

# LA PLANIFICATION URBAINE ET LES ENJEUX DE LA DURABILITÉ

RELANCE DU SYSTÈME DE  
PLANIFICATION URBAINE AU MAROC  
Lecture critique et pistes d'amélioration

Forum des centraliens Supélec

7<sup>ème</sup> édition

13-14 Novembre 2022



CentraleSupélec

Association des diplômés Alumni



## **La transition urbaine au Maroc**

*un phénomène mondiale, une réalité nationale.*

## **Un siècle de planification urbaine**

*Quels enseignements ?*

**Que faire face à un modèle en fin de cycle ?**

# 1

## LA TRANSITION URBAINE



Aujourd'hui plus que la moitié de la population mondiale vit dans les villes. Ce chiffre devrait atteindre **66% en 2050** et près de **85% en 2100**.

A la fin de ce « **siècle métropolitain** », la plus grande partie de l'urbanisation sur notre planète est susceptible d'être achevée. La population urbaine sera passée de moins de **1 milliard en 1950** à environ **6 milliards en 2050**, et probablement autour de **9 milliards en 2100**.

*Organisation de Coopération et de Développement Economique OCDE, 2015*



Les villes produisent actuellement **80% du PIB mondial**, et abritent plus de **50% de la population mondiale**, sur **3% de la superficie de la terre**. Les **100 villes les plus riches** génèrent **35% du PIB mondial**.

*HABITAT III issue papers, Planification et Design Urbain, 2016*



Les **600 grandes villes** dans le monde devraient générer plus de **60 pour cent de la croissance mondiale à l'horizon 2050** (34 trillion de dollars) et abriter **25% de la population mondiale** (52 Milliards d'habitant).

*Urban Word : Mapping the economic power of cities, MGI, Mars 2011*



La planification urbaine comme vecteur de résilience. L'urbanisme est également considéré comme un facteur de prospérité urbaine.

L'absence de planification urbaine constitue un **facteur de risque** qui pose des défis d'ordre social, environnemental et sanitaire.

# 352

## villes & centres urbains

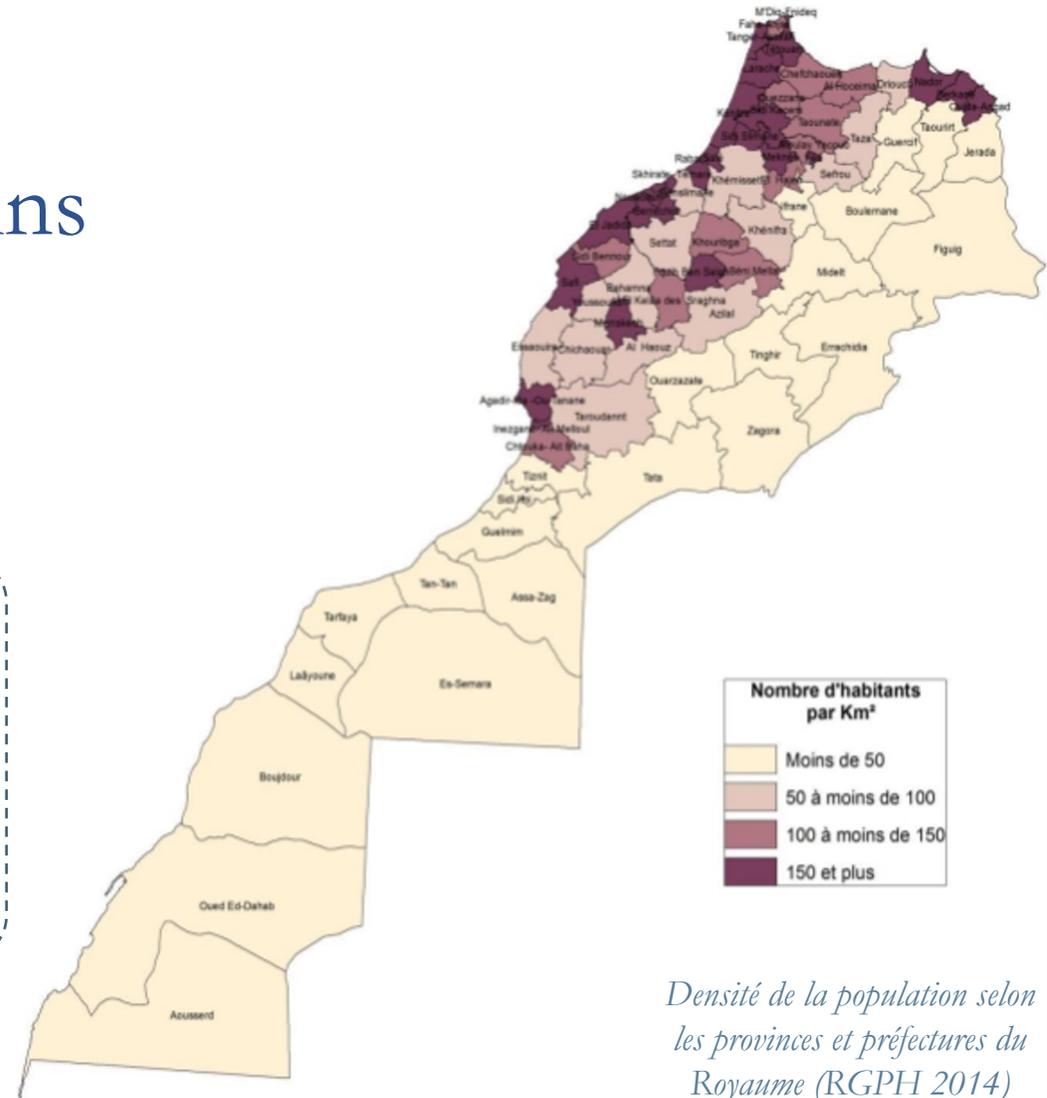
- 278 Communes urbaines
- 74 Centres délimités

**2%** du territoire nationale

**65%** de la population

**x6** depuis 1960

**58%** dans les 8 grandes aires métropolitaines



*Densité de la population selon les provinces et préfectures du Royaume (RGPH 2014)*

## Surface des aires urbaines

2 %

## Population urbaine et périurbaine

65 %

## Population 08 grandes aires urbaines

58 %

## Indicateurs territoriaux

## Active

43 %

## PIB

75 %

## Investissement

70%

## Indicateurs économiques

## Impact sur la structure de consommation d'énergie



**Le résidentiel et le tertiaire** : 25% avec des marges d'augmentation rapide (x4 en 2030).

**Le transport** arrive en tête avec une consommation de 41% (une partie concerne le transport urbain)

## Impact sur les besoins en mobilité et transports



Une augmentation constante de la **demande de déplacement** fortement liée à l'étalement urbain (4000 ha/an) et au découplage emploi/habitat.

Des dynamiques de motorisation massive

Une saturation des grands axes de déplacement en milieu urbain.

Des insuffisances de l'offre de transports collectifs, tant en termes de niveau de service de dessertes et d'inter-modalité.

Une augmentation constante des émissions des gaz à effet de serre GES liées au secteur du transport.

*Les aires urbaines, un lieu de développement à équilibre fragile*

## **Fragilité socio-économique**

- Déséquilibre entre la croissance urbaine et le développement des bases économiques des villes;
- Expansion de l'économie informelle et extension des disparités territoriales ;

## **Etalement et fragmentation**

- Eclatement de l'unité urbaine (exclusion sociale et distanciation non-spatiale);
- Rapports centre-périphérie déséquilibrés accentuant les disparités et les dysfonctionnements;
- Déficit en infrastructures urbaines, en équipements urbains de base et en services publics.

## **Outils de gestion inadaptés**

- Inadéquation des outils d'urbanisme au rythme de la croissance urbaine et au contexte social ;
- Difficulté du mode de gestion urbaine en vigueur à répondre à la demande croissante en, matière de logements, d'équipements à usage collectif et de terrains équipés.

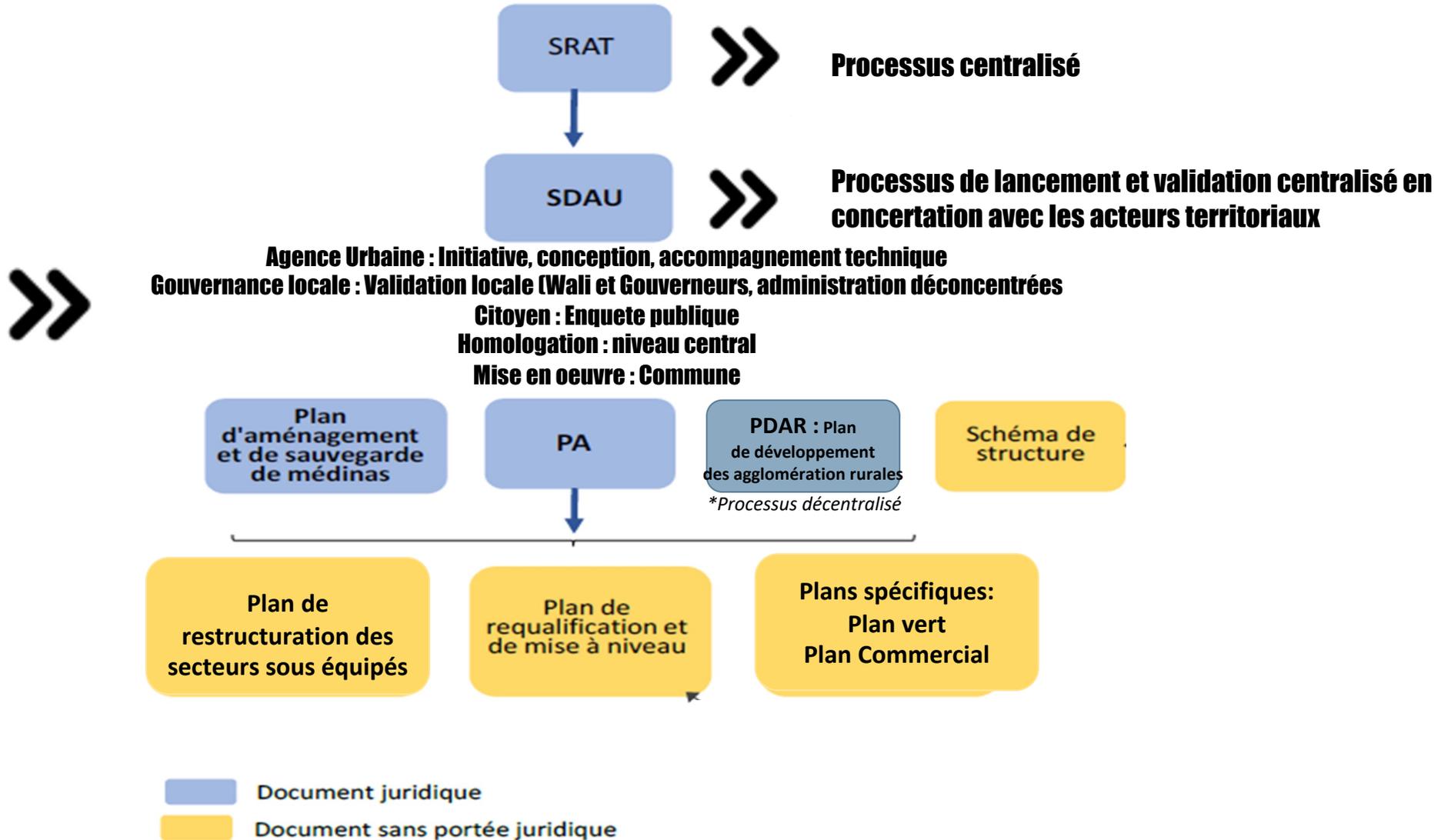
## **Les aires urbaines**

Moteurs de la croissance économique du pays  
Lieux de concentration des risques sociaux  
Lieux de concentration des risques environnementaux

# 2

## ENSEIGNEMENTS

# Documents d'urbanisme



Améliorer l'offre territoriale en investissement

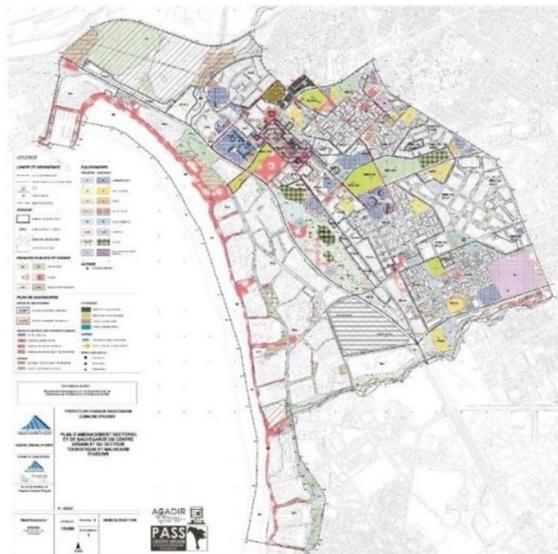
**1** SNAT

**12** SRAT

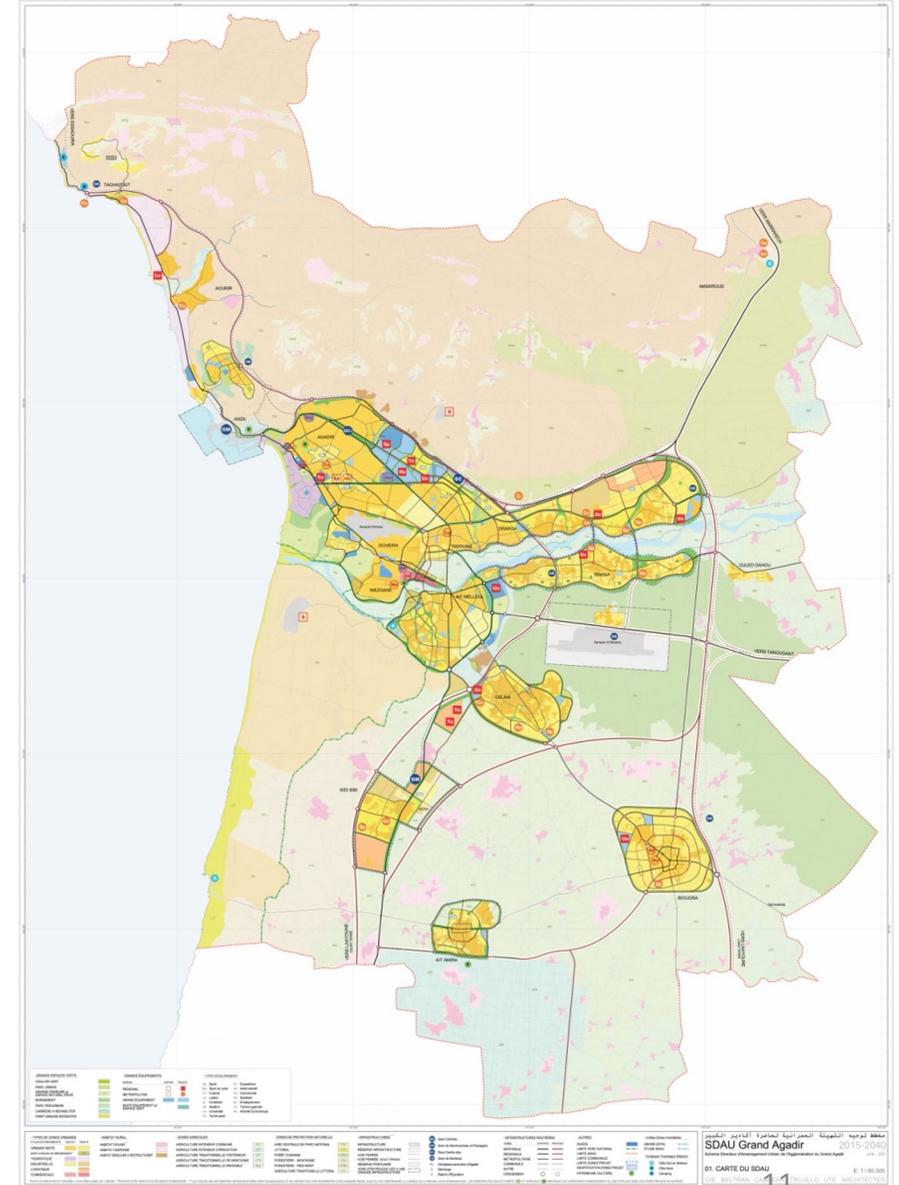
**+** de **2000** SDAU, PA et PDAR

Ouverture conséquente à l'urbanisation

Réserves foncières pour les équipements publics



Plan d'Aménagement Sectoriel  
et de Sauvegarde du Centre  
Urbain et Secteur Touristique et  
balnéaire de la ville d'Agadir



SDAU Grand Agadir 2015-2040  
SDAU Grand Agadir 2015-2040  
SDAU Grand Agadir 2015-2040

## CORRELATION PROJETS URBAINS - PLANIFICATION URBAINE

- Orientation des politiques publiques et territorialisation des grands projets nationaux : industrie, tourisme, nouveaux pôles urbains, grandes infrastructures portuaires...
- Expertise confirmée au niveau des Agence Urbaines : 20% des effectifs : environ 400 collaborateurs ;
- Réhabilitation de la planification urbaine suite à la suspension de la procédure dérogatoire ;
- Modèle de gouvernance dédié aux espaces projets ;
- Diversification des acteurs : champions nationaux : OCP, CDG...



Le projet d'aménagement de la vallée de Bouregreg



Le projet d'aménagement du Site de la lagune de Marchica



Zenata Eco-city

Un système de planification territoriale en décalage avec l'évolution des territoires et des institutions.

Un dispositif législatif rigide et parfois désuet.

Un contenu rigide et inadapté :

- Zonage figé
- Réglementation contraignante et détaillée
- Absence d'instruments opérationnels
- Inadaptabilité des prévisions aux réalités
- Ouverture à l'urbanisation démesurée

*Des Documents de planification inappropriés aux différentes échelles territoriales.*

**Absence d'équité foncière**

- Déclaration d'utilité publique sur 10 ans (gel du foncier)
- Projection surestimée
- Absence de mécanisme de péréquation foncière

**Fragmentation institutionnelle et dispersion des compétences** en matière d'urbanisme entre la Province, la Commune, l'Agence urbaine, les Inspections régionales, les CRI et d'autres organismes techniques;

**Conflits de compétences** entre les acteurs;

**Une gouvernance inappropriée :**

- Multiplicité des acteurs ;
- Complexité et lenteur des procédures d'élaboration.

**Difficultés à mettre en pratique une gouvernance transversale** : interférence entre les différents acteurs ;

Difficulté de mise en œuvre des Documents d'Urbanisme.

Coût élevé de l'urbanisation;

- Difficulté de financer les réseaux VRD et les équipements ;
- Absence de mécanismes de contribution des propriétaires au coût d'urbanisation;

Absence d'un cadre approprié aux projets d'envergure ;

- Renchérissement des coûts de la gestion urbaine: étalement urbain ;

Hausse effrénée des valeurs foncières urbaines et absence d'instruments de régulation du marché foncier ;

Amenuisement des réserves foncières de l'Etat et insuffisance de mécanismes de mobilisation des terrains privés.

**3**

**Que faire ?**



### NMD 2035 :

- Amélioration de la compétitivité ;
- Contribution forte du secteur privé ;
- Cadre d'investissement attractif, incitatif et diversifié



### Programme gouvernemental

- Accompagner la transformation économique pour la création d'emplois : 4% de taux de croissance, 1 millions d'emplois;



### Charte d'investissement

- Porter la part de l'investissement privé aux deux tiers de l'investissement total ;
- Encourager l'investissement dans les provinces les moins favorisées ;
- Dynamiser les secteurs stratégiques : industrie, défense, pharmaceutique.

# Principes



Proximité

Célérité

Adaptabilité

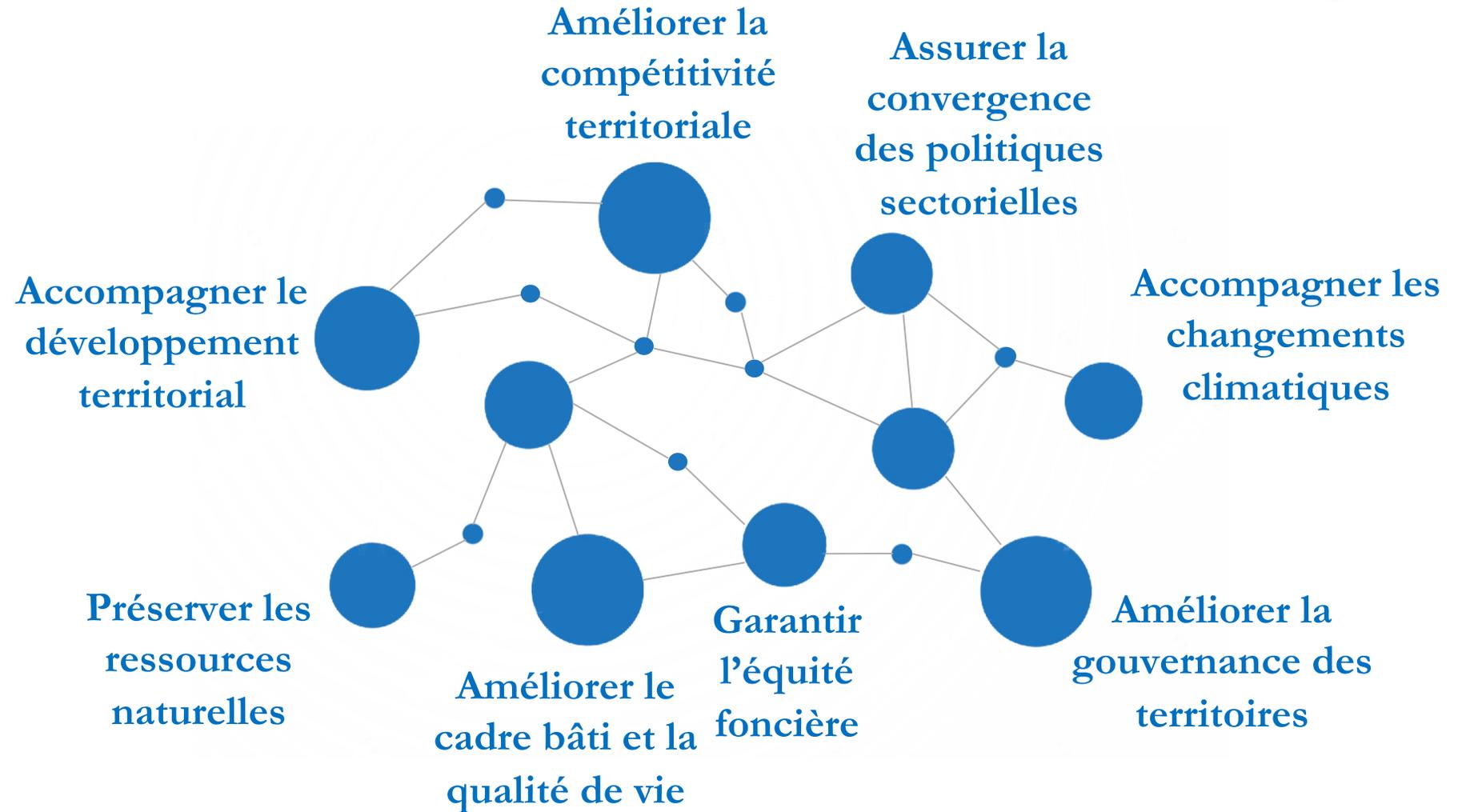
Réactivité

Développement  
humain

Incitation à  
l'investissement

Gouvernance  
solidaire

# Objectifs



# Territoires durables et inclusives



Des outils opérationnels innovants.

Des outils techniquement fiables et réalisables

Accompagnement et appui technique aux :

- Collectivités territoriales : la vision territoriale qui alimente les PAC, l'aide à la prise de décision, un tableau de bord de la gestion urbaine, une maîtrise des coût de la gestion urbaine grâce à la maîtrise urbaine ;
- Aux investisseurs : visibilité, offre territoriale, adaptabilité ;
- Aux citoyens : cadre de vie, espaces publics, appropriation de la ville, participation ;
- Aux grand projets d'intérêt national et régionale

Pour impulser le développement et réduire les disparités, le système de planification territoriale devrait :

- Permettre l'anticipation ;
- Promouvoir le développement ;
- Encourager des projets intégrés.

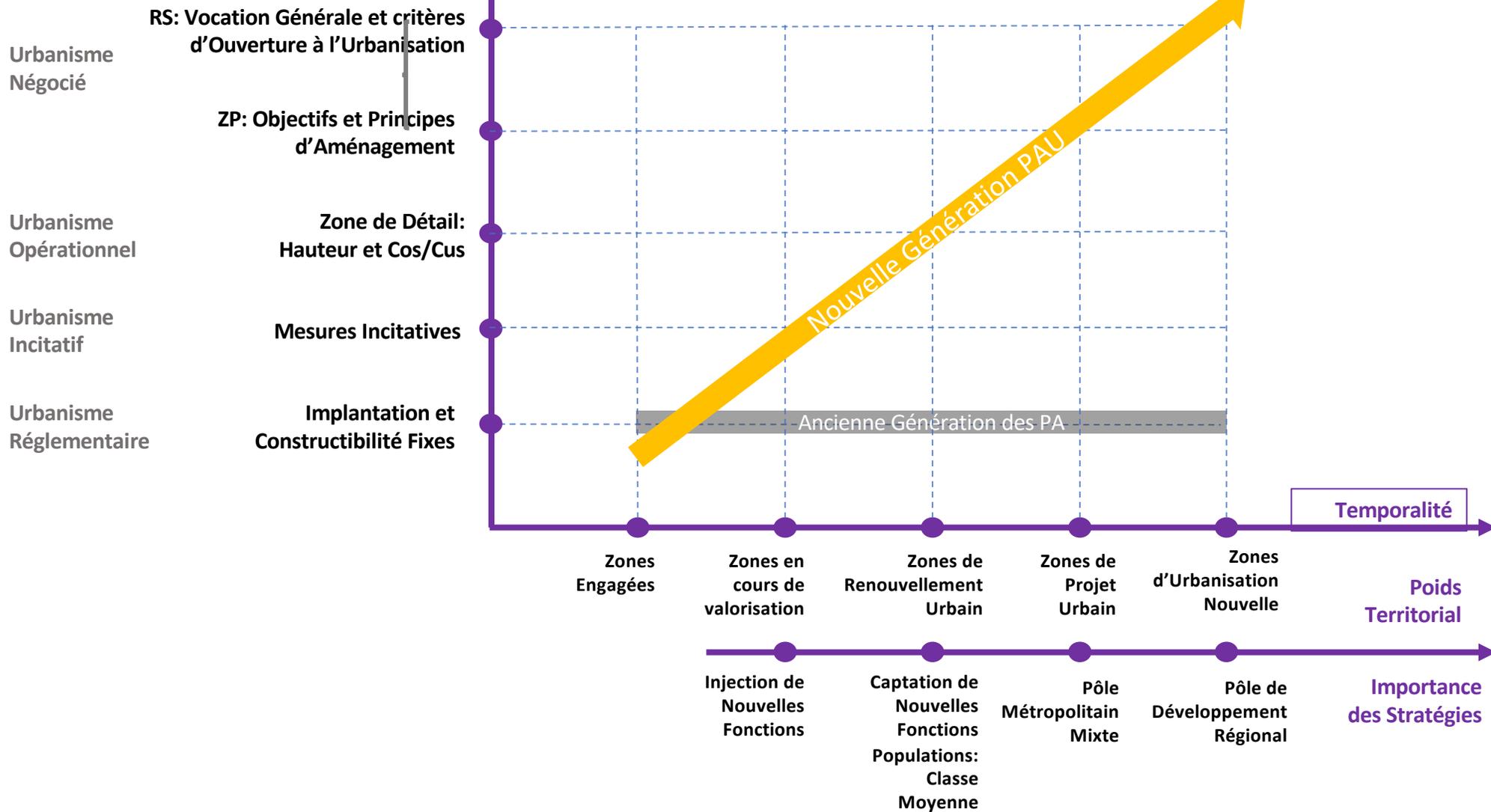


mettre en corrélation l'urbanisme  
De plan et l'urbanisme de projet

## Le contenu

# Vers une nouvelles planification des temporalité

Souplesse des Dispositions



# RÈGLES

# ALTERNATIVES

## NOUVEAUX APPORTS

1. PERMEABILITE DU SOL
2. CONTRIBUTION A LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS
3. CONTRIBUTION A LA REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT
4. MIXITE SOCIALE
5. MIXITE FONCTIONNELLE
6. REGROUPEMENT DES PARCELLES
7. EFFICACITÉ ET PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
8. QUALITÉ ARCHITECTURALE ET URBAINE
9. DÉVELOPPEMENT DES FILETS DE HAUTEUR
10. TECHNIQUES ALTERNATIVES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

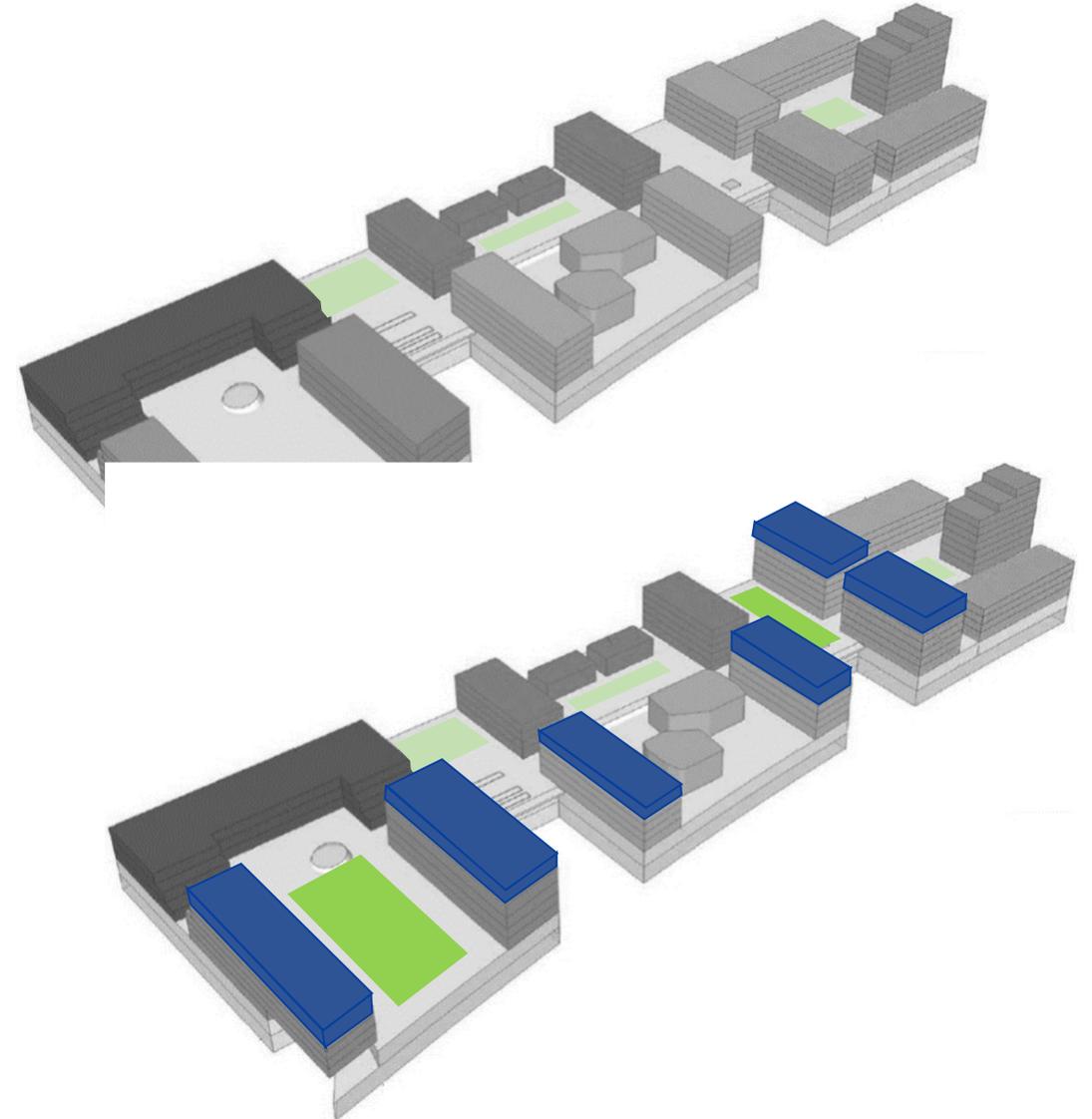
- Le Coefficient de Perméabilité des Sols (CPS)

$$\text{CPS} = \frac{\text{Surface perméable}}{\text{Surface globale du terrain}}$$

## APPLICATION DE LA REGLE

- La règle fixe : **pourcentages minimaux imposés.**
- Au-delà du ratio obligatoire : majoration accordée selon les trois options d'augmentation suivantes :
  - Jusqu'à 15% de la SHON.**

↑ Surfaces perméables => ↑ SHON



## RAPPEL DES REGLES FIXES

- La réalisation d'un programme de logements sociaux doit **impérativement observer le respect du principe de la mixité sociale**. Le règlement définit un **pourcentage maximale de la composante « logements sociaux » en fonction des zonages**.

## APPLICATION ET CONDITIONS

- Au sein du programme de logements sociaux, si le pourcentage de la composante « logements sociaux » **ne dépasse pas les 50%**, une **majoration de 5% de la SHON** est accordée.
- Dans la zone villa** : Pour les unités foncières dont la superficie est supérieure ou égale à 2 ha, **possibilité de réaliser des immeubles orientés sur le 1/3 de la surface** du projet.

*Cette disposition n'est pas cumulative avec les autres règles alternatives.*

- Dans la zone d'immeubles orientés** : Pour les unités foncières dont la superficie est supérieure ou égale à 2 ha, **possibilité de réaliser des opérations en villégiature sur le 1/3 de la surface** du projet sans toutefois dépasser 18 unités à l'hectare.





## Les échelles

Quelle **planification appropriée** aux **différentes échelles territoriales** ?

L'échelle métropolitaine : articulation planification transport, relations villes périphéries, offre territoriale diversifiée

Les CREM : approche programmatique

Les villes intermédiaires

## La gouvernance

Quelle **Gouvernance territoriale innovante** garante de proximité, de célérité et d'efficience?

Réduction du nombre d'acteurs?

Procédures dématérialisés?

Fixation des délais ? Recours et arbitrage?

Gouvernance régionale? Niveau d'approbation ?

**Quels mécanismes d'équité foncière** : déclaration d'utilité publique, partage de la plus-value, principe de participation, aménagement foncier?



## La mise en œuvre

Comment récupérer une partie de la plus value foncière générée par les changements de zonage?

Quels mécanismes de financement de l'urbanisation permettant réduction du coût d'urbanisation, contribution et partage des charges, rationalisation de l'investissement public et captation de la plus-value urbanistique ?

Récupérer une partie de la plus value générée par la seule action publique principe de participation libératoire sans droit à indemnisation et de participation financière

Quels prérequis à l'ouverture à l'urbanisation ? Connectivité ? Réalisation des équipements ? :

Comment accroître l'offre foncière urbanisable?

Quels outils d'actions foncières ? :

Pour les équipements publics : droit de substitution et de délaissement, Principe de participation.



- - **Une nouvelle échelle de la planification territoriale** : Asseoir un urbanisme digital à travers un programme global de transformation numérique des territoires.
- **Comment favoriser l'inclusion numérique des territoires?** exploiter le digital pour réduire les disparités territoriale « **People Centered Smart Cities** » : le déploiement de la technologie et de l'innovation pour garantir la durabilité, l'inclusivité, et la prospérité.
- **Modélisation des extensions urbaines** : CIM « **City Information Modeling** » : représentation virtuelle dynamique des territoires.
- - **Le rôle de la Data Urbaine** : développer un système d'information territorial mutualisé à travers des plateformes partagées entre les différents services.
- - **Faire du numérique un facteur déterminant de l'investissement** : Une plateforme numérique destinée aux investisseurs exposant l'offre territoriale destinée à l'investissement ( industriel, logistique...)
- **Comment repositionner les Agences urbaines à travers le numérique ?** Projet d'urbanisme électronique : gestion dématérialisée des notes de renseignements et des dossiers de demande d'autorisations, la pré-instruction en ligne, l'enquête publique en ligne, l'utilisation des SIG...
- - **Accès à l'information urbanistique** : s'assurer que l'offre numérique soit accessible à tous et constituer un réseau de lieux de médiation numérique. : 930 DTS en ligne

An aerial photograph of a coastal city, likely in the Mediterranean region. The foreground shows modern residential buildings with white facades and red-tiled roofs. A large, curved beach with golden sand separates the city from the sea. The water is a deep blue-green color. In the background, the city extends to the horizon under a clear blue sky. A vertical white line is positioned to the right of the text.

**Merci pour votre attention**