les coopératives, y compris les sociétés mutuelles de services agricoles, soumises à la loi n° 2005-94 du 18 octobre 2005,
- Les groupements de développement dans les secteurs de l'agriculture et de la pêche,
- Les mutuelles,
- Les associations de micro-finance soumises aux dispositions de la présente loi,
- Les sociétés d'assurance mutuelles, pour autant qu'elles se conforment aux dispositions de la présente loi,
- Les associations soumises au décret n° 2011-88 du 24 septembre 2011 exerçant une activité économique à finalité sociale,
- Les sociétés, à l'exception de la société uni-personnelle à responsabilité limitée,
- Le groupement d'intérêts économiques, à condition qu'il soit conforme aux dispositions de la présente loi,
- Toute personne morale de droit privé qui peut être créée par le législateur et qui respecte les dispositions de la loi relative à l'économie sociale et solidaire.

2. Aides accordées aux entreprises de l'économie sociale et solidaire et aux projets de développement durable :

Les Collectivités locales s'emploient à soutenir les projets d'économie sociale et solidaire et de développement durable par le biais de conventions et s'engagent par des contrats conclus à cet effet. Elles s'intéressent aux entreprises qui travaillent sur les questions suivantes :

- L'inclusion des femmes rurales et des personnes handicapées dans la vie économique et sociale,
- Le soutien de l'économie verte et des énergies renouvelables, qui bénéficient de l'appui prioritaire des Collectivités locales,

- L'aide aux personnes handicapées, aux personnes sans soutien familial, aux personnes âgées, aux enfants et aux femmes victimes de violence.

Les Collectivités locales proposent également aux autorités centrales des programmes d'appui à la lutte contre la pauvreté et à la prise en charge des personnes nécessiteuses, sur la base des données statistiques disponibles.

3. Aides accordées aux associations :

Les Collectivités locales œuvrent pour soutenir les associations sociales, culturelles, sportives et environnementales, dans le respect des règles de transparence, d'égalité des chances et de compétition et dans le cadre de programmes et de conditions approuvés, à travers :

- l'octroi d'aides financières,

- l'utilisation des différents espaces et équipements pour des activités d'intérêt public,

- l'attribution de subventions sur la base d'un « contrat programme » conclu entre la Collectivité locale et les associations, pour financer des activités d'importance évaluées par le conseil.

Le conseil municipal fixe les conditions de dépôt des dossiers pour l'obtention d'une subvention, les modalités de tri et d'annonce des résultats du tri, avec une délibération à cet effet, rendue publique par tous les moyens disponibles.

Les demandes de candidature sont obligatoirement accompagnées d'une copie des statuts de l'association et du dernier rapport moral et financier conforme à la loi.

Les Collectivités locales publient, avant le 1^{er} novembre de chaque année un rapport qui comprend une liste des associations bénéficiant de la subvention au titre de cette année et un résumé de leurs activités. Le programme de l'activité objet du contrat est publié sur le site Internet de la Collectivité concernée.