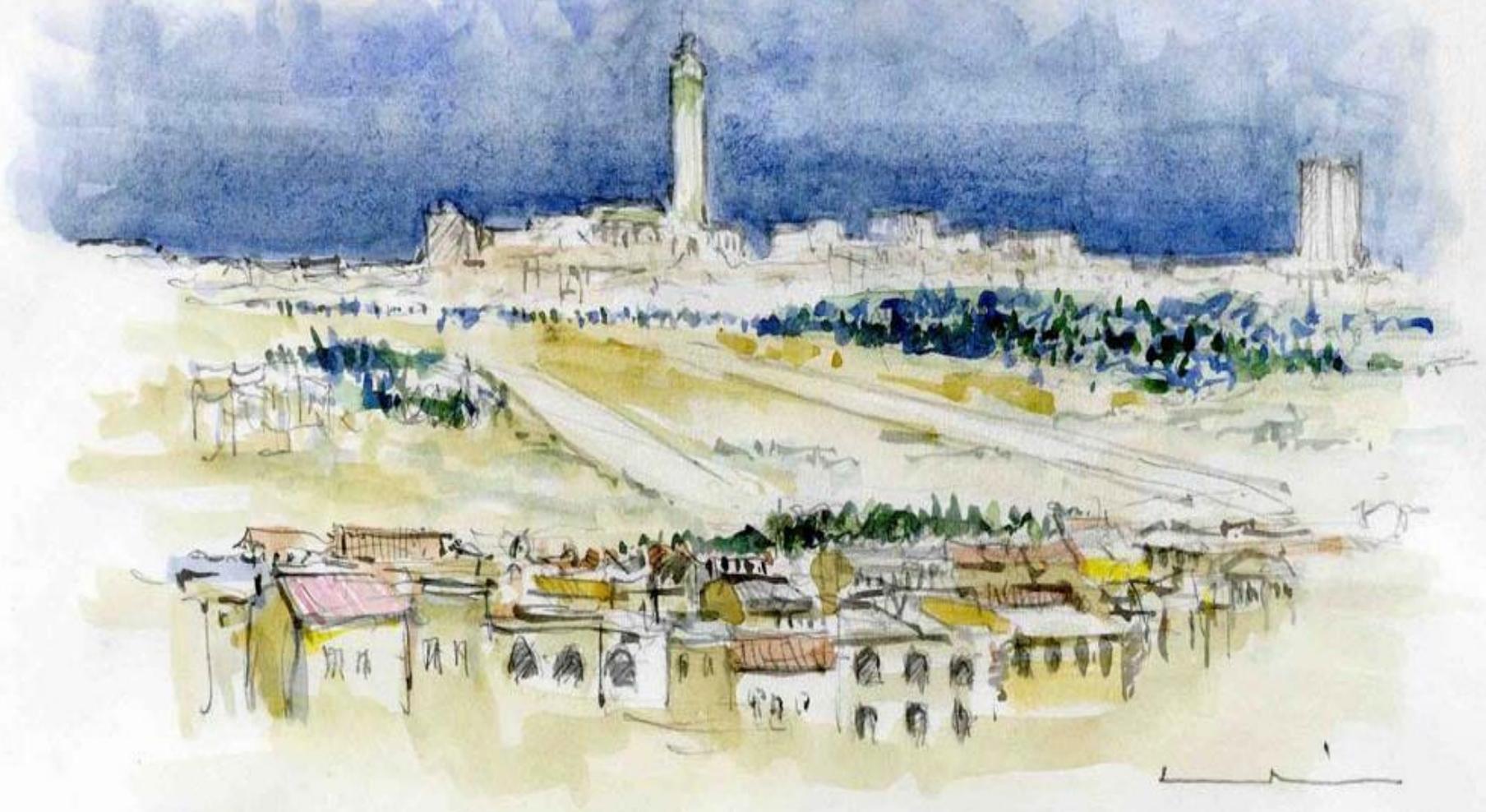


La planification urbaine à Casablanca:

Outil d'organisation spatiale et instrument de régulation sociale



Présentation CMO, 15 décembre 2016



- ❖ Une longue incursion, professionnellement parlant, dans le domaine passionnant mais complexe de l'urbanisme et de la planification urbaine.
- ❖ Comprendre et tenter d'expliquer la distance remarquée qui sépare la théorie de la réalité, la conception de la mise en œuvre: les plans sont généralement bien faits, mais leur mise en application reste loin des objectifs affichés.
- ❖ La planification urbaine ne serait-elle pas un simple instrument de régulation sociale?





- ❖ Thème non dénué d'intérêt : C'est la première fois qu'une agglomération marocaine se trouve couverte, aux années 80 et même de nos jours, par toute la panoplie des documents d'urbanisme prévus par la loi d'urbanisme et qui, de surcroît, ont continué à être appliqués jusqu'à leur remplacement par de nouveaux documents récemment approuvés.
- ❖ Thème d'actualité: depuis que le débat sur les conditions de la mise à niveau urbaine de la première métropole du Royaume est relancé par le discours royal du 11 octobre 2013 devant le parlement.



❖ Approcher la question à travers une évaluation des documents d'urbanisme : le SDAU de 1985 et les plans d'aménagement de 1989, qui ont la particularité d'avoir continué à être appliqués jusqu'à l'approbation de nouveaux documents .

❖ La démarche adoptée est assurément juridique, mais dans la mesure où l'urbanisme se caractérise par sa nature pluridisciplinaire et transversale, l'analyse du phénomène urbain ne peut se confiner dans une approche unidimensionnelle et doit nécessairement s'ouvrir, autant que faire se peut, à d'autres disciplines scientifiques, comme l'économie, la sociologie urbaine.





Celle-ci permet, en effet, de jeter un éclairage combien utile sur les acteurs de la planification urbaine et leurs échanges mais aussi les institutions, les normes et les procédures qui régissent les différentes interactions entre eux et, par-dessus le marché, analyser l'impact de ces interactions sur le système de la planification urbaine en place.

Cette approche pluridisciplinaire et multidimensionnelle présente l'avantage d'appréhender la ville à la fois dans sa complexité et dans sa spécificité par rapport à d'autres villes, chacune d'elles développant sa personnalité propre.

Analyse inspirée de l'approche systémique et fondée sur les éléments fondamentaux suivants :





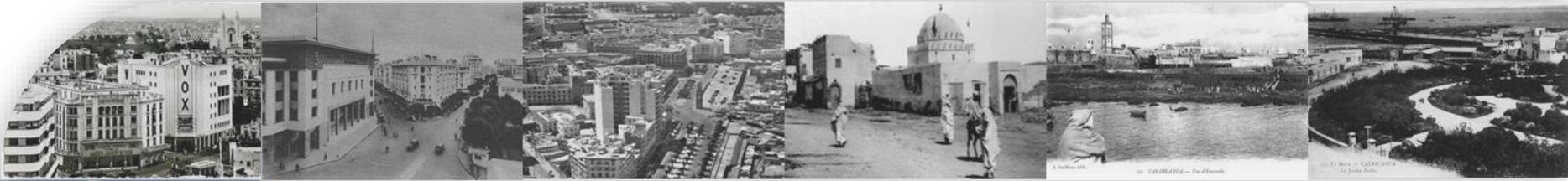
- ❖ **La ville perçue comme un système** vivant et en perpétuel mouvement, dotée d'une structure globale (le plan) subdivisée en parties - ou sous-systèmes (les quartiers centraux, péricentraux et périphériques)- supportant des fonctions spécifiques d'habitat, de travail et de loisirs. On peut reprocher à cette définition fonctionnaliste le défaut de segmenter l'espace urbain, mais elle reste, néanmoins, d'un intérêt heuristique indéniable dans la mesure où elle met en exergue des « éléments fondamentaux de la vie urbaine » pour reprendre FIJALKOW (Y) et permet de comprendre la structure urbaine adoptée à Casablanca depuis le Plan Prost.

- ❖ L'analyse en termes d'action est fondamentale dans la mesure où **l'action renvoie logiquement à l'acte**, autrement dit à l'activité produite, ce qui met en valeur des faits concrets, tangibles et appréciables ; bien sûr, en toile de fond, se profile les aspects liés à la genèse de l'action, au processus de sa conception et de son développement et forcément de son extinction.





- ❖ **L'action publique fait penser naturellement aux acteurs:** C'est-à-dire à ceux qui ont initié et conçu l'action et à qui incombe la charge de la mettre en œuvre. L'on doit, en considérant le statut de chaque acteur, faire la différence entre acteurs publics et privés ou acteurs individuels et collectifs.
- ❖ **L'action publique est aussi une expérimentation observable:** D'où l'intérêt d'une analyse en termes de mise en œuvre qui rend compte de ce qui a été réalisé et oblige de chercher ce qui ne l'a pas été et les raisons particulières qui ont empêché la non-réalisation.



Plan de l'intervention

I-Cent ans de planification urbaine

II- La formation centralisée de la planification urbaine : mettre l'accent sur le processus de formulation et de mise en forme des documents d'urbanisme, en mettant en exergue le rôle des acteurs.

III- La mise en œuvre, le parent pauvre de la planification urbaine : procéder à l'évaluation de la première expérience de la planification urbaine après l'indépendance (1984-2010), en abordant la question cruciale de la mise en œuvre, mettant notamment en lumière les écarts entre les objectifs affichés et les résultats réalisés ainsi que les obstacles qui font que cette mise en œuvre figure en parent pauvre de notre système de planification urbaine.

IV-Les perspectives: plaidoyer pour une nouvelle planification urbaine.





I-Cent ans de planification urbaine

I-Cent ans de planification urbaine

Le cadre territorial

Superficie : 1210 km²

- Wilaya G. Casablanca : 1134 km²
- Commune de Mansouria : 76 km²

Population :

- RGPH 2004 : 3,6 millions d'habitants.
- HCP 2014: 3,9 millions d'habitants.
- Projections 2030: 5,1 millions d'habitants.

Organisation administrative :

- une Wilaya, 2 Préfectures et 2 provinces;
- Préfecture de Casablanca: 8 préfectures d'arrondissement, 2 communes;
- 33 communes;
- la Commune de Casablanca : 16 arrondissements.



I-Cent ans de planification urbaine

Le cadre juridique

Planification réglementaire

Plans d'aménagement

- Définit le mode d'utilisation du sol
- Établissement: Agence Urbaine en concertation avec différents les intervenants.
- Approbation
 - Examen par le Comité technique local présidé par le gouverneur;
 - Examen par le conseil communal
 - Enquête publique
- Décret du chef du gouvernement



100 - Cent ans de planification urbaine



La planification urbaine sous le Protectorat (1914- 1956)



I-Cent ans de planification urbaine

■ Casablanca existait, déjà en 1900, sous forme d'une ville qui comptait plus de 20 000 habitants sur 45 ha environ.

■ Dès 1907, à proximité du port et de l'ancienne médina, apparition du noyau de la ville européenne qui connaîtra une extension rapide consécutive à des décisions majeures du Protectorat à partir de 1913: construction du port; les chemins de fer; ouverture de la ville devant l'émigration européenne et marocaine.

■ Sous le Protectorat, la planification est avant tout une demande privée, émanant des grands lotisseurs:

- dès 1913, ces derniers font pression sur Lyautey pour l'élaboration d'un plan d'urbanisme;
- ils vont même jusqu'à missionner l'architecte D. A. Agache, qui a établi en 1914 un « plan de l'état des lieux », localisant les propriétés du makhzen et celles des compagnies françaises.

■ Le Protectorat fait venir l'architecte Henri Prost, qui est appelé, pour ménager le lobby des lotisseurs, « avant d'asseoir définitivement son plan de s'entendre avec les groupements intéressés » .

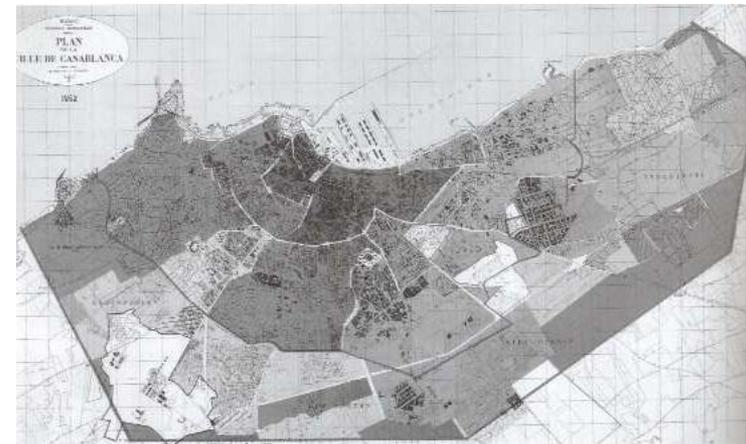


100 ans de planification urbaine

- C'est une ville déjà très construite et lotie sans plan général que Prost commence à « essayer d'arranger tant bien que mal ».
- Pour les autorités françaises, Casablanca est un laboratoire de nouvelles règles en matière de planification urbaine.
- Deux grandes tentatives d'organisation urbaine :



Plan Prost 1917



Plan Ecochard 1952

- Une planification réglementaire : le plan d'aménagement, un document d'urbanisme sans portée prospective
- Tentative de maîtrise foncière (Réserves foncières)

1-Cent ans de planification urbaine

La planification urbaine après l'Indépendance (1956-2010)



1-Cent ans de planification urbaine

- Jusqu'aux années 80, Casablanca ne connut plus de plan d'ensemble susceptible de lui offrir le support de son extension.
- Dans les années 70, dans le but de proposer une vision globale, un Schéma Directeur a été mis à l'étude puis abandonné.

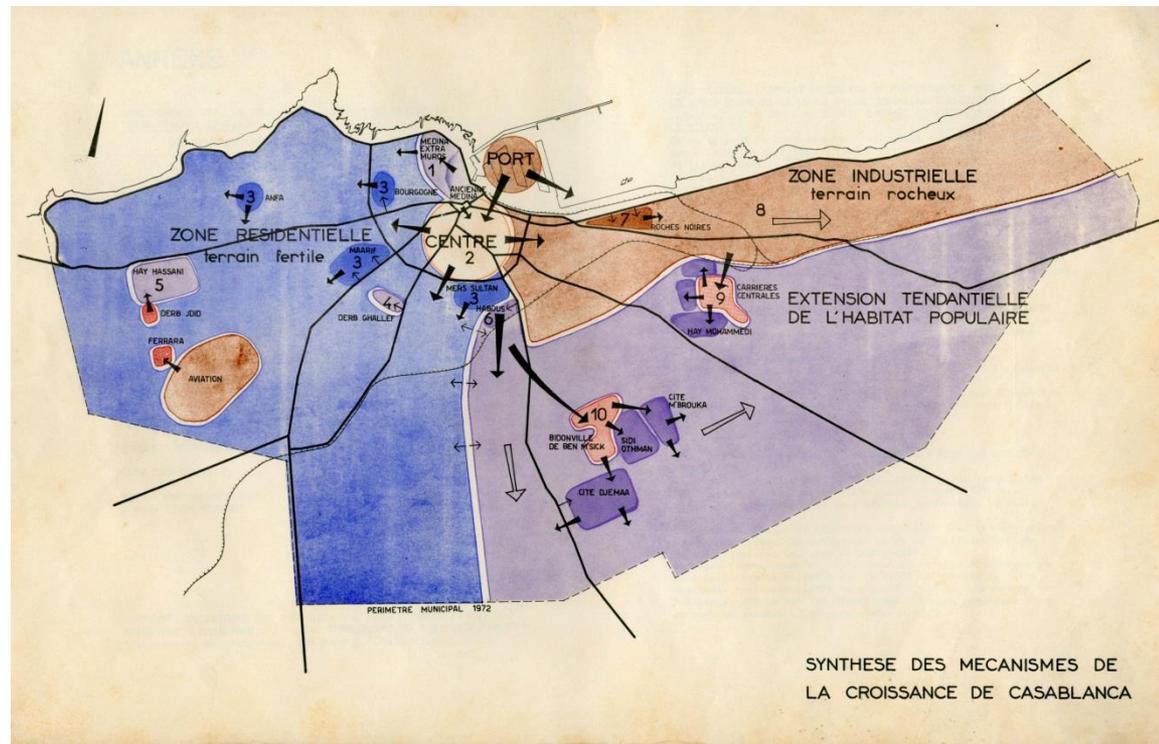


Schéma Directeur 1975



1-Cent ans de planification urbaine

A la veille de l'établissement du SDAU de 1985, il existait:

- Un seul plan d'aménagement (connu sous le nom plan 8.225), théoriquement applicable et dont la dernière révision remontait à 1974, qui fixait un périmètre urbain trop étroit et dont le zonage était rigoureux et trop ségrégatif.
- 46 plans d'aménagement de secteurs, dont :
 - 16 approuvés depuis plus de 20 ans non prorogés donc sans valeur légale ;
 - 28 plans, plus ou moins appliqués; assez anciens et non approuvés.
- Seuls 2 plans d'aménagement (Aïn Sebaâ Est et Ouest) avaient une valeur juridique.



Les différents plans établis étaient « spatialement trop limités et surtout incohérents et largement ineffectifs, pour que l'on puisse parler de véritable planification de la ville » (M.Dryef). Outre leur inadaptation aux besoins réels, ces documents se caractérisaient par une grande diversité et un manque de cohérence entre eux.



1-Cent ans de planification urbaine

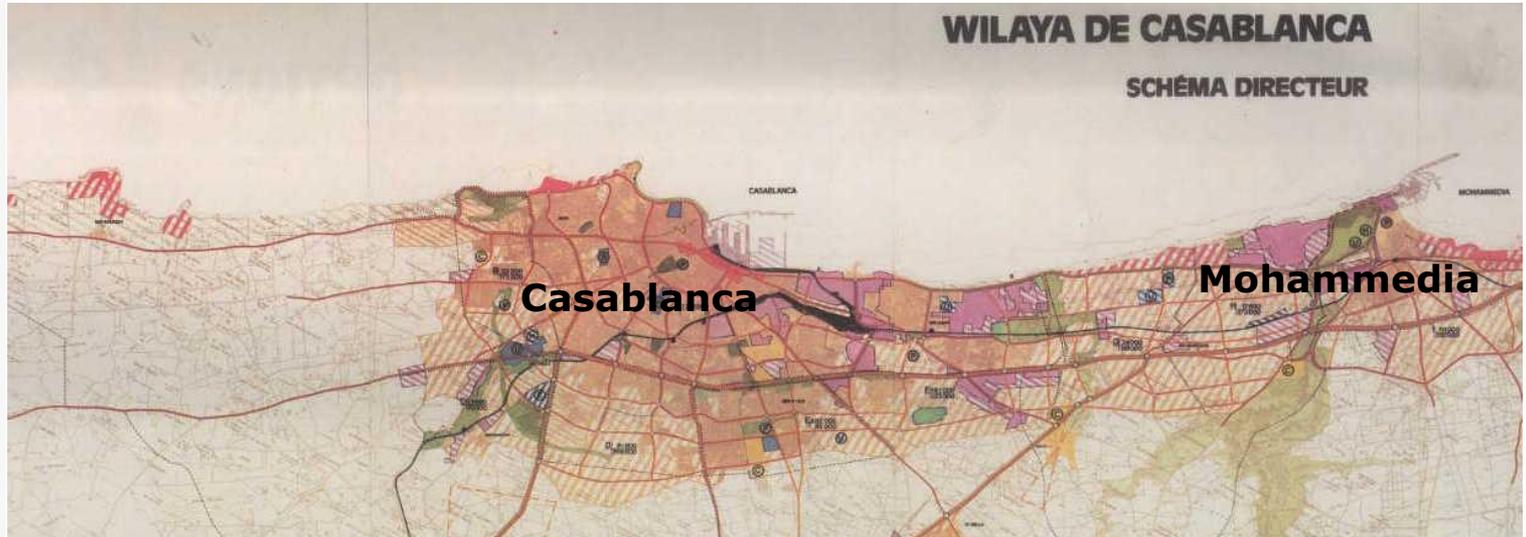
A la veille de l'établissement du SDAU de 1985, le territoire casablancais se caractérise par les dysfonctionnements suivants:

- Urbanisation spontanée et désordonnée;
- Mauvaise répartition des fonctions urbaines ;
- Opacité du marché foncier caractérisé par l'insuffisance de l'offre des terrains à urbaniser, la spéculation et une politique de financement mal adaptée;
- Absence d'équipements structurants;
- Difficultés de déplacements et précarité des transports en commun;
- Inefficacité en matière de gestion urbaine.

Suite aux événements sociaux de 1981, les pouvoirs publics réalisent l'urgence de la situation socio-politique de la ville et confient, dans le courant de la même année, à l'architecte Michel Pinseau la réalisation d'un Schéma directeur afin de doter la ville de Casablanca d'un « nouvel urbanisme ».

I-Cent ans de planification urbaine

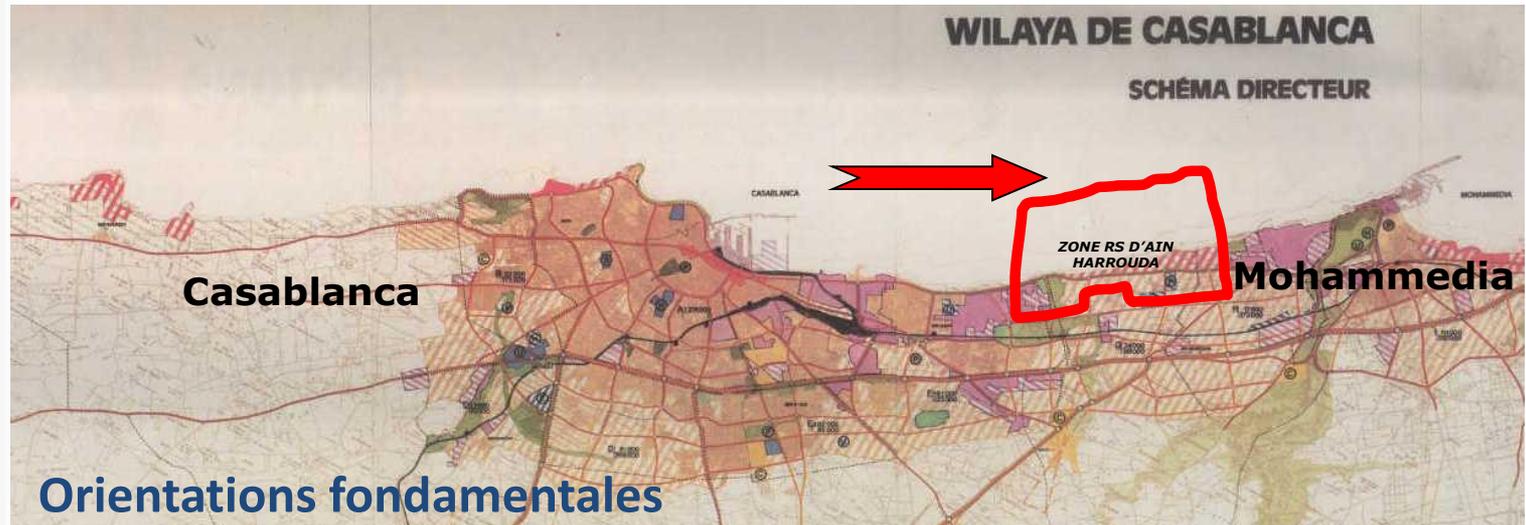
SDAU de 1985



- Approuvé par décret du 28 Mai 1985
- 111 000 ha: communes de la Wilaya de la Région du Grand Casablanca :
 - *en plus* de la commune de Mansouria relevant de la province de Benslimane (Wilaya de la Région de Chaouia Ourdigha) ;
 - *à l'exception* des communes de Sidi Moussa Ben Ali (4 000 ha) et Sidi Moussa El Mejdoub (4 900 ha), rattachées à la Wilaya de la Région du Grand Casablanca suite au dernier découpage.

1-Cent ans de planification urbaine

SDAU de 1985



- Extension linéaire : conurbation Casablanca/Mohammedia.
- Polycentrisme : centres administratifs périphériques formeront les noyaux de pôles économiques et d'équipement périphériques. 4 centres administratifs.
- Proposition d'un réseau ambitieux de transport en commun, combinant un réseau d'autobus plus performant, la modernisation des transports ferrés, et la réalisation d'un métro léger
- Création d'une agence urbaine et d'une agence foncière.
- Engagement de 17 actions majeures .

1-Cent ans de planification urbaine

SDAU de 1985

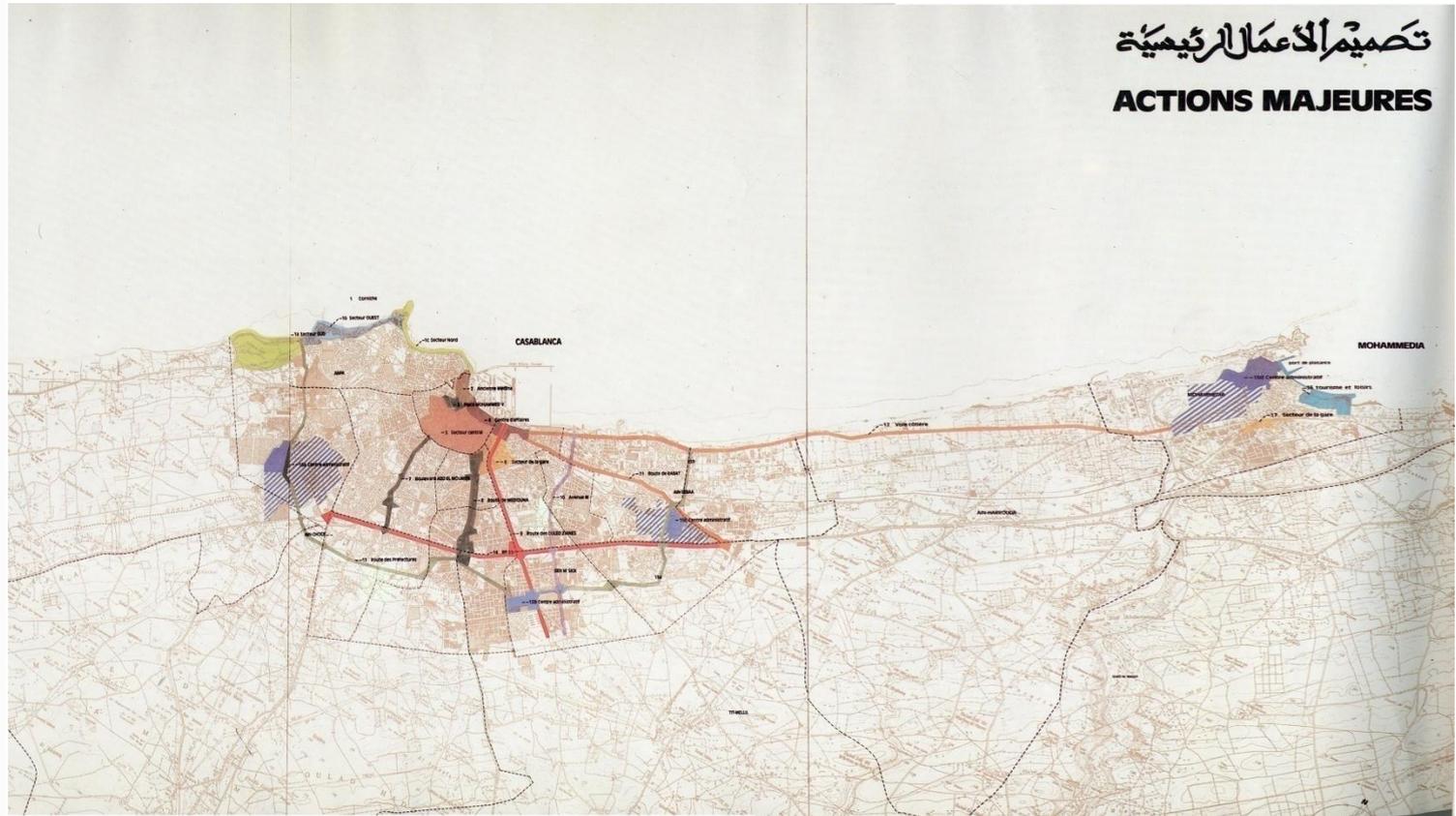
Les actions majeures : Objet et localisation

Numéro d'ordre	Désignation de l'action	Objet	Localisation
1	Complexes administratifs des Préfectures	Equipements administratifs	AinSebaa, Ben Msick, Hay Hassani
2	Avenue Royale	Voirie/rénovation urbaine	Centre (Sidi Belyout)
3	Ancienne Médina	Restructuration urbaine	Centre (Sidi Belyout)
4	Voie des préfectures	Voirie	Centre (Ainchok-Hay Hassani, AinSebâa-Hay Mohammadi, My R'chid-SidiOthmane, Ben M'sick-SidiOthmane.)
5	Restructuration de la Place des Nations-Unies	Espace public	Centre (Sidi Belyout)
6	Restructuration du Parc de la Ligue Arabe	Espace vert	Centre (Sidi Belyout)
7	Aménagement du Centre d'Affaires	Restructuration urbaine	Centre (Sidi Belyout)
8	Aménagement du Bd Mohamed VI (ex-Route de Médiouna)	Voirie	Centre et quartiers-péricentraux (SidiBelyout, Mechouar, Mers Sultan, Al Fida, Ain Chok, Ben M'sick.)
9	Aménagement des abords du Palais Royal		Centre (Mechouar, Mers Sultan, Al Fida)
10	Réalisation de nouvelles voies urbaines	Voirie	Centre, quartiers péricentraux
11	Projet du Métro de Casablanca	Transport	Centre, quartiers péricentraux
12	Palais des congrès	Equipement	Centre
13	Théâtre	Equipement	Centre
14	Aménagement de la place Mohamed V	Espace public	Centre
15	Aménagement du Boulevard Abdelmoumen	Voirie	Centre (Mâarif)
16	Aménagement du port de plaisance de Mohammedia	Equipement portuaire	Centre de Mohammedia (la ville basse)
17	Aménagement du secteur de la Gare de Mohammedia	Restructuration urbaine	Centre de Mohammedia (la ville basse)

1-Cent ans de planification urbaine

SDAU de 1985

Les actions majeures : Objet et localisation

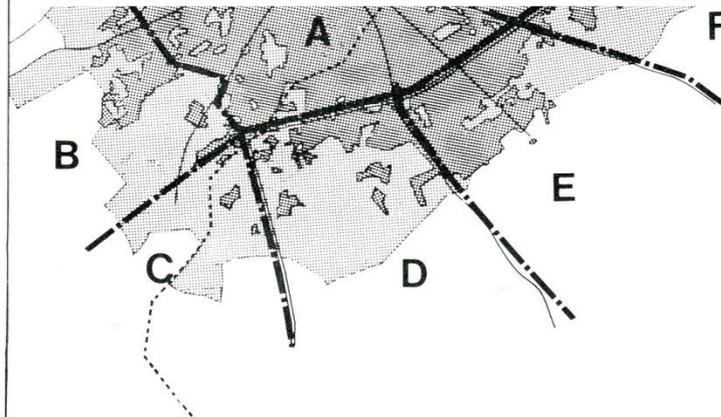


I-Cent ans de planification urbaine

SDAU de 1985

Tableau des secteurs d'urbanisation (Superficie en hectare)

Secteurs	Sup. Totale	Sup. Urbanisée	Sup. À urbaniser
A (Sidi Belyout)	5640	5640	---
B (H.HassaniOulfa)	2216	864	1352
C (Sidi Maârouf)	1359	527	832
D (Ain Chock)	2404	530	---
E (Ben M'Sick)	1546	995	551
F (Ain Sébaâ)	3653	2400	1253
G et H (Ain Harrouda)	4255	167	4088
I (Mohammédia et Ben Yekhlef)	2028	340	2028
Superficie totale	23 101	11 123	11 978



0 1 2 3 4 5 10km



I-Cent ans de planification urbaine

SDAU de 1985

Besoins en surface pour les activités secondaires

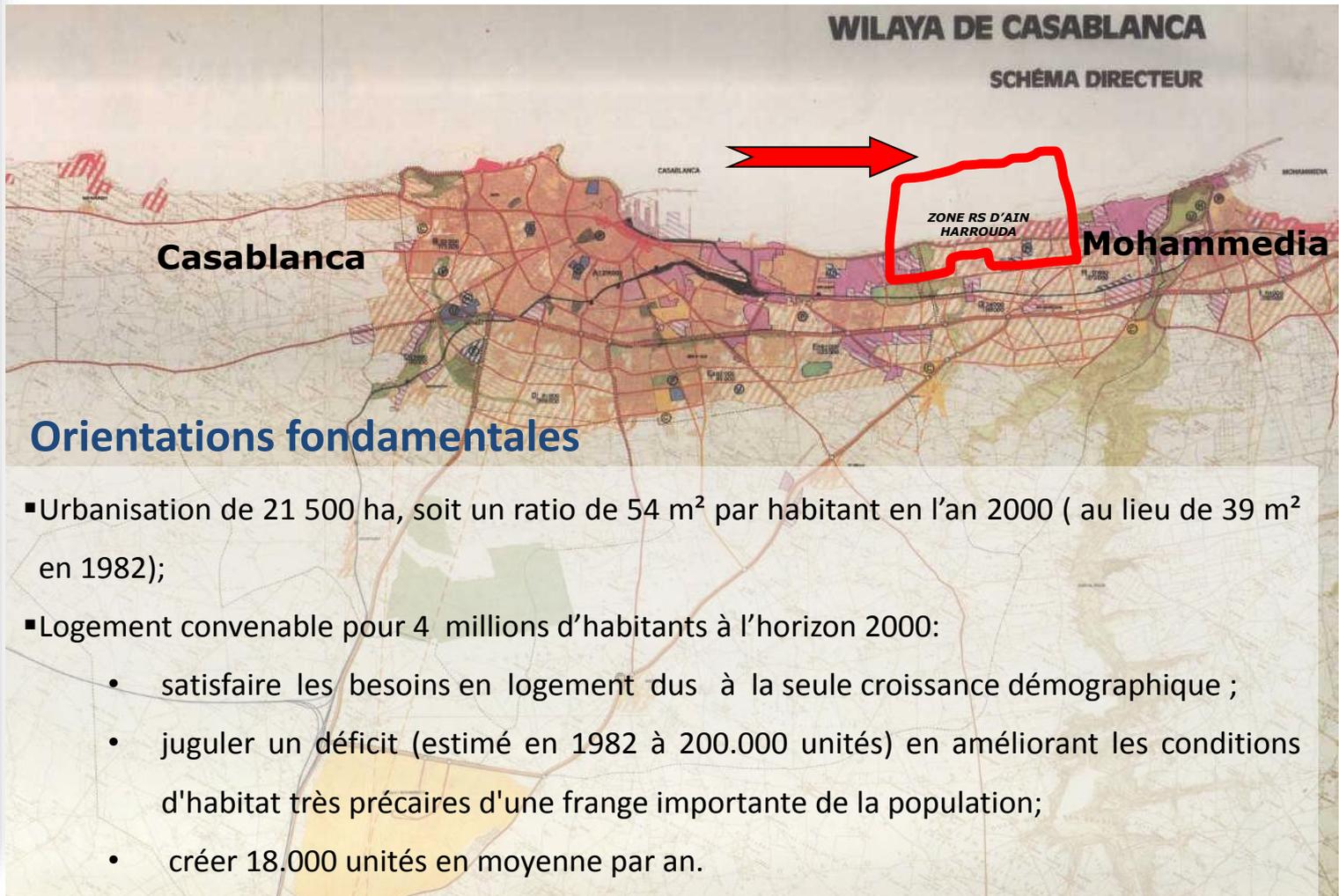
Année	1982-1985	1985-1990	1990-1995	1995-2000
Actifs supplément dans le secteur secondaire	36 700	58 320	66 000	73 440
40 % en unité nouvelle	14 620	23 328	26 400	-
60% dans les industries existantes	22 020	34 992	39 600	44 060
Unités nouvelles : 60 % hors Z.I.	8 800	14 000	15 840	17 625
Unités nouvelles : 40 % hors Z.I.	5 870	9 330	10 560	11 750
Industrie existante : 70 % hors Z.I.	15 414	24 500	27 720	30 840
Industrie existante : 30 % hors Z.I.	6 600	10 500	11 880	13 220
Total en Z.I.	12 470	19 830	22 440	24 970
Total hors Z.I.	24 214	38 500	43 560	48 465
Surface : en Z.I. (100 m ² / empl.)	125 ha	198 ha	224 ha	250 ha
Surface : en Z.I. (30 m ² / empl.)	77,5 ha	123 ha	139 ha	155 ha

Programmation des activités

Année	Population	Actif 30 %	Primaire 2%	Secondaire 45 %	Tertiaire 53 %
1982	2 263 000	678 900	13 578	305 500	359 800
1985	2 535 000	760 500	15 210	342 225	403 000
1990	2 967 000	890 100	17 802	400 545	471 700
1995	3 456 000	1 036 800	20 736	466 560	549 504
2000	4 000 000	1 200 000	24 000	540 000	636 000

1-Cent ans de planification urbaine

Orientations fondamentales du SDAU de 1985



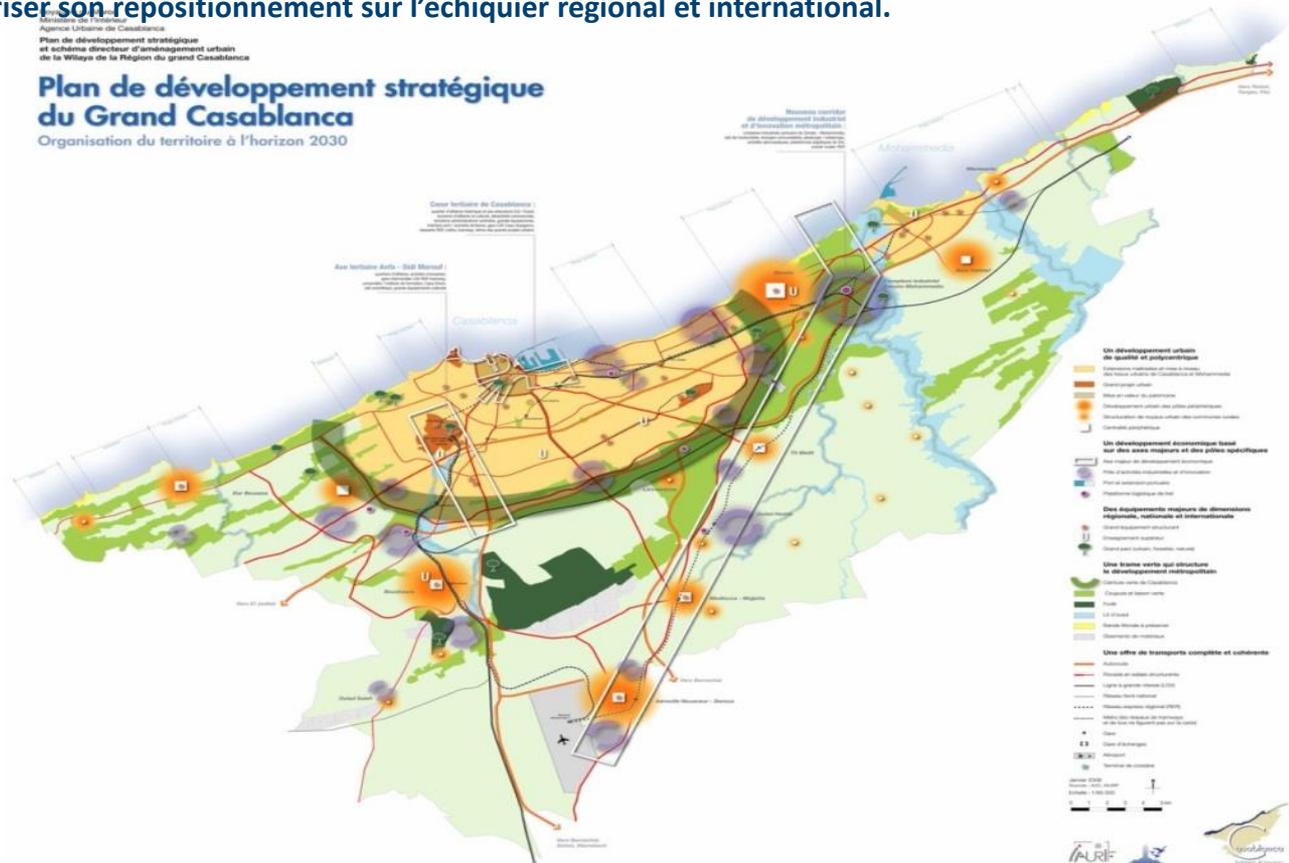
I-Cent ans de planification urbaine

SDAU de 2010

Plan de développement stratégique

Accompagner les développements urbains importants que connaît la métropole en ce début du 21ème siècle et favoriser son repositionnement sur l'échiquier régional et international.

Ministère de l'Équipement, du Transport, de l'Énergie et de l'Aménagement du Territoire
Agence Urbaine de Casablanca
Plan de développement stratégique et schéma directeur d'aménagement urbain de la Région de la Région du grand Casablanca
Plan de développement stratégique du Grand Casablanca
Organisation du territoire à l'horizon 2030

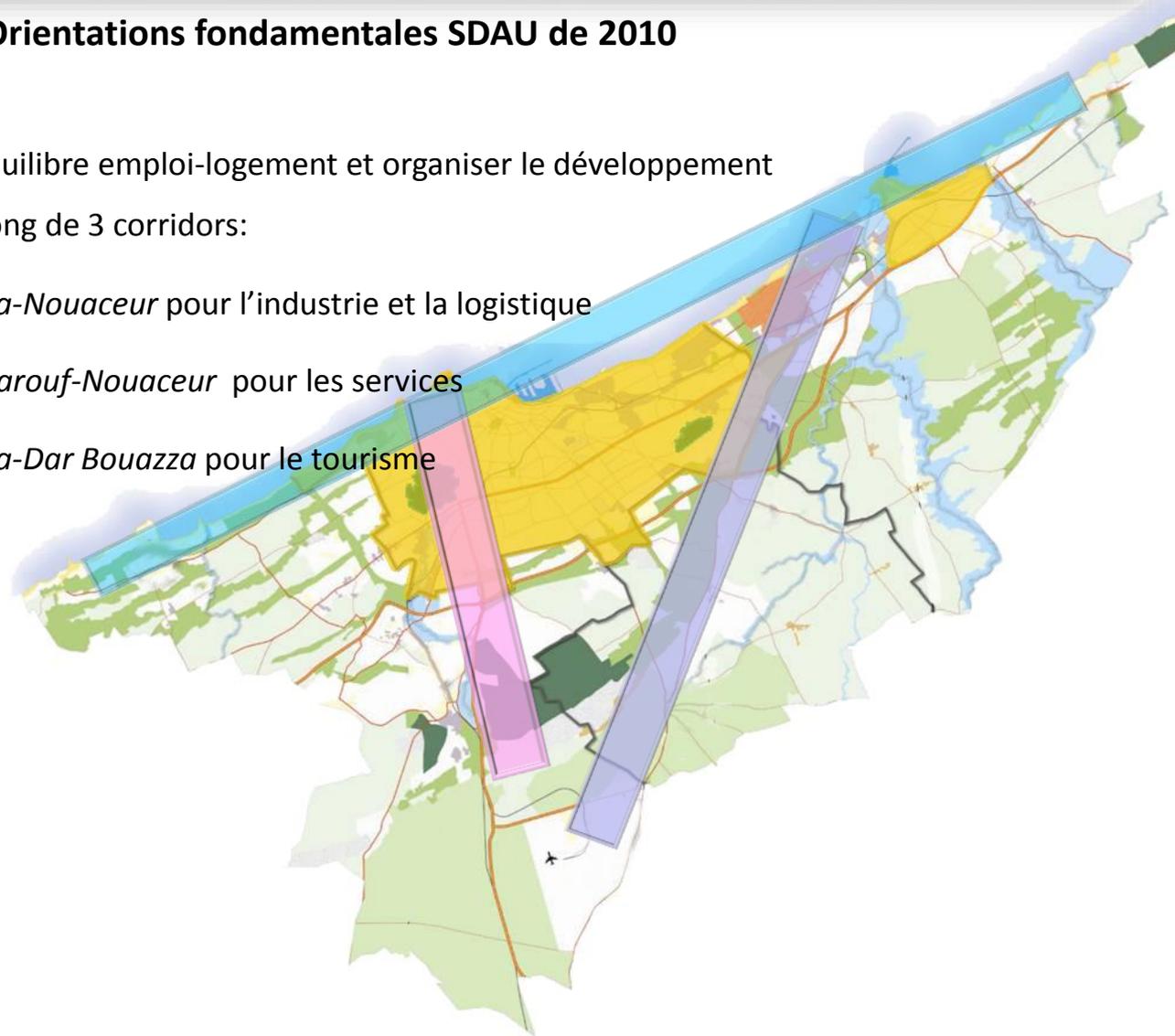


I-Cent ans de planification urbaine

Orientations fondamentales SDAU de 2010

✓ Sauvegarder l'équilibre emploi-logement et organiser le développement économique le long de 3 corridors:

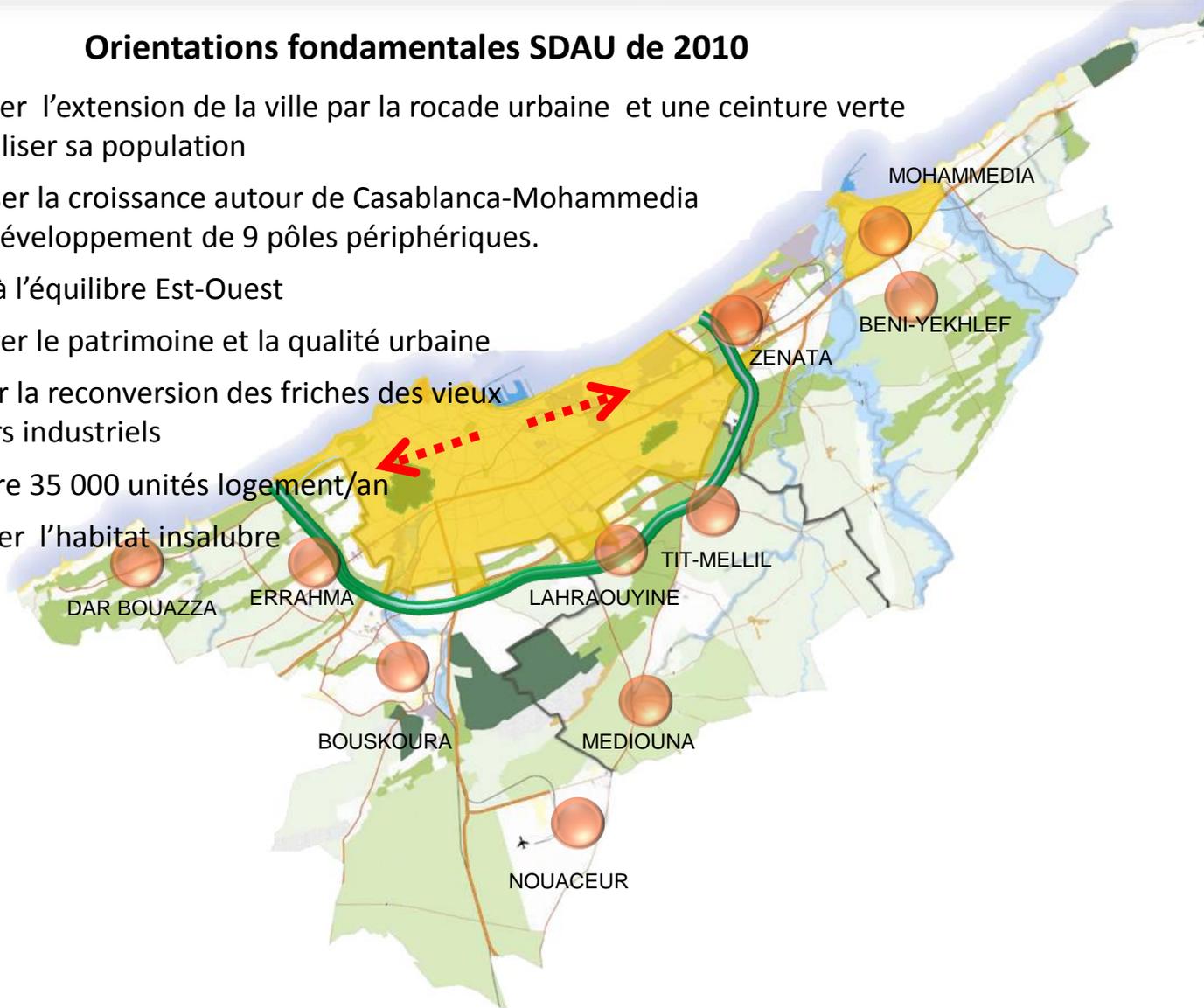
- *Mohammédia-Nouaceur* pour l'industrie et la logistique
- *Anfa-Sidi Mâarouf-Nouaceur* pour les services
- *Mohammédia-Dar Bouazza* pour le tourisme



1-Cent ans de planification urbaine

Orientations fondamentales SDAU de 2010

- ✓ Délimiter l'extension de la ville par la rocade urbaine et une ceinture verte et stabiliser sa population
- ✓ Organiser la croissance autour de Casablanca-Mohammedia par le développement de 9 pôles périphériques.
- ✓ Veiller à l'équilibre Est-Ouest
- ✓ Préserver le patrimoine et la qualité urbaine
- ✓ Entamer la reconversion des friches des vieux quartiers industriels
- ✓ Produire 35 000 unités logement/an
- ✓ Résorber l'habitat insalubre



1-Cent ans de planification urbaine

Orientations fondamentales SDAU de 2010

Préserver une trame verte régionale

« Ville durable »
PLAGES

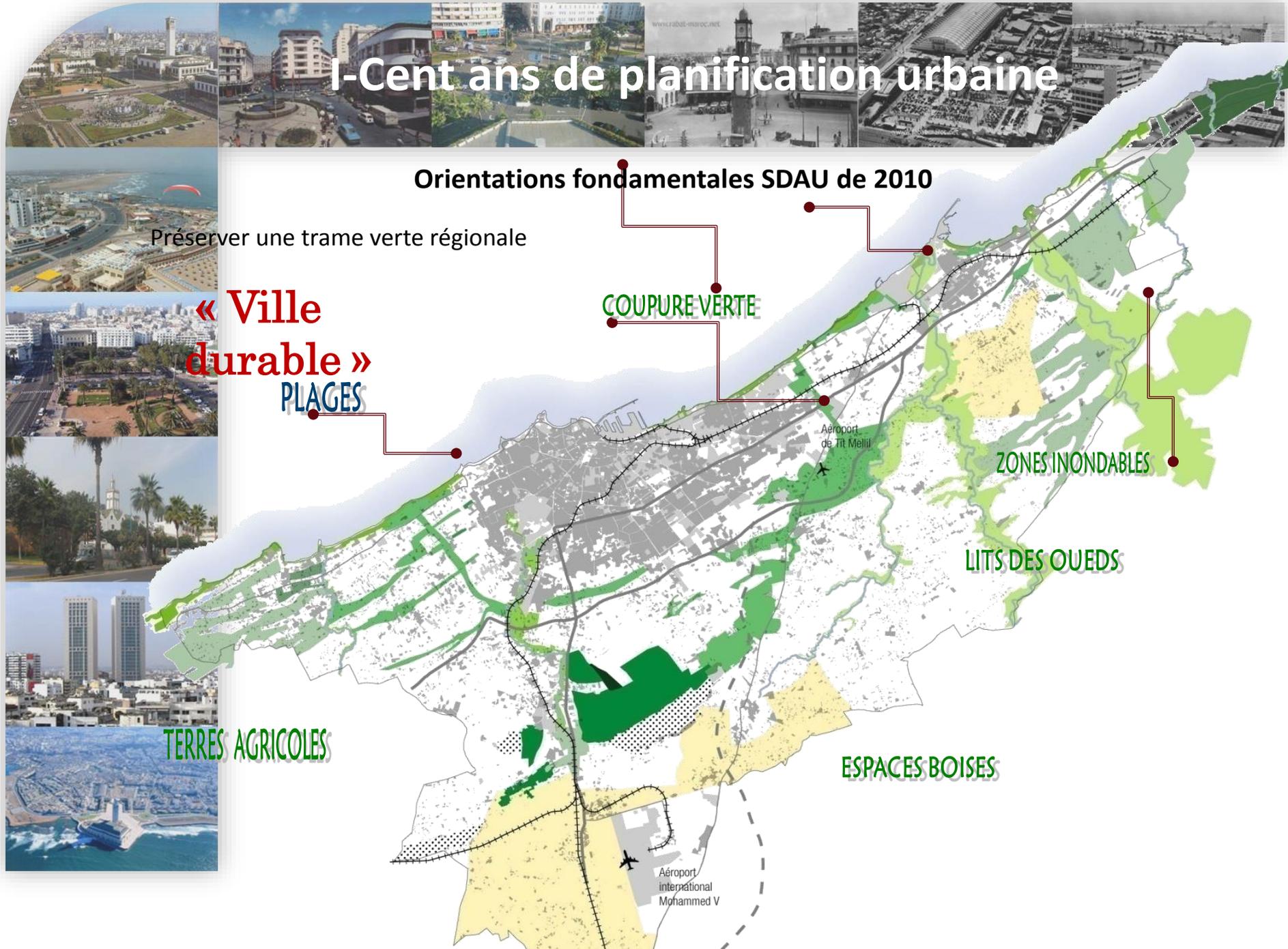
COUPURE VERTE

ZONES INONDABLES

LITS DES OUEDS

TERRES AGRICOLES

ESPACES BOISES



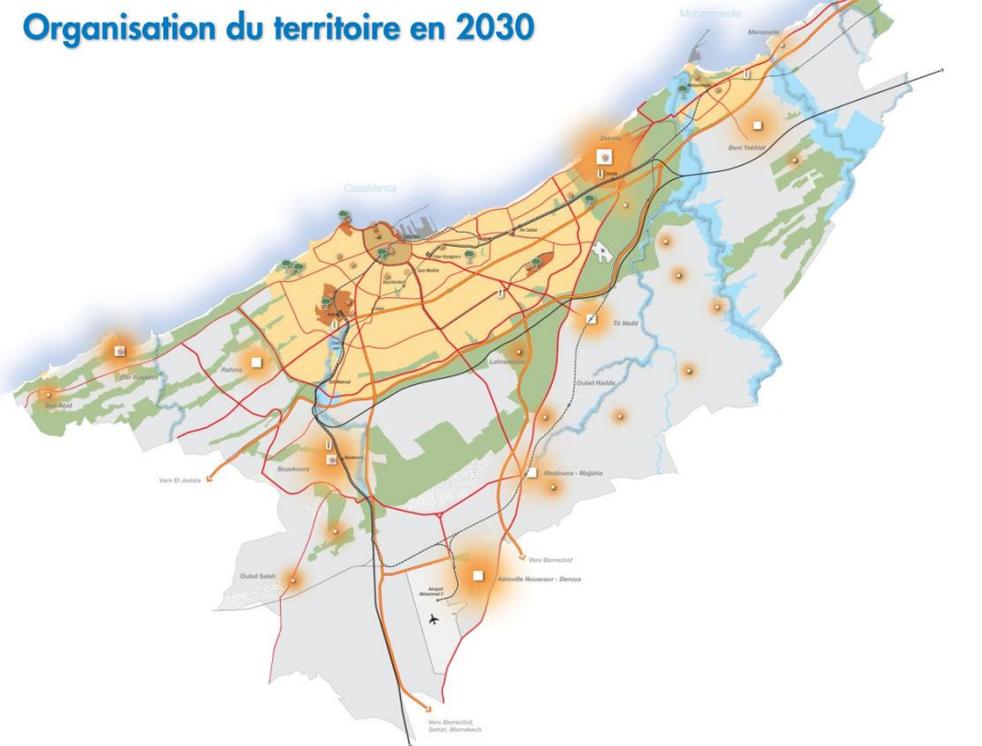
1-Cent ans de planification urbaine



Royaume du Maroc
Ministère de l'Intérieur
Agence Urbaine de Casablanca
**Plan de développement stratégique
et schéma directeur d'aménagement urbain
de la Wilaya de la Région du grand Casablanca**

SDAU

Organisation du territoire en 2030



Un développement urbain de qualité et polycentrique

- Extensions maîtrisées et mise à niveau des tissus urbains de Casablanca et Mohammedia
- Grand projet urbain
- Mise en valeur du patrimoine
- Développement urbains des pôles périphériques
- Structuration de noyaux urbains des communes rurales
- Centralité périphérique

Des équipements majeurs de dimensions régionale, nationale et internationale

- Grand équipement structurant
- Enseignement supérieur
- Grand parc (urbain, forestier, naturel)

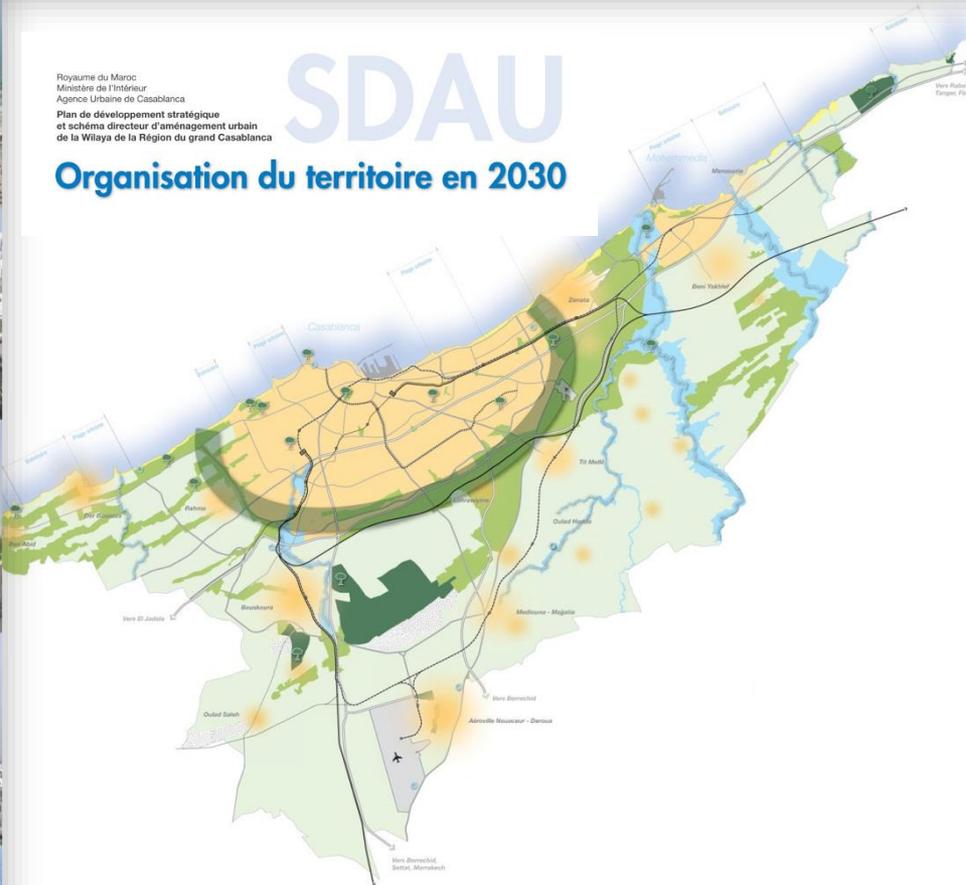
Une offre de transports complète et cohérente

- Autoroute
- Rocade et radiale structurante
- Ligne à grande vitesse (LGV) et gare
- Réseau ferré national et gare
- Réseau express régional (RER) et gare
- Métro (les réseaux de tramways et de bus ne figurent pas sur la carte)
- Aéroport

Une trame verte qui structure le développement métropolitain

- Coupure, liaison verte et forêt
- Qued

1-Cent ans de planification urbaine



Une trame verte qui structure le développement métropolitain

- Ceinture verte de Casablanca
- Coupure et liaison verte
- Forêt
- Lit d'oued
- Bande littorale à préserver
- Gisements de matériaux

Des équipements majeurs de dimensions régionale, nationale et internationale

- Grand parc (urbain, forestier, naturel)
- Station d'assainissement

Un développement urbain de qualité et polycentrique

- Extensions maîtrisées et mise à niveau des tissus urbains de Casablanca et Mohammédia
- Développement urbain des pôles périphériques
- Structuration de noyaux urbains des communes rurales

Une offre de transports complète et cohérente

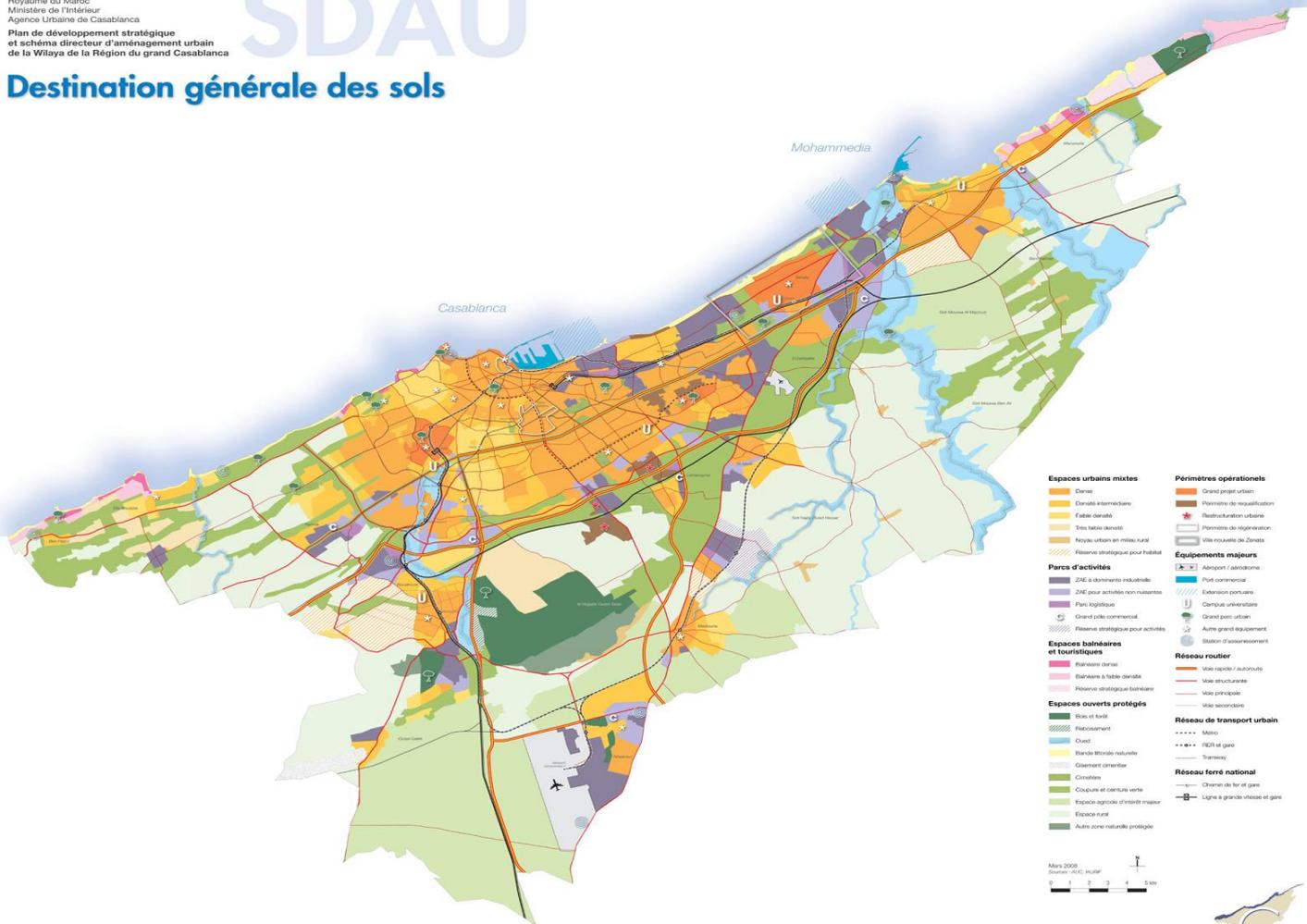
- Autoroute
- Rocade et radiale structurante
- Ligne à grande vitesse (LGV) et gare
- Réseau ferré national et gare
- Réseau express régional (RER) et gare
- Métro (les réseaux de tramways et de bus ne figurent pas sur la carte)
- Aéroport

1-Cent ans de planification urbaine

Royaume du Maroc
Ministère de l'Intérieur
Agence Urbaine de Casablanca
Plan de développement stratégique
et schéma directeur d'aménagement urbain
de la Wilaya de la Région du grand Casablanca

SDAU

Destination générale des sols



- Espaces urbains mixtes**
 - Orange: Densité
 - Orange clair: Densité intermédiaire
 - Orange foncé: Faible densité
 - Orange très foncé: Très faible densité
 - Orange très très foncé: Noyau urbain en milieu rural
 - Orange avec hachures: Réserve stratégique pour habitat
- Parcs d'activités**
 - Pourville industrielle: ZNE à dominante industrielle
 - Pourville commerciale: ZNE pour activités non résidentielles
 - Pourville tertiaire: Parc tertiaire
 - Pourville commerciale: Grand pôle commercial
 - Pourville industrielle: Réserve stratégique pour activités
- Espaces balnéaires et touristiques**
 - Plage: Espaces balnéaires
 - Plage avec hachures: Balnéaires à faible densité
 - Plage avec hachures: Réserve stratégique balnéaire
- Espaces ouverts protégés**
 - Vert foncé: Bois et forêt
 - Vert clair: Forêt
 - Vert très clair: Rivière littorale naturelle
 - Vert avec hachures: Grand parc urbain
 - Vert avec hachures: Cinéma
 - Vert avec hachures: Couques et cultures vertes
 - Vert avec hachures: Espace agricole d'intérêt majeur
 - Vert avec hachures: Espace rural
 - Vert avec hachures: Autre zone naturelle protégée
- Espaces balnéaires et touristiques**
 - Orange foncé: Grand projet urbain
 - Orange foncé: Périmètre de requalification
 - Orange foncé: Restructuration urbaine
 - Orange foncé: Périmètre de régénération
 - Orange foncé: Ville nouvelle de Zénata
- Équipements majeurs**
 - Port commercial
 - Aéroport / aérodrome
 - Extension portuaire
 - Complexes universitaires
 - Grand parc urbain
 - Autre grand équipement
 - Station d'assainissement
- Réseau routier**
 - Vie rapide / autoroute
 - Vie structurante
 - Vie principale
 - Vie secondaire
- Réseau de transport urbain**
 - Métro
 - RER et tram
 - Tramway
- Réseau ferroviaire national**
 - Chemin de fer et gare
 - Ligne à grande vitesse et gare

Mars 2008
Échelle: 1:100 000



1-Cent ans de planification urbaine

Orientations fondamentales du SDAU de 2010

16 Actions prioritaires ont été définies :

Action 1 : Publier et adopter le nouveau Schéma Directeur

Action 2 : Accélérer la réalisation d'Anfa et de Zenata

Action 3 : Complexe Industriolo-portuaire et logistique (CiLog) de Zenata - Mohammedia

Action 4 : Deux premières lignes de tramway pour Casablanca

Action 5 : Rocades routières

Action 6 : Premières plateformes logistiques, 2 urbaines et 2 régionales

Action 7 : Trois nouveaux sites pour l'entreposage des déchets

Action 8 : Réalisation de la Station de Traitement des Eaux Sidi Bernoussi

Action 9 : Le Grand Projet Urbain de Sidi Moumen : Habitat, Parc, Stade

Action 10 : Trois Grands Parcs Urbains

Action 11 : Campus universitaire Bouskoura

Action 12 : Régénération urbaine, résorption de bidonvilles

Action 13 : Tunnel ferroviaire

Action 14 : Ouverture Ville - Port

Action 15 : Développement des capacités portuaires

Action 16 : Action foncière



I-Cent ans de planification urbaine

Etat d'avancement des projets plans d'aménagement

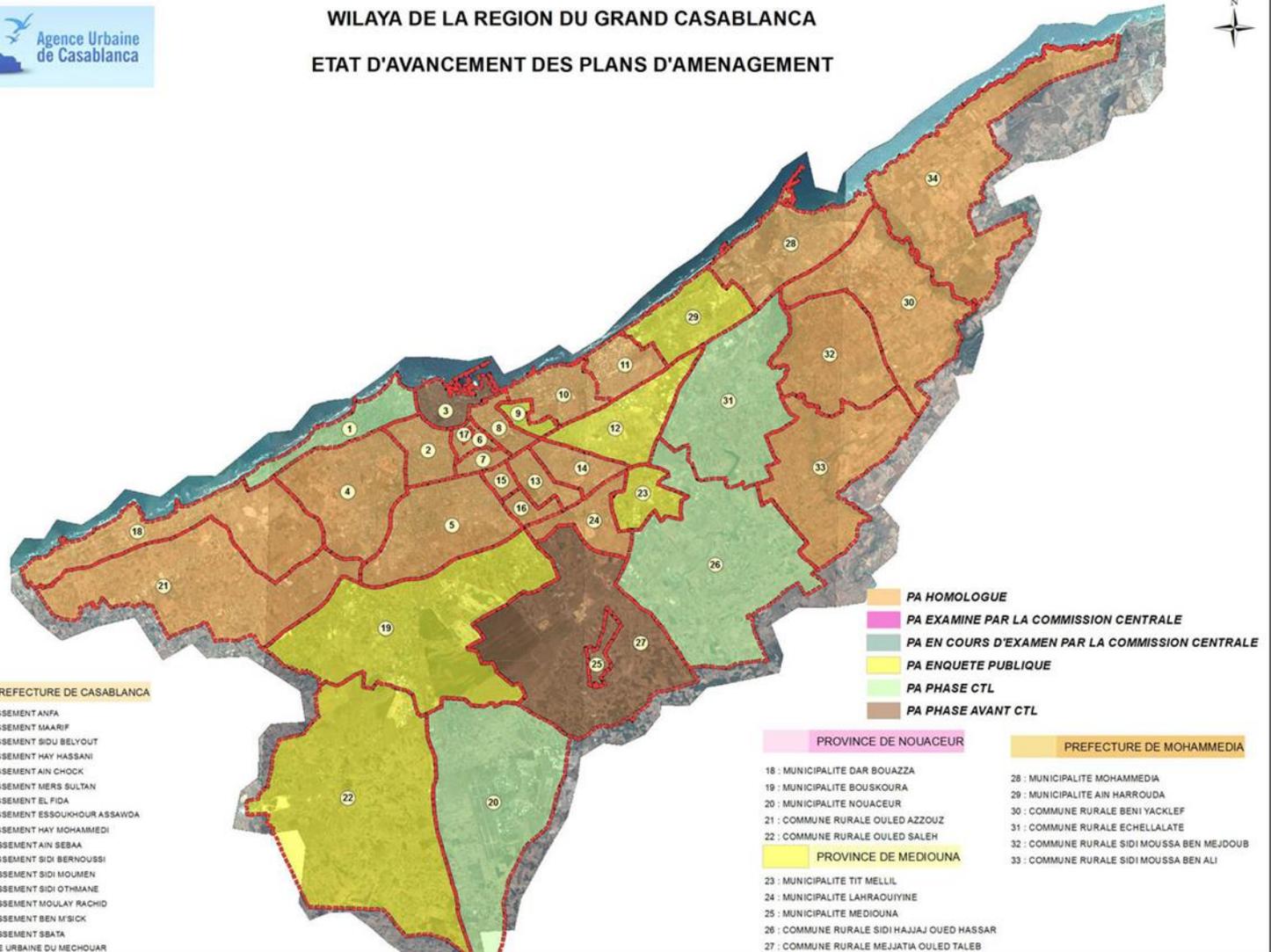
- ❖ Vingt huit Plans d'Aménagement homologués; il s'agit des P.A des Arrondissements de Hay Hassani, Moulay R'Chid, Sidi Othmane, Ben M'Sick, Sbata, Ain Chock , Sidi Bernoussi, Mers Sultan , El Fida, Ain Sebâa , Roches Noires , Maârif, Hay Mohammadi, Sidi Moumen et Anfa . et des Communes de Sidi Moussa Ben Ali, Sidi Moussa El majdoub, El Mansouria, Dar Bouazza , Mohammedia , Lahraouiyine , Ben Yekhlef , Ouled Azzouz, , Bouskoura, Ouled Saleh, Tit Mellil, Ain Harrouda - Secteur Zenata- et Ain Harrouda Centre.
- ❖ Un projet de plan d'aménagement « enquête publique clôturée » : Plan d'aménagement et sauvegarde de l'ancienne Médina et PA de Sidi Hajjaj Oued Hassar .
- ❖ Un projet de plan d'aménagement « enquête publique en cours » : PA de Sidi Hajjaj Oued Hassar .
- ❖ Deux projets de plans d'aménagement en phase CTL :PA Echellalate , PA de Nouaceur.
- ❖ Le reste des Plans d'Aménagement (04) est en cours de finalisation pour envoi au CTL.: Sidi Belyout , Mechouar, Mediouna et Mejjatia Ouled Taleb.

En somme 28 Plans d'aménagement sur un total de 36 sont actuellement opposables.

I-Cent ans de planification urbaine



WILAYA DE LA REGION DU GRAND CASABLANCA ETAT D'AVANCEMENT DES PLANS D'AMENAGEMENT





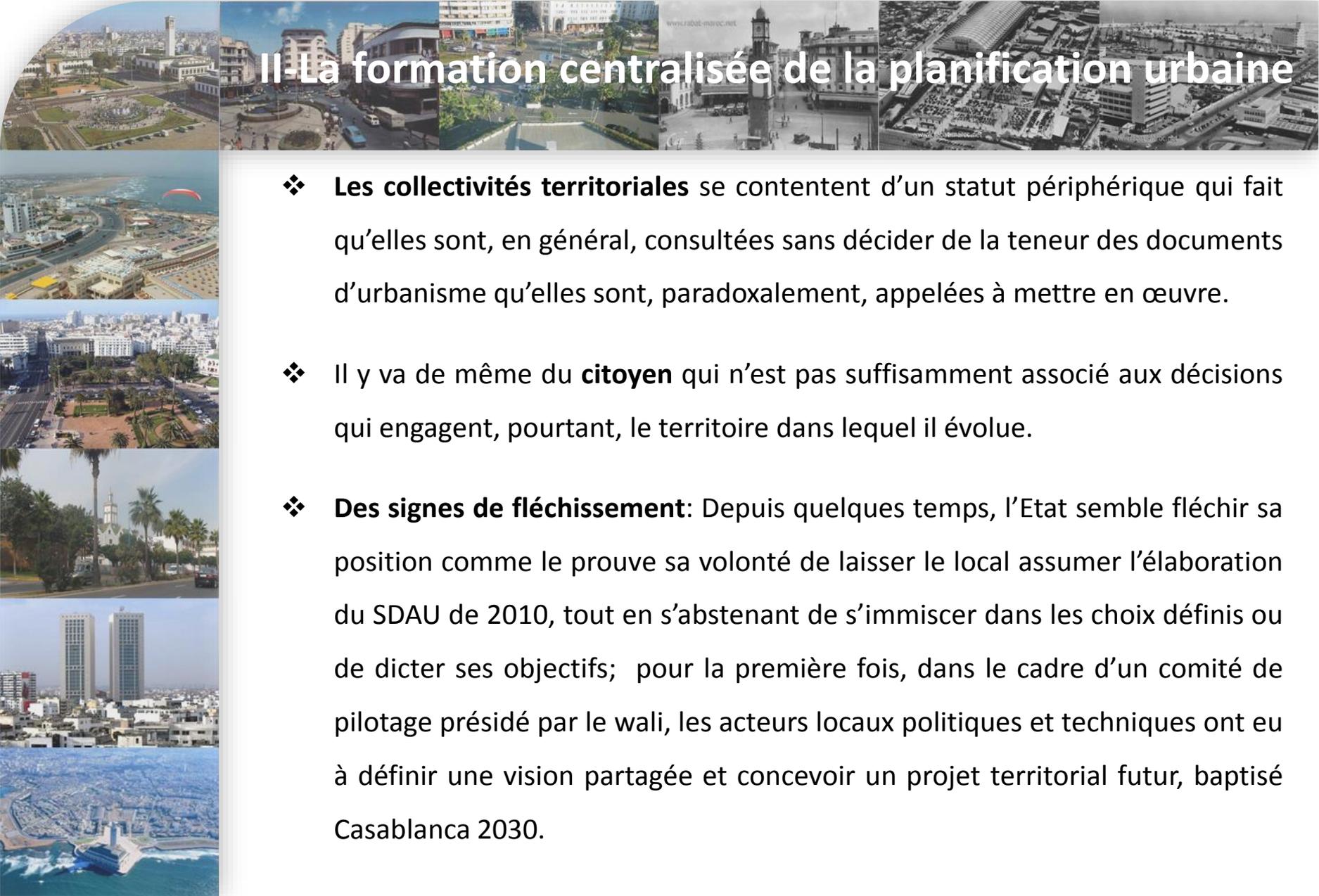
II-La formation centralisée de la planification urbaine



II-La formation centralisée de la planification urbaine

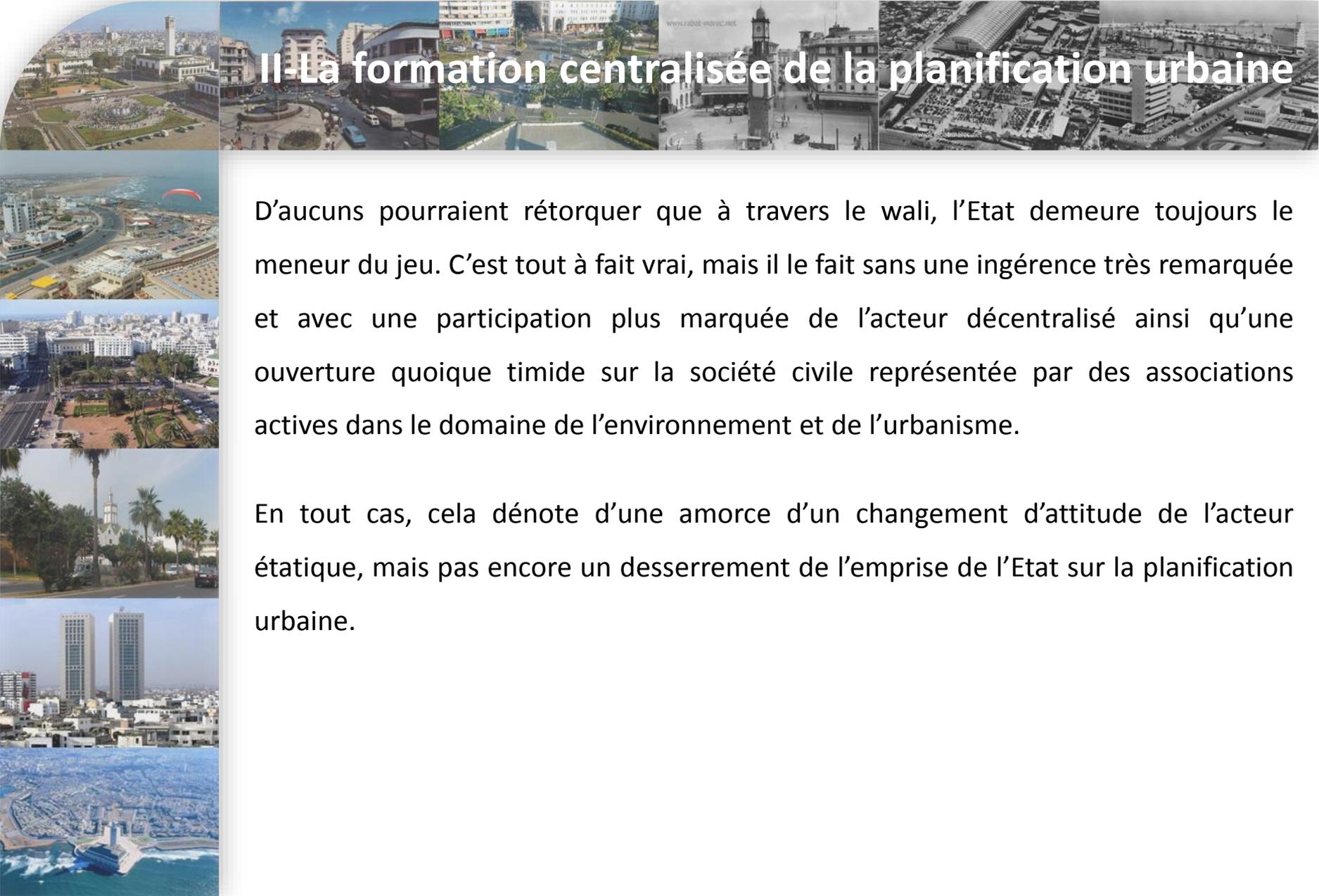
❖ Un système de la planification urbaine dominé par l'Etat.

- La planification urbaine est un exercice qui fait intervenir une pléiade d'acteurs, publics et privés, qui sont censés concourir à la définition d'une vision commune de développement du territoire en cause.
 - Néanmoins, derrière ce pluralisme se profile un centralisme étatique pesant, à travers lequel se manifeste la volonté de l'Etat de rester maître du jeu, indiscutable et inébranlable;
 - il y va pour lui de la stabilité et de la pérennité du développement urbain de la métropole.
 - L'Etat est relayé techniquement et politiquement sur le plan local notamment par l'agence urbaine et l'inspection régionale de l'urbanisme, ce qui fait ainsi rétrécir la marge de manœuvre du pouvoir local.
- 



II-La formation centralisée de la planification urbaine

- ❖ **Les collectivités territoriales** se contentent d'un statut périphérique qui fait qu'elles sont, en général, consultées sans décider de la teneur des documents d'urbanisme qu'elles sont, paradoxalement, appelées à mettre en œuvre.
- ❖ Il y va de même du **citoyen** qui n'est pas suffisamment associé aux décisions qui engagent, pourtant, le territoire dans lequel il évolue.
- ❖ **Des signes de fléchissement:** Depuis quelques temps, l'Etat semble fléchir sa position comme le prouve sa volonté de laisser le local assumer l'élaboration du SDAU de 2010, tout en s'abstenant de s'immiscer dans les choix définis ou de dicter ses objectifs; pour la première fois, dans le cadre d'un comité de pilotage présidé par le wali, les acteurs locaux politiques et techniques ont eu à définir une vision partagée et concevoir un projet territorial futur, baptisé Casablanca 2030.



II-La formation centralisée de la planification urbaine

D'aucuns pourraient rétorquer que à travers le wali, l'Etat demeure toujours le meneur du jeu. C'est tout à fait vrai, mais il le fait sans une ingérence très remarquée et avec une participation plus marquée de l'acteur décentralisé ainsi qu'une ouverture quoique timide sur la société civile représentée par des associations actives dans le domaine de l'environnement et de l'urbanisme.

En tout cas, cela dénote d'une amorce d'un changement d'attitude de l'acteur étatique, mais pas encore un desserrement de l'emprise de l'Etat sur la planification urbaine.



II- La formation centralisée de la planification urbaine

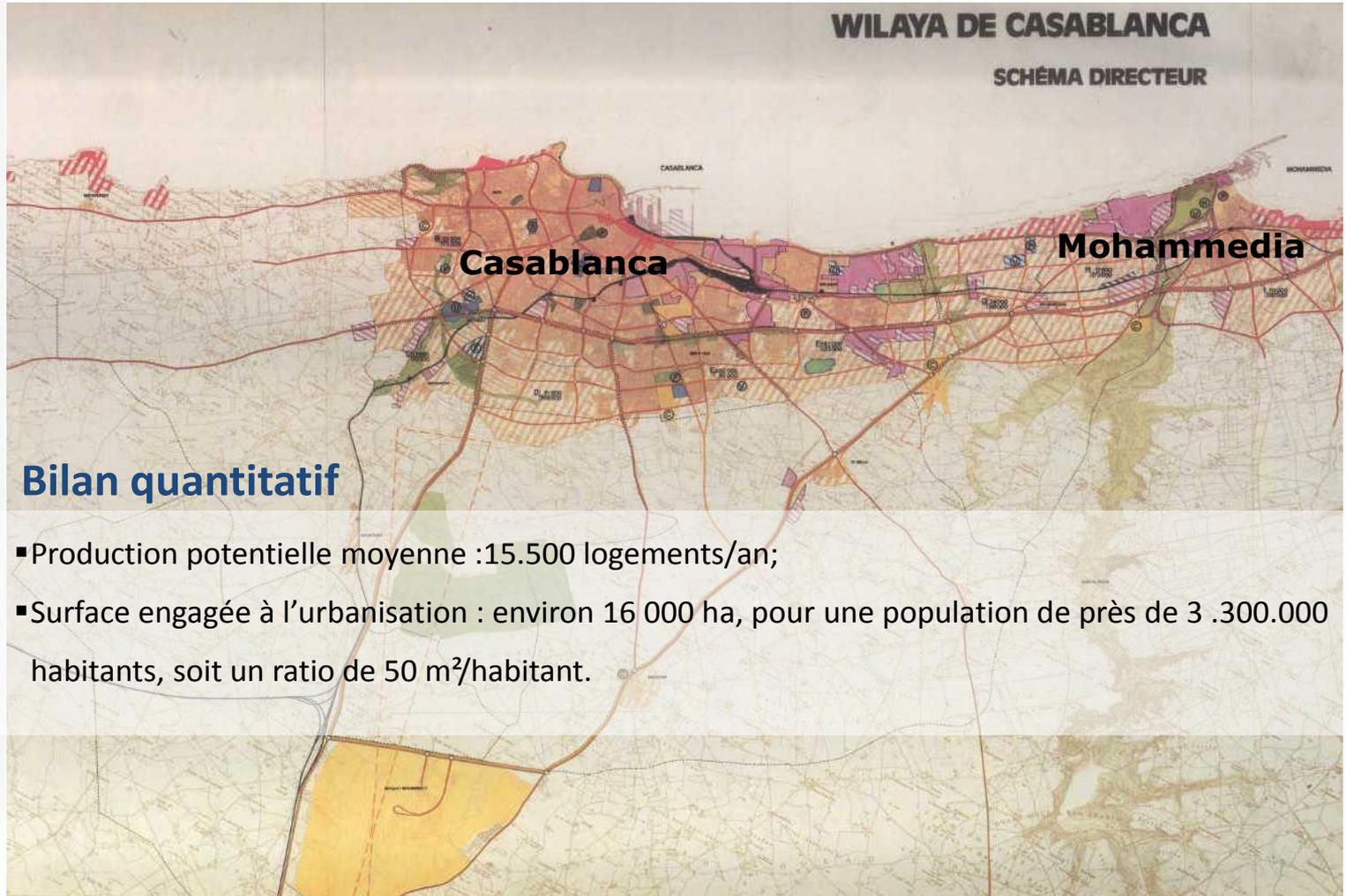
- 
- Ce constat explique, dans une large mesure, l'ineffectivité des documents d'urbanisme, comme cela transparait de l'évaluation de la mise en œuvre de ces documents, une démarche qui ne se limite pas aux seuls documents d'urbanisme, mais qui intègre la variable institutionnelle, étant donné que la planification est à la fois des plans et des institutions qui les réalisent et les mettent en œuvre.
 - **Un bilan global et sectoriel est ainsi dressé qui révèle un degré de réalisation très en deçà des prévisions affichées.**



III-La mise en œuvre, le parent pauvre de la planification urbaine

III-La mise en œuvre, le parent pauvre de la planification urbaine

Bilan du SDAU de 1985

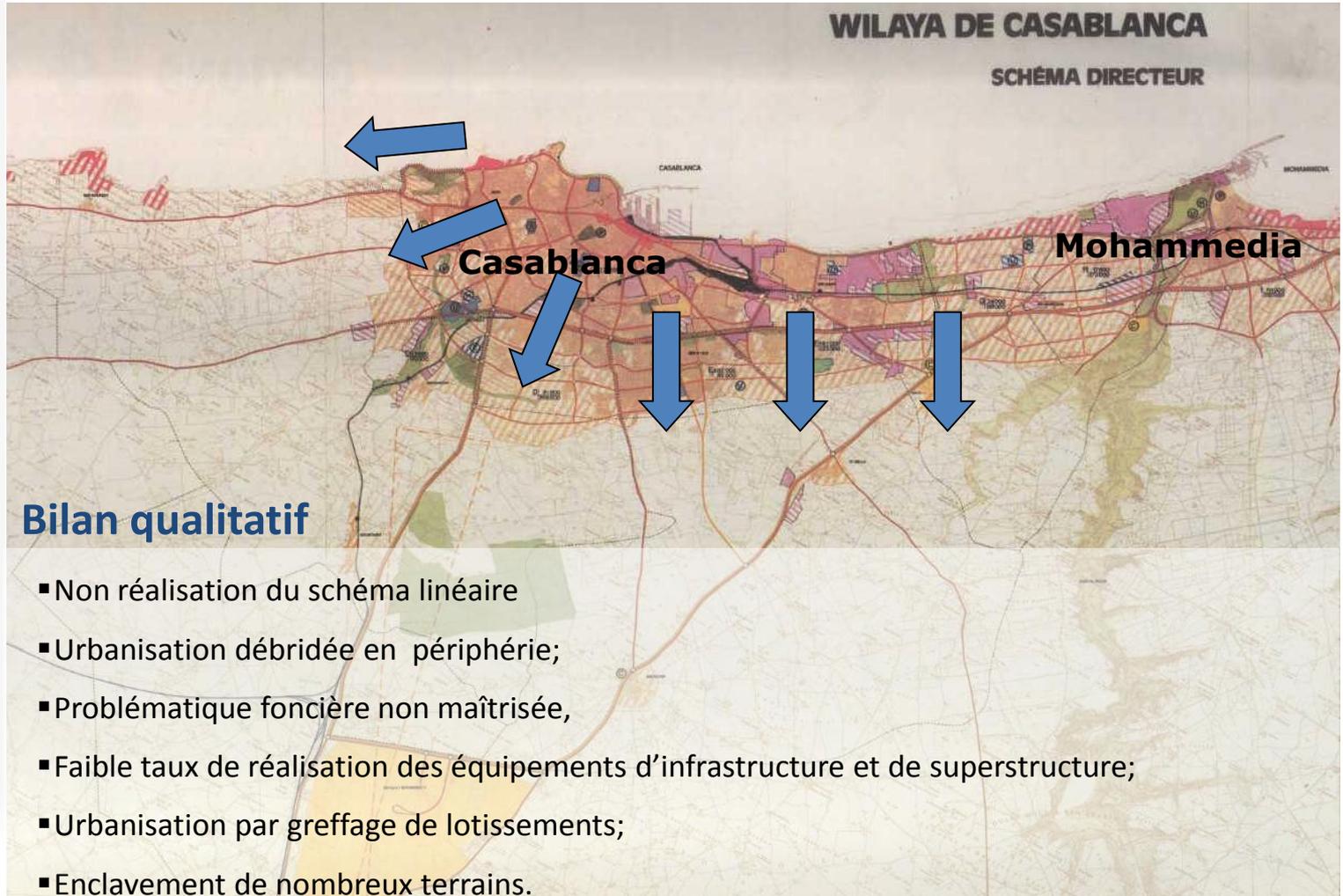


Bilan quantitatif

- Production potentielle moyenne : 15.500 logements/an;
- Surface engagée à l'urbanisation : environ 16 000 ha, pour une population de près de 3 .300.000 habitants, soit un ratio de 50 m²/habitant.

III-La mise en œuvre, le parent pauvre de la planification urbaine

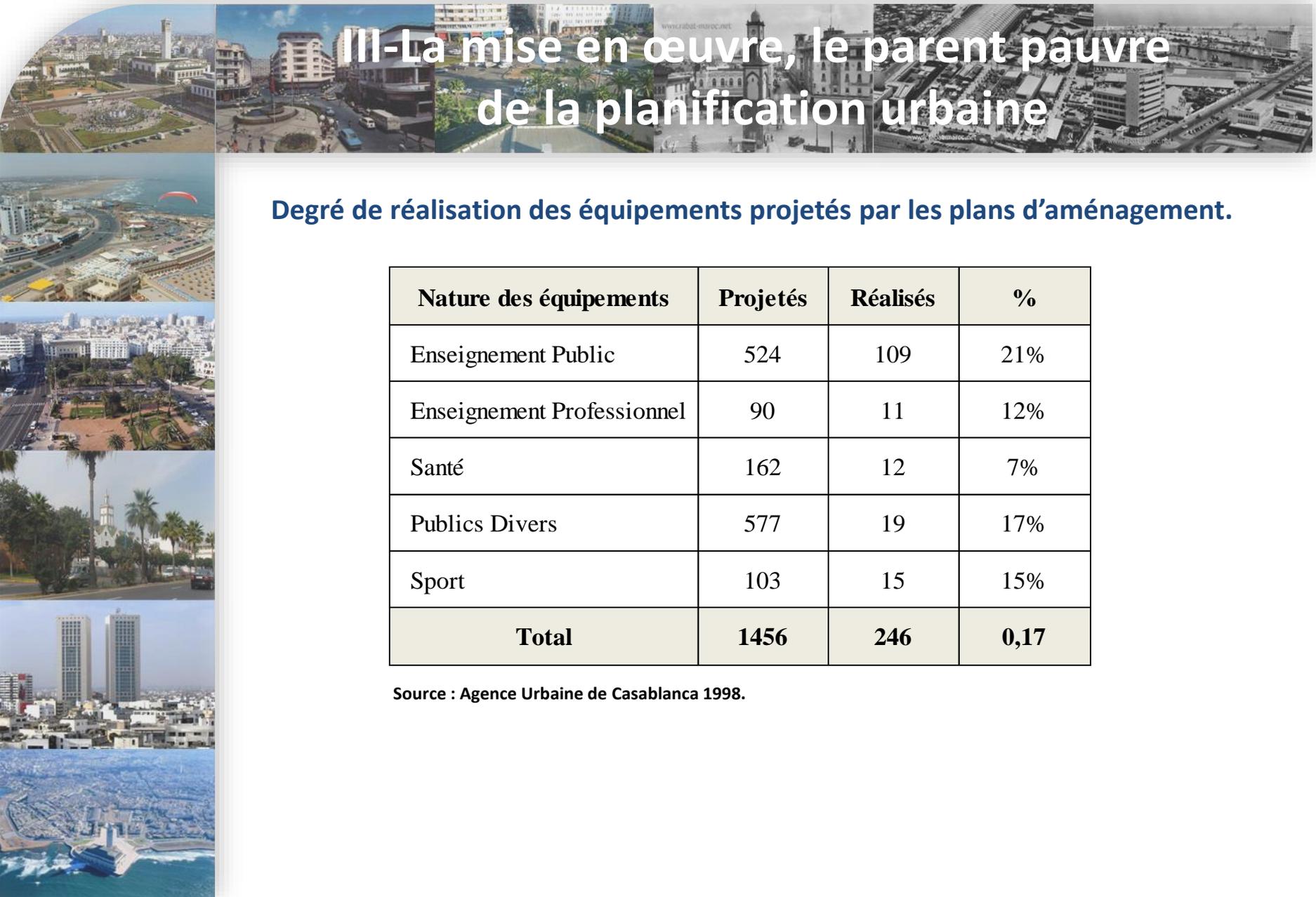
Bilan du SDAU de 1985



III-La mise en œuvre, le parent pauvre de la planification urbaine

Bilan de réalisation des actions majeures du SDAU de 1985

Action	Réalisation	Taux
Complexes administratifs des Préfectures,	complexes administratifs réalisés, à Ain Sebaa, Ben Msick, Hay Hassani et Mohammedia.	100%
Avenue Royale	Libération partielle de l'emprise amorcée en 1993.	30%
Ancienne Médina	Entamée dans le cadre du projet de réhabilitation et mise à niveau de l'ancienne médina (27 août 2010)	
Voie des préfectures	Partiellement	90
Restructuration de la Place des Nations-Unies,	réalisée dans le cadre de la réalisation de la première ligne du tramway	100%
Restructuration du Parc de la Ligue Arabe,	Non réalisée	0%
Aménagement du Centre d'Affaires	Partiellement	20%
Aménagement du Bd Mohamed VI (ex-Route de Médiouna)	Non réalisé	0%
Aménagement des abords du Palais Royal	Non réalisé	0%
Réalisation de nouvelles voies urbaines	Partiellement	%
Projet du Métro de Casablanca	Non réalisé	0%
Palais des congrès	La ville décide de renoncer à ce projet et opte pour le tramway. Non réalisé. Un projet est prévu dans le cadre du projet de la Marina, mais tarde à se réaliser.	0%
Théâtre	Non réalisé, un projet inauguré par le souverain le 16 octobre 2014	0%
Aménagement de la place Mohamed V	Non réalisé	0%
Aménagement de la place Mohamed V	Non réalisée	0%
Aménagement du Boulevard Abdelmoumen	Non réalisée	0%
Aménagement du port de plaisance de Mohammedia	Non réalisée	0%
Aménagement du secteur de la Gare de Mohammedia	Non réalisée	0%



III-La mise en œuvre, le parent pauvre de la planification urbaine

Degré de réalisation des équipements projetés par les plans d'aménagement.

Nature des équipements	Projetés	Réalisés	%
Enseignement Public	524	109	21%
Enseignement Professionnel	90	11	12%
Santé	162	12	7%
Publics Divers	577	19	17%
Sport	103	15	15%
Total	1456	246	0,17

Source : Agence Urbaine de Casablanca 1998.

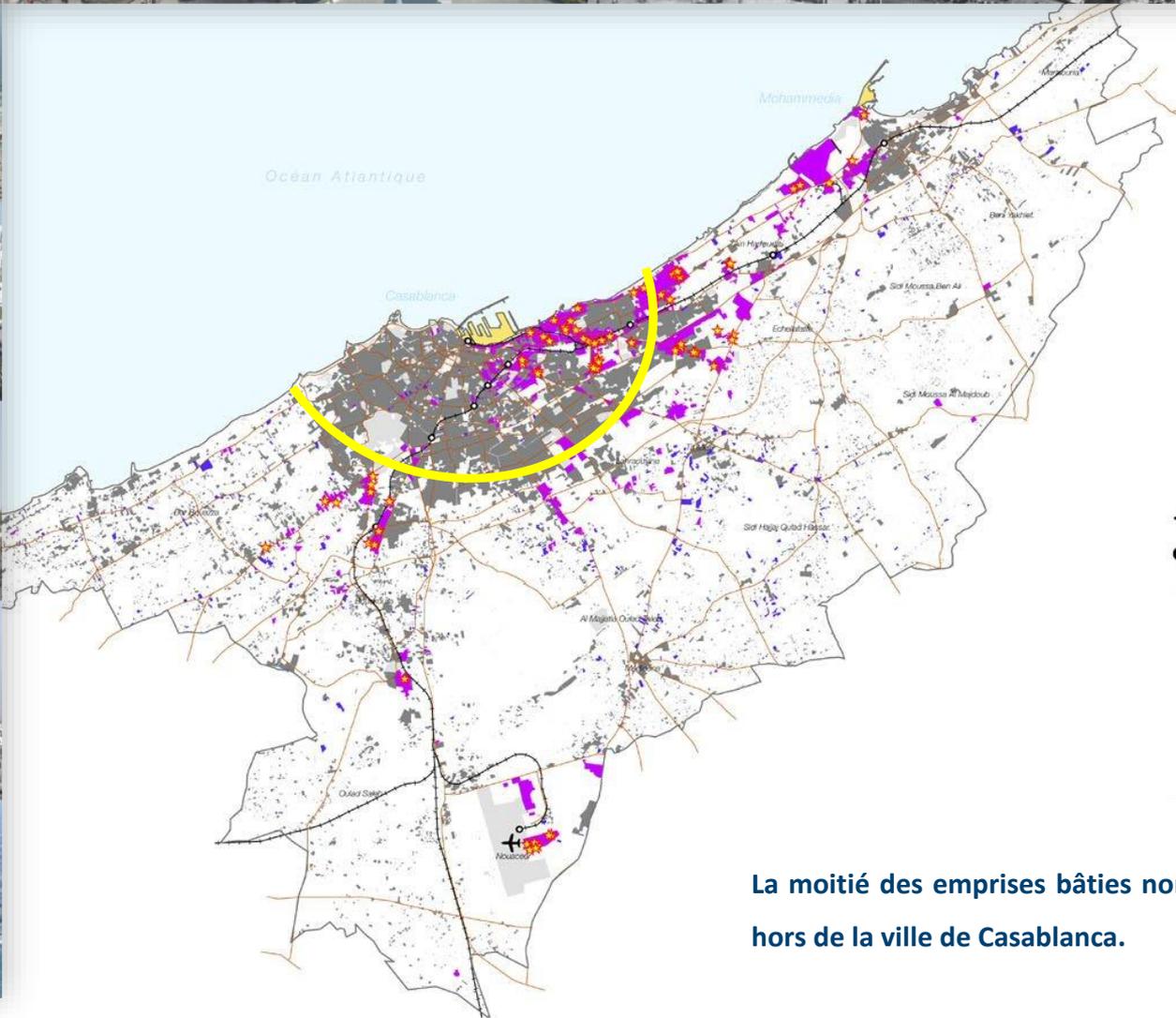
III-La mise en œuvre, le parent pauvre de la planification urbaine

Taux de réalisation des voies d'aménagement.

Préfecture	Taux de réalisation
Casablanca-Anfa	39%
Ain Chock-Hay Hassani	44%
Ben M'sik-Mediouna	45%
Ain Sebaa-Hay Mohammadi	30%
Derb Soltane-Al Fida	7%
My Rchid-Sidi othmane	90%
Mohammedia	31%
Sidi Bernoussi-Zenata	33%
TOTAL	40%

Source : Agence Urbaine de Casablanca, 1998.

III-La mise en œuvre, le parent pauvre de la planification urbaine

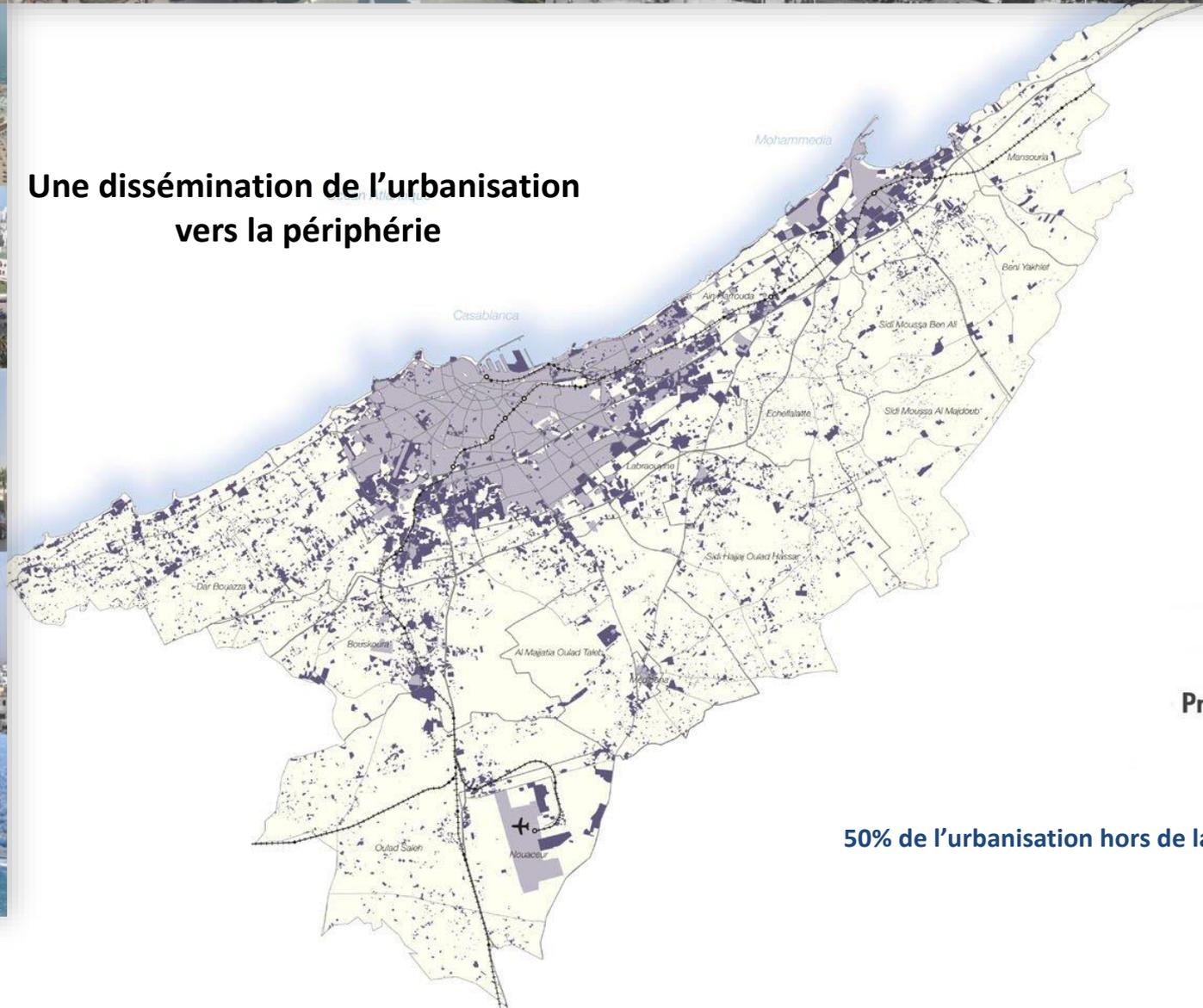


16 -Emprises industrielles et commerciales

La moitié des emprises bâties non résidentielles se situe hors de la ville de Casablanca.

III-La mise en œuvre, le parent pauvre de la planification urbaine

Une dissémination de l'urbanisation vers la périphérie

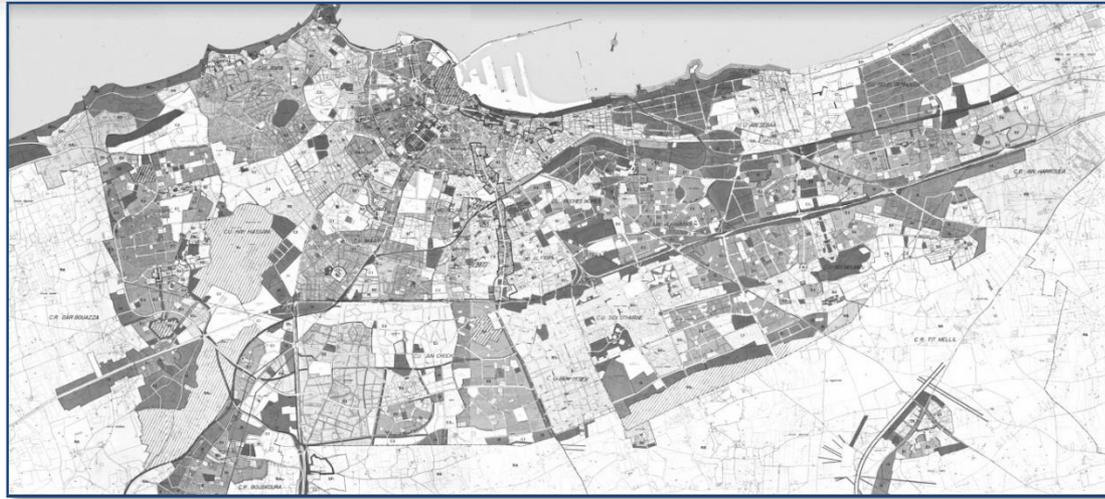


Pression urbaine

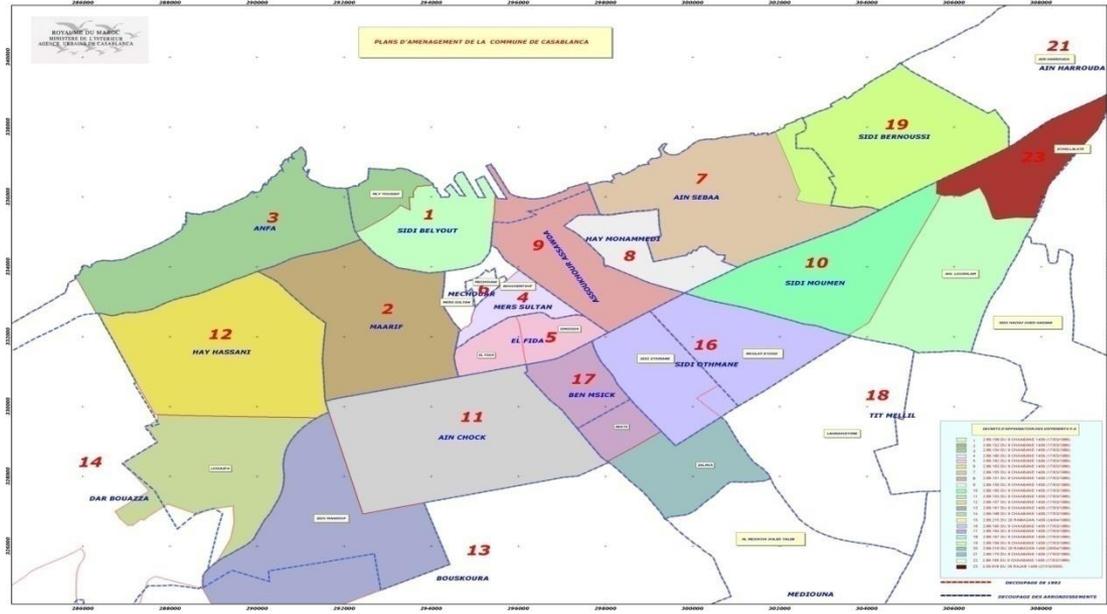
50% de l'urbanisation hors de la ville.



III-La mise en œuvre, le parent pauvre de la planification urbaine



1989 :
33 plans
d'aménagement pour
le Grand Casablanca

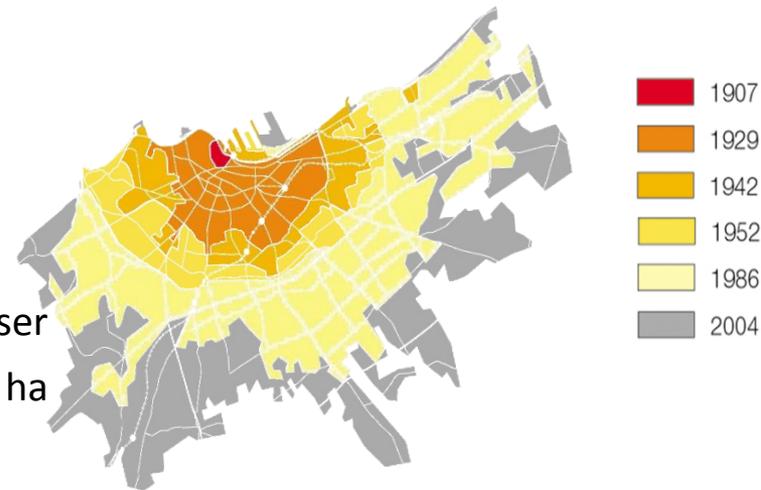


2003:
La ville réunifiée est
couverte par 20 plans
d'aménagement

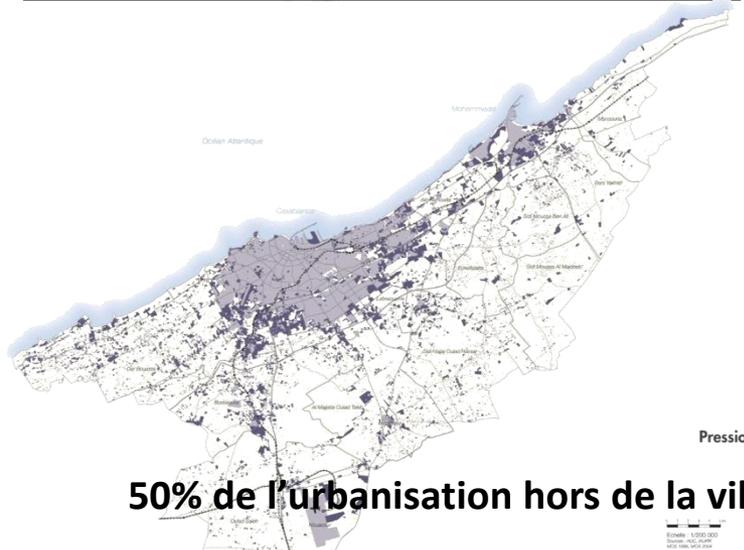
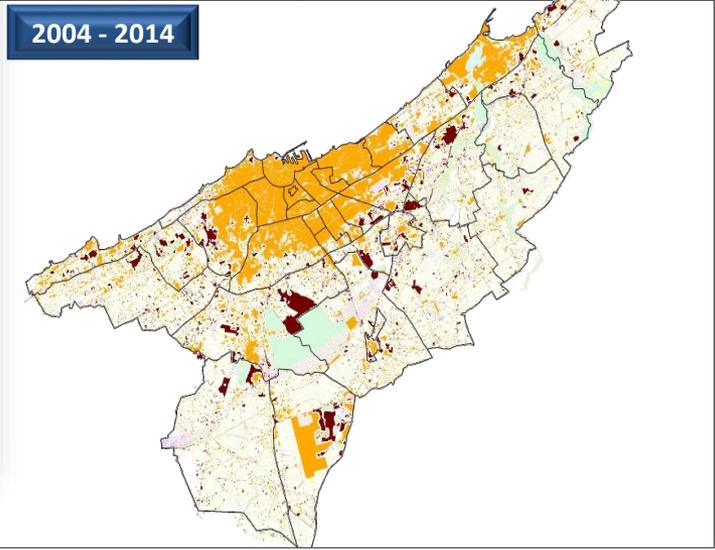
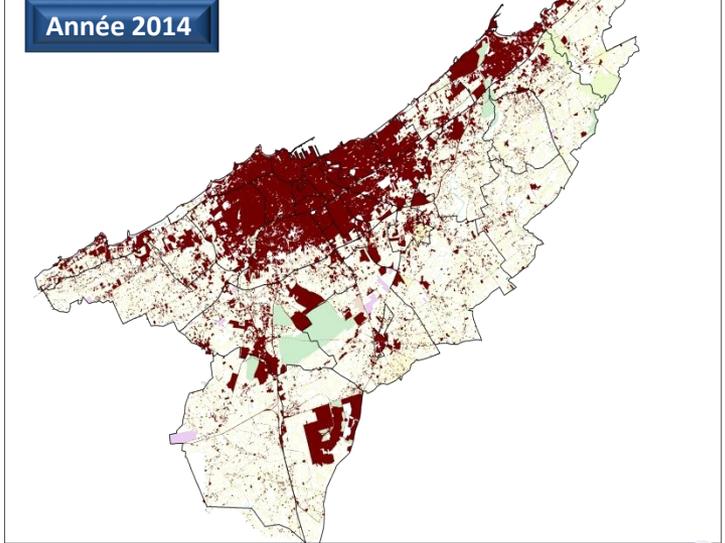
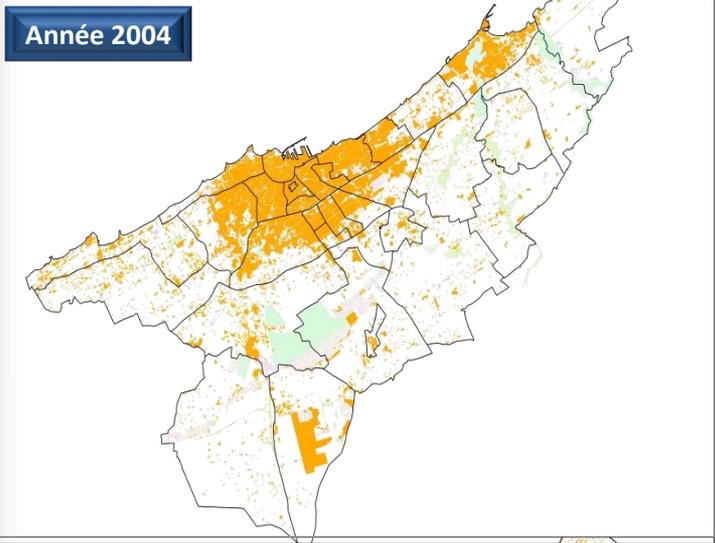
III-La mise en œuvre, le parent pauvre de la planification urbaine

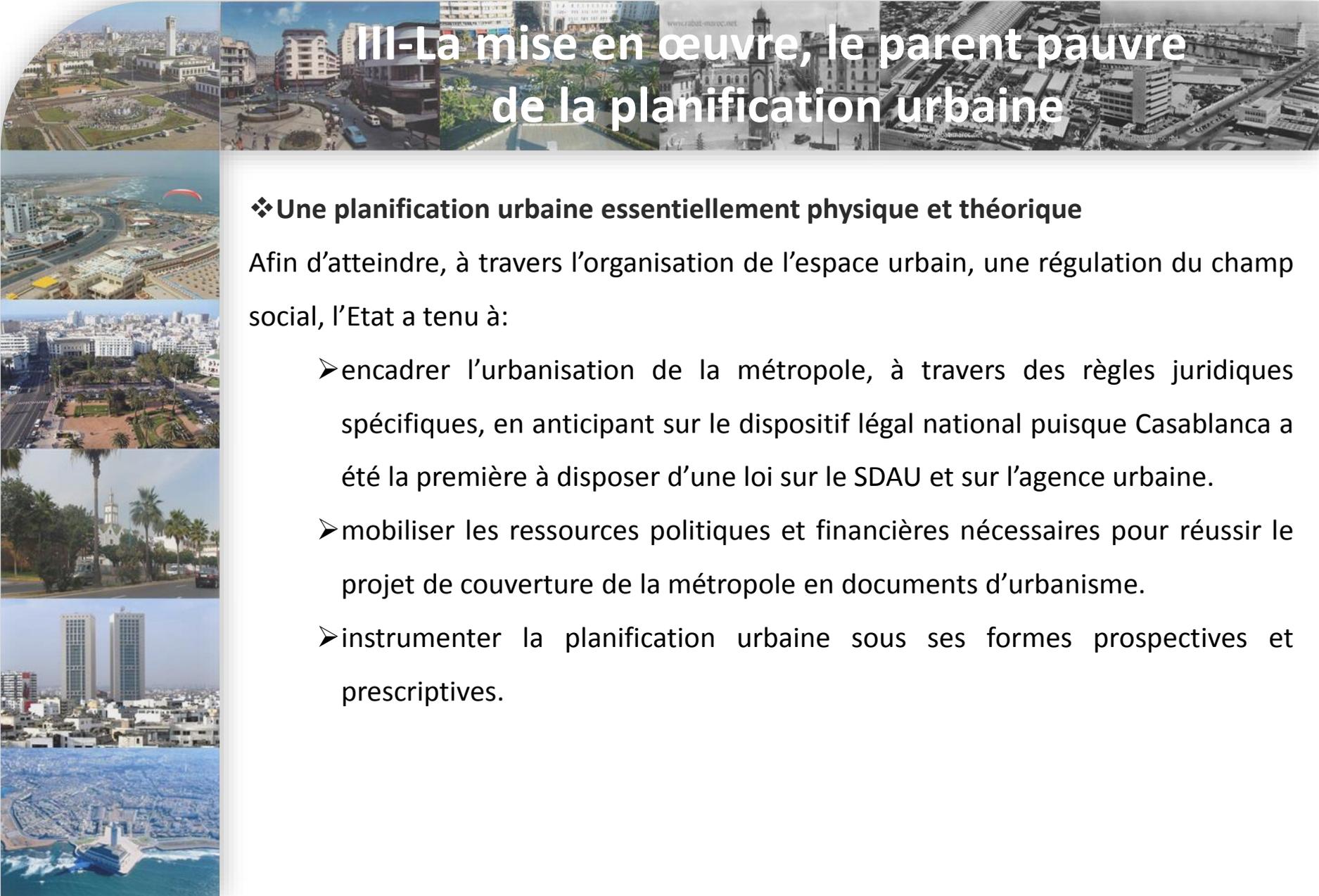
Extension urbaine rapide de forme tentaculaire

- 47 ha Ancienne Médina
- 1986 : 14 000 ha
- 2004 : 23 000 ha
- 2014 : 35 000 ha
- Projections SDAU : 25 000 ha à urbaniser pour la période 2010-2030 soit 1000 ha environ par an.



III-La mise en œuvre, le parent pauvre de la planification urbaine



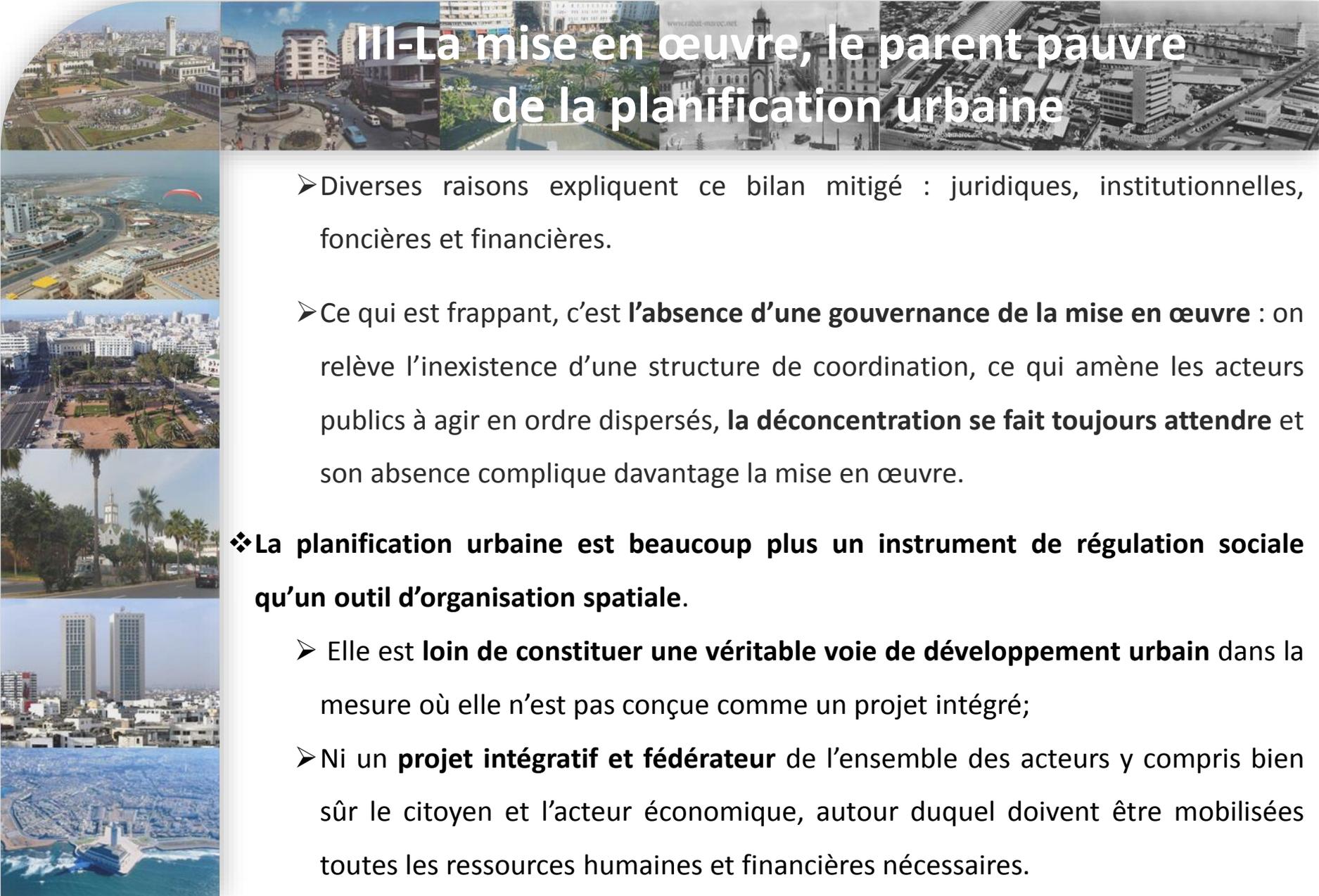


III-La mise en œuvre, le parent pauvre de la planification urbaine

❖ Une planification urbaine essentiellement physique et théorique

Afin d'atteindre, à travers l'organisation de l'espace urbain, une régulation du champ social, l'Etat a tenu à :

- encadrer l'urbanisation de la métropole, à travers des règles juridiques spécifiques, en anticipant sur le dispositif légal national puisque Casablanca a été la première à disposer d'une loi sur le SDAU et sur l'agence urbaine.
- mobiliser les ressources politiques et financières nécessaires pour réussir le projet de couverture de la métropole en documents d'urbanisme.
- instrumenter la planification urbaine sous ses formes prospectives et prescriptives.



III-La mise en œuvre, le parent pauvre de la planification urbaine

- Diverses raisons expliquent ce bilan mitigé : juridiques, institutionnelles, foncières et financières.
- Ce qui est frappant, c'est **l'absence d'une gouvernance de la mise en œuvre** : on relève l'inexistence d'une structure de coordination, ce qui amène les acteurs publics à agir en ordre dispersés, **la déconcentration se fait toujours attendre** et son absence complique davantage la mise en œuvre.

❖ **La planification urbaine est beaucoup plus un instrument de régulation sociale qu'un outil d'organisation spatiale.**

- Elle est **loin de constituer une véritable voie de développement urbain** dans la mesure où elle n'est pas conçue comme un projet intégré;
- Ni un **projet intégratif et fédérateur** de l'ensemble des acteurs y compris bien sûr le citoyen et l'acteur économique, autour duquel doivent être mobilisées toutes les ressources humaines et financières nécessaires.



IV. Les perspectives

- ❖ La planification urbaine réglementaire ne peut servir convenablement le développement urbain et son dépassement est aujourd'hui une nécessité pour une métropole qui ne saurait se gouverner sous un régime juridique, institutionnel et financier de droit commun.
- ❖ Les approfondissements possibles :
 - La nécessité d'une planification stratégique qui aménage une place particulière à la société civile;
 - L'indispensable instauration d'une stratégie de financement de l'urbanisation qui fait, entre autres, appel à une analyse économique de la planification urbaine.

MERCI DE VOTRE ATTENTION

