

## Schéma Directeur d'Aménagement Urbain de la Région du Grand Casablanca

Le projet du schéma directeur d'aménagement urbain a été établi par l'Agence Urbaine de Casablanca, avec l'assistance de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de l'Île de France (IAURIF) et après une très large participation des élus, des administrations et de la société civile.

### Les choix Stratégiques

Le projet de SDAU du Grand Casablanca modifie fortement l'orientation du développement urbain qui avait présidé jusqu'ici dans la plus grande ville et capitale économique du Maroc, à travers des choix stratégiques qui vont en changer le visage et la hisser au rang des grandes métropoles mondiales.

Ces grands choix stratégiques sont :

1. L'organisation de l'armature urbaine régionale par un **système polycentrique de pôles périphériques renforcés autour de la capitale économique** et de la ville secondaire de Mohammedia, **en assurant la mobilité** par une infrastructure routière hiérarchisée et maillée et un réseau de transports en commun suffisamment calibré.
2. L'ouverture à large échelle de **nouvelles zones urbanisables dans les pôles périphériques**. Cette offre foncière est rendue nécessaire par la forte demande sur les parcs d'activités et le logement. L'expansion spatiale de Casablanca sera accompagnée d'une expansion des réseaux routier et ferroviaire. Le report de la croissance urbaine vers les pôles périphériques permettra parallèlement de **mettre à niveau la ville de Casablanca** (résorption de l'habitat précaire, amélioration du niveau des équipements et du réseau de transport) dans de meilleures conditions.
3. **Le remplacement progressif de l'activité industrielle polluante de Casablanca par des activités non nuisantes**. Le premier bassin du port sera intégré à la vie urbaine. **Les industries lourdes iront dans les pôles périphériques**, notamment dans les nouveaux parcs du pôle industrialo-portuaire de Mohammedia (projet de nouveau port à l'Ouest de la jetée) et l'axe de développement industriel Mohammedia – Nouaceur.

4. Le **renforcement des fonctions tertiaires** notamment sur l'axe Anfa-Sidi Maarouf (grâce en particulier à l'opération Casa-Anfa) : Il s'agit de conforter l'implantation de bureaux, de laboratoires de recherche, d'établissements d'enseignement, d'activités non nuisantes, le long de cet axe qui conduit à l'aéroport, tout en gardant le cœur tertiaire historique et en créant de nouvelles centralités tertiaires, notamment à Zenata.
5. La mise en place d'une **politique sociale de rééquilibrage à l'Est**, notamment à Sidi Moumen avec le Grand Stade et la restructuration de l'habitat, de même qu'à Lahrawiyine (restructuration), à Ain Sebaa (requalification de la façade maritime) et à Sidi Bernoussi (Renouvellement du tissu d'activités et de l'environnement)
6. La mise en place d'un **réseau de transport urbain de masse** constitué notamment d'un RER par dédoublement de la voie ferrée actuelle, d'une ligne de métro et d'un réseau de tramways. Avec l'arrivée du TGV à Casablanca, la métropole bénéficiera d'un réseau très performant à vocation internationale, nationale, interrégionale, régionale et urbaine.
7. La définition d'une **trame régionale d'espaces ouverts** non urbanisables, constituée du réseau des forêts, des lits d'oued, des espaces côtiers protégés, des espaces agricoles à haut rendement, des zones inondables, des coupures vertes entre industrie et habitat, et des liaisons vertes entre ces différents espaces.

### **Les principales recommandations**

Le SDAU du Grand Casablanca ne se réalisera pas du seul fait qu'il serait publié. Seule une action volontaire, et suivie dans le temps, permettra une réalisation satisfaisante des objectifs et des prescriptions du SDAU.

Cette action est de deux ordres : elle porte, d'une part, sur des actions à mener (réalisation d'infrastructures et d'opérations d'urbanisme) et, d'autre part, sur des mesures législatives et réglementaires.

**Les actions – clés les plus stratégiques pour engager le processus de réalisation du SDAU sont :**

1. Le lotissement et l'équipement de plus de 1000 ha de terrains par an;
2. La résorption de l'habitat précaire : plus de 2000 ha à traiter dont 1000 ha de bidonvilles;
3. La conduite des 3 grandes opérations – phares que sont Anfa, Zenata et Sidi-Moumen;

4. Le dédoublement de la ligne de chemin de fer de manière à séparer le trafic urbain du trafic national et marchandises ;
5. La réalisation des premières lignes de tramway, premiers transports collectifs en site propre;
6. La réalisation des premiers parcs d'activités et zones logistiques de fret de niveau international.

**Les mesures clés à prendre au niveau législatif et réglementaire sont:**

1. Enrichir la législation **d'outils fonciers** efficaces permettant d'éviter les blocages dus à la hausse des prix fonciers à chaque fois qu'une zone est ouverte à l'urbanisation (cas des parcs d'activités ou des nouvelles zones urbanisables décidées). Ces outils portent essentiellement sur la **préemption** de terrains et les conditions financières de cette préemption.
2. Créer une véritable **agence foncière régionale** dotée de compétences de préemption, d'achat, d'expropriation par délégation de l'Etat et des collectivités locales, disposant d'un fond de roulement important, et capable d'équiper les terrains acquis ;
3. Rendre plus difficiles les décisions de dérogation par rapport aux documents d'urbanisme approuvés, au moins durant les 10 années qui suivent leur adoption.

**Le processus d'approbation**

A la suite de la validation du projet du schéma directeur d'aménagement urbain par le Comité Stratégique de Pilotage, les conseils élus ont été invités à s'y prononcer, dans un délai de deux mois, à compter du mois d'Août 2008.

Son approbation est prononcée par décret sur proposition du Ministre de l'Intérieur, après avis des Ministères de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace, de l'Equipement et du Transport et de l'Economie et des Finances.