



UR - RÉGIONALISATION,  
DÉVELOPPEMENT  
RÉGIONAL ET URBAIN



ASSOCIATION  
TUNISIENNE  
DES URBANISTES



ASSOCIATION  
DES GÉOGRAPHES  
TUNISIENS

# NOUVEAUX CODES DES COLLECTIVITÉS LOCALES ET DE L'URBANISME, REFORMES DES TEXTES ET MUTATIONS DES TERRITOIRES

REGARDS CROISES DES GÉOGRAPHES ET DES URBANISTES

## LA REFORME DU CODE DE L'URBANISME : QUELLE PERTINENCE DES NOUVEAUX INSTRUMENTS ?

**Mahmoud GDOURA**, Urbaniste

Face à l'urbanisation galopante que connaît la plupart des villes tunisiennes et aux besoins croissants et non satisfaits des citoyens en infrastructures, services urbains, logements sociaux et autres, les instruments d'urbanisme s'avèrent de plus en plus inefficients. Les principaux instruments de planification dont notamment le PAU sont en perte de vitesse, de moins en moins appliqués mais posent de plus en plus de problèmes pour les collectivités locales. De par leur complexité en matière de procédures d'élaboration et d'approbation et leur inadaptation aux nouvelles exigences du développement urbain, ces instruments évoluent en outils réglementaires contraignants et entravant de par leur lenteur et leur rigidité le développement urbain harmonieux et durable des villes.

Certes, la faible participation des acteurs locaux et la centralisation exagérée des dits instruments sont en grande partie à l'origine de cet état des choses, mais, ceci, n'occulte en rien d'autres facteurs tels que : l'insuffisance des ressources financières et humaines au niveau des communes; l'inadaptation des PAU, PAD et SDA pour gérer les cas spécifiques d'intercommunalité, des grands projets urbains et de l'urbanisation informelle, en plus de la méconnaissance flagrante de la « boîte à outils urbanistique » et de son usage au niveau local. Excepté le PAU, tous les autres outils sont soit méconnus – cas du SDA –, voire même ignorés - cas du PAD, PIF, PRF, Syndicat des propriétaires, etc- ; de tels outils sont restés jusqu'à lors l'apanage soit de l'Etat (DGAT au M. Equipement) soit des opérateurs étatiques : AFH et autres, mais pas du tout des communes si l'on excepte Tunis.

A ce jour, l'ensemble des outils du Code de 94 ne sont pas encore bien maîtrisés, ni bien « digérés » par les collectivités locales, la société civile et bien d'autres acteurs urbains, et, rares sont ceux qui s'en servent.

Il va de soi qu'il faut repenser notre législation urbaine, du moins pour la mettre en conformité avec les principes de la nouvelle Constitution et décentraliser la pratique de l'urbanisme. Une révision du CATU s'impose aussi pour faciliter et démocratiser l'utilisation des instruments en vigueur, améliorer leur pertinence, leur degré d'applicabilité et d'application et leur appropriation par les acteurs locaux ;

compléter le CATU le cas échéant par un instrument financier à même de procurer de nouvelles ressources financières aux communes mais sans en rajouter d'autres.

Pour cela, les nouveaux instruments d'urbanisme, tels que annoncés dans le projet du Code d'Octobre 2016, paraissent pour la plupart inappropriés et ne répondent aucunement aux attentes de la quasi-totalité des communes et acteurs locaux. Au-delà du changement de noms de quelques instruments mais pas le contenu – PDUC au lieu de PAU ; PDUC au lieu de PAD - les autres outils proposés tels que PDUC Intercommunal, Ville nouvelle, opérations d'ensemble, grands projets urbains, fonds de financement de l'urbanisation, etc.. méritent d'être approfondis et clarifiés davantage et pourquoi pas testés concrètement au niveau local. Une évaluation du code en vigueur doit être également entreprise au préalable ainsi que la mise en place d'une nouvelle stratégie urbaine et une politique appropriée de la ville. Force de dire que ces instruments sont en quelque sorte prématurés et que leur pertinence et leur apport réel demeurent discutables.

En attendant, faut-il commencer par la révision de certains articles du CATU actuel, le mettre en conformité avec la Constitution et le nouveau code des Collectivités locales, assouplir ses procédures et surseoir ainsi sa refonte totale qui nécessitera certainement plusieurs années (Loi et textes d'application) pour plus tard, après avoir réalisé les évaluations et études suggérées.