

## Les documents de planification urbaine

Le guide de l'urbanisme a pour objectif de donner des éléments pratiques de droit de l'urbanisme pour permettre de participer à la programmation, la réalisation et le suivi d'une opération d'urbanisme opérationnel. Il vous donnera les bases indispensables sur la nature des règlements d'urbanisme, leur mise en oeuvre et leur contrôle. La planification urbaine permet de coordonner le développement et la création des villes en respectant le cadre de vie des habitants ainsi que l'équilibre entre les populations et les équipements. Cela se matérialise par l'établissement de documents de planification urbaine. Il existe deux types complémentaires de documents de planification urbaine :

- Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme
  - Les plans d'occupation des sols
- Malheureusement au Gabon, face à l'absence de schémas directeurs d'aménagements, on assiste sur toute l'étendue du territoire à un développement anarchique.

1) La nécessité des schémas directeurs d'aménagements

inscrivant dans le cadre général du plan de développement économique et social, les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme fixent les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire au niveau des communes, ou un ensemble de communes. Ils déterminent en particulier les programmes de l'Etat, des collectivités locales, des établissements publics et parapublics. Les dispositions au vue de l'interdépendance qui existent entre les agglomérations et les régions avoisinantes, et de l'équilibre qu'il convient de préserver entre l'extension urbaine et la conservation des forêts et des sites naturels, les schémas directeurs précisent :

- la destination générale des sols et leur répartition en zone suivant leur affectation;
- l'organisation générale des transports, avec le tracé des équipements d'infrastructure, le tracé des voies à grande circulation à créer, à modifier ou à supprimer;
- un schéma directeur d'alimentation en eau et en électricité et un schéma directeur d'assainissement;
- la localisation des services et des activités les plus importantes ainsi que les zones préférentielles d'extension et de rénovation;
- un règlement fixant les servitudes relatives à l'utilisation du sol. L'interdiction de construire dans certaines zones;
- la délimitation du périmètre dans lequel le permis de construire est obligatoire.

Il faut noter que les schémas directeurs peuvent être complétés, en certains de leurs parties, par des schémas de secteur qui en détaillent et précise le contenu, notamment : - les modes particuliers d'utilisation du sol, - les tracés des voies principales et secondaires à l'exclusion de celles qui doivent servir à la desserte des immeubles, - un avant projet d'alimentation en eau et en électricité- un avant-projet d'assainissement- un règlement propre à chaque secteur

Établi pour une durée déterminée, les schémas directeurs sont adoptés par délibération des conseils municipaux ou des assemblées départementales, puis approuvés par décret pris au conseil de ministres. N'hésitez plus dès à présent si vous voulez les avoir, ils sont tenus à votre disposition une fois qu'ils sont approuvés.

### 2) Les plans d'occupations des sols

Vous voulez savoir s'il est possible de construire dans telle ou telle zone, consultez les plans d'occupations des sols. Ceux-ci fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Le contenu du plan d'occupation des sols

- La délimitation des zones d'urbanisation ;
- La délimitation des zones d'affectation des sols selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées ;
- Le tracé, la largeur et les caractéristiques des principales voies de circulations à conserver, à modifier ou à créer ;
- La détermination des quartiers, rues, monuments et site à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou culturel;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- La définition des règles concernant le droit d'implanter les constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leur dimension et l'aménagement de leurs abords ;
- Toutes les conventions de servitude passées par les services publics de l'Etat. Les plans d'occupation peuvent ne contenir qu'une partie des éléments énumérés et sont élaborés par les services de l'Etat avec le concours des collectivités, approuvés par décret par le conseil de ministres avant d'être mis à la disposition du public. Les plans d'occupation des sols sont susceptibles de modifications.