

*Congrès international de la FIG et 6ème congrès national  
des IGT sous le thème : Rapprochons les cultures  
Marrakech 18 – 22 mai 2011*

*Communication au sujet de :*

## **La planification urbaine au Maroc État des lieux et perspectives**

Présentée par :

\*Hassan CHTOUKI

FIG WW MARRAKECH 20 Mai 2011

## **Problématique**

- **Identification des insuffisances juridiques et difficultés pratiques de la planification urbaine;**
- **Recherche des solutions à même de rendre cette planification un vecteur de développement économique.**

FIG WW MARRAKECH 20 Mai 2011

## **Intérêt**

**-La planification urbaine est un œuvre stratégique qui détermine la configuration des villes par un ensemble de décisions concertées et successives;**

**-Ce thème touche au droit de l'urbanisme et tend à dynamiser un développement urbain intégré.**

FIG WW MARRAKECH 20 Mai 2011

## **Plan**

**Partie I - Fondement juridique et instruments de la planification urbaine;**

**Partie II - Planification urbaine : contraintes et perspectives.**

FIG WW MARRAKECH 20 Mai 2011

# Partie I

## Fondement juridique et instruments de la planification urbaine.

FIG WW MARRAKECH 20 Mai 2011

### ➤ **Fondement juridique**

- La loi 12/90 relative à l'urbanisme et son décret d'application ;
- Le Dahir du 25 juin 1960 relatif au développement des agglomérations rurales ;
- Le Dahir du 10 septembre 1993 instituant les Agences Urbaines.

### ➤ **Instruments de la planification urbaine**

#### 1-Le schéma directeur d'aménagement urbain;

- trace dans une perspective de 25 ans les grandes lignes du développement intégré du territoire auquel il s'applique;
- se situe au sommet de la hiérarchie des documents d'urbanisme.

FIG WW MARRAKECH 20 Mai 2011

## 2-Le plan d'aménagement:

- définit le droit d'utilisation du sol par des règles précises immédiatement applicables;
- durée de validité limitée à 10 ans.

## 3-Le plan de zonage;

- Document de caractère transitoire qui permet de définir l'utilisation des sols en l'absence d'un PA pour un secteur déterminé.
- Durée de validité limitée à 02 ans.

FIG WW MARRAKECH 20 Mai 2011

## 4- Le plan de développement des agglomérations rurales

- Outil de planification des agglomérations rurales ;
- Durée de validité limitée à 10 ans.

## 5-L'arrêté d'alignement.

- Outil de création des voies, places et parkings, la modification de leur tracé ou leur largeur ou leur suppression, totale ou partielle;
- Durée de validité limitée à 10 ans.

FIG WW MARRAKECH 20 Mai 2011

## Partie II

### Planification urbaine : contraintes et perspectives.

FIG WW MARRAKECH 20 Mai 2011

#### ➤ Contraintes de la planification :

*1-Centralisation de l'initiative d'élaboration et d'approbation des documents d'urbanisme;*

*2-Difficulté du financement des documents d'urbanisme;*

-Nécessité de moyens financiers importants et de la répartition des charges.

*3-Réticence dans la prise des arrêtés de mise à l'étude;*

-Ces arrêtés permettent de fixer les limites du territoire d'étude, afin que des opérations d'aménagement ou de construction ne viennent mettre en échec ses prévisions.

FIG WW MARRAKECH 20 Mai 2011

*4-Lenteur administrative : phases d'étude, d'enquête publique et d'homologation;*

-Phase d'étude : rôle de l'administration, des maitres d'œuvre et des textes

- Phase d'enquête publique

- Phase d'homologation

*5- Faiblesse dans la mise en œuvre des documents d'urbanisme;*

*6- La dérogation en matière d'urbanisme;*

- permet de pallier aux rigidités des documents d'urbanisme, toutefois elle a provoqué des conséquences négatives sur le paysage urbain.

FIG WW MARRAKECH 20 Mai 2011

- Constat PNUD+CCDH : la dérogation est un assouplissement insuffisamment encadré qui a affecté négativement la planification urbaine et la cohérence du développement urbain( In Etude sur le droit au développement, dont le projet a été signé à Rabat le 20/01/2009).

*7- Absence de politique foncière au service de l'urbanisme;*

- Dualité du régime foncier, multiplicité des statuts fonciers, faible couverture par l'immatriculation...etc

*8- Environnement.*

-Insuffisance ou absence des textes relatifs à la protection de l'environnement.

FIG WW MARRAKECH 20 Mai 2011

## ➤ Perspectives :

### *1- Réduction des délais d'étude et d'approbation des documents d'urbanisme (DU);*

- Déconcentration des procédures d'approbation de ces documents dans un premier temps;
- La décentralisation pourrait être la solution naturelle pour la gestion des espaces communaux, dans une étape suivante;
- Organisation des journées de formation au profit des maîtres d'œuvres et renforcement de leur encadrement et suivi;
- Adoption d'une réglementation précise qui distribue les rôles, établit les mécanismes d'arbitrage en cas de désaccord et définit les intervalles temporels à ne jamais dépasser.

FIG WW MARRAKECH 20 Mai 2011

### *2- Moyens de Mise en œuvre des documents d'urbanisme*

- Renforcer l'approche participative et concertée lors de l'élaboration et de la mise en œuvre des documents d'urbanisme;
- Programmer l'exécution des principales opérations d'infrastructure et d'équipements socio-collectifs et estimer le coût de leur réalisation ;
- Associer le secteur privé dans la réalisation des équipements publics, en particulier les équipements d'enseignement et de santé;
- Proposer des formes de partenariat public/privé, permettant au secteur public et privé de procéder à des réalisations communes en matière de développement urbain;
- Instaurer une contribution des opérateurs économiques en contrepartie des plus-value créées par un document d'urbanisme.

FIG WW MARRAKECH 20 Mai 2011

### *3- Politique Foncière :*

Il est proposé ce qui suit :

- L'adoption de l'immatriculation d'ensemble ;
- L'obligation de l'immatriculation foncière à l'intérieur des périmètres urbains et ceux couverts par un document d'urbanisme ;
- La création d'Agences foncières régionales et transfert du patrimoine foncier étatique à leurs actifs ;
- La mobilisation des terrains Habous, Guich et collectivités ethniques par leur appropriation par les ayants droit et préférence du droit de l'urbanisme à la réglementation relative aux statuts fonciers en cas de discordance;
- Il est aussi proposé d'élaborer des enquêtes foncières, des plans parcellaires et des études du marché foncier préalablement à l'établissement des documents d'urbanisme .

FIG WW MARRAKECH 20 Mai 2011

### *4- Environnement :*

Il est proposé de prévoir une réglementation étoffée visant à :

- sauvegarder les zones sensibles, les espaces menacés, les zones vulnérables aux inondations ....etc.
- établir des documents d'urbanisme qui doivent :
  - \*\*fixer les zones à protéger pour des raisons d'ordre environnemental ;
  - \*\*déterminer le plan vert comprenant les documents graphiques et écrits relatifs aux principaux espaces verts à créer, à classer, à protéger ou à mettre en valeur ;
  - \*\*disposer d'études sectorielles permettant de mieux apprécier les enjeux environnementaux et de mieux orienter le développement urbain (cartes d'aptitude à l'urbanisation, cartes de vulnérabilité à la pollution ...etc).

FIG WW MARRAKECH 20 Mai 2011

*CONCLUSION*

FIG WW MARRAKECH 20 Mai 2011