

Royaume du Maroc



Ministère de l'Aménagement du Territoire National,
de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville
Département Aménagement du Territoire et Urbanisme
Direction de l'Urbanisme

STRATEGIE NATIONALE DE RENOUVELLEMENT URBAIN AU MAROC

2023

TANGER

RABAT

AGADIR

SAFI

TEMARA

TETOUAN

OUJDA

SALE

CASABLANCA

Béni Mellal

MEKNES

KENITRA

EL JADIDA

Fès

MARRAKECH

« Il ne vous échappe pas que le foncier est considéré comme un facteur de production stratégique et un levier fondamental pour le développement durable dans toutes ses dimensions. Par conséquent, il constitue l'assise principale pour stimuler l'investissement productif, générateur de revenu, créateur d'emplois, et aussi pour lancer des projets d'investissement dans les différents domaines de l'industrie, de l'agriculture, du tourisme, des services et d'autres encore.

C'est un moteur indispensable pour l'économie nationale, car il fournit la plate-forme de base pour la mise en place des différentes infrastructures et des équipements publics. C'est aussi sur lui que repose la politique de l'Etat dans le domaine de l'urbanisme et de la planification urbaine. Et c'est par lui fondamentalement qu'est garanti le droit du citoyen au logement. »

Message de Sa Majesté le Roi Mohammed VI, que Dieu l'Assiste, aux participants aux assises nationales sur « la politique foncière de l'Etat et son rôle dans le développement économique et social », le 08 décembre 2015.



Introduction.....	04
Enjeux traités dans le cadre du renouvellement urbain.....	06
Méthodologie pour la sélection des sites	11
Méthodologie pour les propositions d'aménagement	12
Démarche	13
Recommandations liées aux dispositions des documents d'urbanisme	17
Recommandations liées à la gouvernance, l'ingénierie et la gestion foncière	20
Recommandations liées au climat et à l'environnement	23
Recommandations liées aux indicateurs de suivi et d'évaluation	24

CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

Face aux multiples défis et enjeux induits par la croissance urbaine aussi bien en termes de gouvernance, de compétitivité, de création d'emplois, de mixité sociale, que d'accès au logement, de cadre de vie et d'environnement, de sécurité..., le Maroc a fortement adhéré à l'effort international, qui prône un nouveau modèle en faveur d'un urbanisme inclusif, durable et résilient.

Le Maroc au même titre que les États Membres de l'Organisation des Nations Unies, a adopté en 2015, les 17 objectifs de développement durable (ODD) dans le cadre du Programme de développement durable à l'horizon 2030, ainsi que le Nouvel Agenda Urbain en octobre 2016, traduisant de ce fait son engagement irréversible en faveur de la promotion d'un développement urbain et territorial équilibré, viable et intégré et sa volonté de repenser la planification des villes en favorisant l'usage durable des terres et des ressources, en privilégiant le renouvellement urbain au lieu de l'étalement urbain.

Dans ce sens, et s'inscrivant dans l'ensemble des efforts menés par le Gouvernement en faveur d'une planification stratégique durable et le développement de territoires résilients, le Département de l'Aménagement du Territoire National et de l'Urbanisme a mené une étude relative à la mise en place de la « stratégie nationale de renouvellement urbain au Maroc », avec pour objectif de répondre au phénomène d'étalement urbain en proposant les outils de mise en œuvre d'une vision et d'une stratégie d'aménagement et de valorisation du potentiel foncier dans les tissus existants.

En effet, étant majoritairement urbains, nos territoires ont besoin d'évoluer vers la « ville intense, compacte et renouvelée ». Devenues un enjeu central pour le développement économique et social du pays, les villes aspirent de plus en plus à étendre leur tâche urbaine et appellent à de nouvelles réponses en termes d'équipements et de services publics. De ce fait, la question de l'usage rationnel des ressources naturelles et foncières constitue une préoccupation largement partagée par les acteurs et soulève aujourd'hui la nécessité de l'adoption de nouveaux modes d'aménagement favorisant la densité, la compacité, l'intensité, la résilience et limitant l'étalement urbain. Par conséquent, la mobilisation des gisements fonciers stratégiques, devient un enjeu incontournable en matière de planification et d'aménagement de la ville durable.

La présente étude vise l'évaluation de la capacité de densification et d'aménagement de 15 villes pilotes (Casablanca, Fès, Tanger, Marrakech, Agadir, Rabat, Salé, Meknès, Oujda, Kénitra, Tétouan, Témara, Safi, El Jadida et Béni Mellal), en identifiant leur potentiel foncier qu'il s'agisse des friches urbaines, des terrains militaires, des sites de mutations urbaines ou des dents creuses. Ainsi, il a été question de mettre en place les jalons d'une véritable politique de rationalisation de la consommation des territoires en vue d'optimiser et d'améliorer les conditions de leur croissance urbaine, d'anticiper leur développement et de rationaliser la consommation de leur potentiel et gisement foncier existant, en tenant compte des enjeux environnementaux, économiques et sociaux.

Introduction

Cette étude se veut donc une feuille de route et un outil d'aide à la décision des acteurs leur permettant d'accompagner les territoires dans leur développement et leur évolution vers des modèles de villes économiquement viables et écologiquement et socialement responsables.

Structurée autour de trois phases majeures (analyse diagnostic, propositions et recommandations et rapport de la stratégie nationale de renouvellement urbain), l'étude s'est fixée comme objectifs :

- La maîtrise de l'expansion urbaine en limitant l'étalement urbain ;
- L'utilisation rationnelle de la ressource foncière au sein des villes ;
- La promotion de la densification et la mutualisation des espaces bâtis comme levier pour lutter contre l'étalement urbain ;
- L'évaluation des capacités de renouvellement urbain des métropoles et grandes villes marocaines ;
- Le renforcement de la résilience et la réduction des émissions de carbone ;
- L'amélioration de la connectivité et la promotion d'espaces publics verts, sûrs et accessibles.



ENJEUX TRAITÉS DANS LE CADRE DE LA STRATÉGIE NATIONALE DE RENOUVELLEMENT URBAIN AU MAROC

1

ENJEUX PRINCIPAUX



- Enjeux liés à l'équilibre territorial ;
- Enjeux liés à la politique foncière ;
- Enjeux liés à l'environnement et au développement durable.



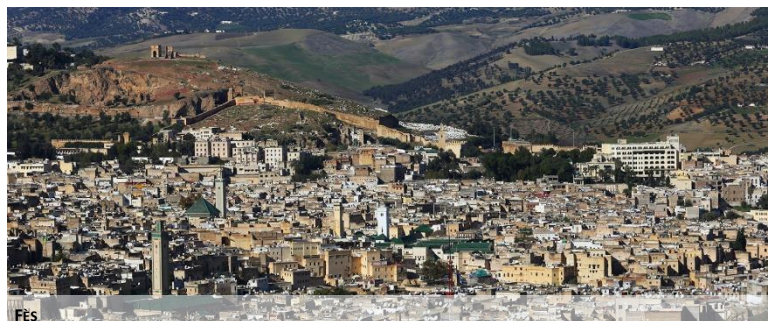
RABAT-SALÉ

2

ENJEUX SPÉCIFIQUES



- Densification ;
- Patrimoine bâti et paysager ;
- Biodiversité ;
- Risques et nuisances.



FÈS

3

ENJEUX LIÉS AUX PROJETS



- Cohérence avec les documents d'urbanisme ;
- Pôles de croissance et d'intensification urbaine.



TANGER



1

ENJEUX PRINCIPAUX

Enjeux liés à l'équilibre Territorial

Un équilibre territorial lié à l'organisation équitable du sol répondant aux déficits en matière de logements, d'équipements, de services et de dispositifs de financement ainsi qu'au degré d'attractivité de chaque territoire.

Des mesures à mettre en place en faveur de l'attractivité territoriale :

- Une offre en mobilité durable ;
- L'accès à l'emploi ;
- Le développement de l'économie sociale et solidaire ;
- Le développement d'offre en équipements sociaux, culturels et sportifs accessibles à tous ;
- La promotion d'actions en faveur des personnes vulnérables ;
- La promotion d'activités économiques vers une nouvelle ère « post-carbone » ;
- La promotion d'une dynamique de sensibilisation et de participation.

Enjeux liés à la politique foncière

- Faible réserve foncière publique ;
- Insuffisance des outils opérationnels pour la mobilisation du foncier ;
- Complexité de la procédure d'expropriation ;
- Multiplicité des statuts fonciers.

- Elaboration d'enquêtes foncières, de plans parcellaires et d'études du marché foncier ;
- Identification des gisements fonciers mutables par un « filtre des propriétaires des terrains ».

Enjeux liés à l'environnement et au développement durable

- Une grande pression sur des ressources naturelles (eau, énergie, forêts...) ;
- Une consommation de plus en plus importante d'énergie ;
- Pollution et dégradation du cadre de vie et diminution des espaces récréatifs ;
- Exposition aux risques naturels et technologiques ;
- Etalement urbain, au dépend des espaces naturels et des terres agricoles à haute valeur ajoutée.

- Meilleure gestion des ressources ;
- Protection du patrimoine naturel ;
- Promotion des énergies renouvelables ;
- Intégration des enjeux du développement durable dans les projets d'urbanisme et d'aménagement.

2

ENJEUX SPÉCIFIQUES



Enjeux liés à la densification

- Le phénomène d'étalement urbain est à l'origine de dégradation de l'environnement, de détérioration des conditions et de la qualité de vie, de fragmentation sociale, d'inégalités d'accès aux services urbains et de coût élevé d'équipements ;
- La densification contrôlée, mesurée et bien réfléchie permet un meilleur équilibre et une maîtrise de l'évolution des tissus urbains existants.

L'enjeu lié à la densification implique la détection en priorité des parcelles disponibles, notamment dans :

- ✓ des quartiers à densifier à proximité des stations de gare ;
- ✓ des espaces urbanisés à optimiser ;
- ✓ des secteurs à fort potentiel de densification ;
- ✓ des secteurs accessibles et bien desservis par les transports et faciles à aménager pour les besoins de stationnement.

Enjeux liés à la biodiversité (Trame Verte et Bleue)

La biodiversité constitue le corollaire indispensable à la densité bâtie recherchée, en étant vecteur de qualité paysagère, de production d'espaces récréatifs, de régulation thermique et d'absorption de CO₂.

La prise en compte de l'enjeu lié à la biodiversité implique la détection des parcelles en respectant les « couloirs écologiques » à travers :

- ✓ L'identification des réseaux d'espaces naturels et de continuité écologiques à préserver et développer ;
- ✓ Le maintien de la nature en ville y compris au niveau des bâtiments ;
- ✓ La détermination selon le besoin, du coefficient de biotope ;
- ✓ La protection des rivières et des zones côtières en zone urbaine ;
- ✓ L'analyse de la qualité environnementale (dispositions végétales ou minérales ; strates végétales ; nature des revêtements de sol aux abords).



ENJEUX TRAITÉS DANS LE CADRE DE LA STRATÉGIE NATIONALE DE RENOUVELLEMENT URBAIN AU MAROC



2

ENJEUX SPÉCIFIQUES

Enjeux liés au patrimoine bâti, urbain et paysager

Le Patrimoine marocain dans toutes ses composantes est insuffisamment préservé et valorisé.

Les tissus anciens voient leurs activités diminuer en l'absence d'une redynamisation comme solution durable du phénomène de vieillissement du patrimoine. L'objectif est d'illustrer le rôle du patrimoine comme moteur de développement économique et social.

Identification des différentes actions d'intervention (réhabilitation, reconversion, restructuration) à mener ;

Identification des éléments de paysage à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Enjeux liés aux risques et nuisances

Les risques naturels et technologiques peuvent engendrer d'importantes pertes humaines et des dégâts matériels ainsi que des déficits incalculables sur les plans économiques et environnementaux.

La prévention des risques doit être prise en compte à toutes les échelles d'intervention au niveau d'un territoire.

Prendre en compte les différents risques et nuisances dans l'identification du foncier à mobiliser en faveur de projets de renouvellement urbain.



RABAT – LES OUDAYAS

3

ENJEUX LIÉS AUX PROJETS



TANGER-MED

Cohérence avec les documents d'urbanisme

- Détection en priorité du foncier potentiel dans les secteurs urbanisés ou prévus à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme ;
- Au cas où l'étude détecte des parcelles stratégiques potentiellement mobilisables mais incompatibles avec les prévisions des documents d'urbanisme, l'opportunité de la révision desdits documents peut être envisagée en vue de l'intégration des parcelles en question.

Les pôles de croissance et d'intensification urbaine

Le diagnostic général des villes pilotes démontre les polarités et les centralités ainsi que les pôles de croissance et d'intensification urbaine. La réflexion de la stratégie de renouvellement urbain est aussi menée en fonction des parcelles situées dans les pôles de croissance et conjointement avec l'enjeu lié à la densification des sites stratégiques.

SÉLECTION DES SITES DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Définition des axes majeurs des aires de renouvellement urbain via la synthèse du diagnostic territorial, urbain et environnemental

Analyse des documents d'urbanisme

Entretien / questionnaire auprès des Agences Urbaines

Analyse des images aériennes (images satellites)

1

Repérage du foncier potentiel pour le renouvellement urbain

Détecter les sites libres (parcelles nues) ou des friches

Détecter des parcelles comportant des constructions précaires

Délimitation des sites ayant du potentiel de mutation urbaine, à titre de « sites présélectionnés »

2

Présélection des sites ayant un potentiel théorique de mutation urbaine

Classification des sites présélectionnés

Analyse des dispositions urbanistiques du PA et des contraintes urbanistiques des sites présélectionnés

Demande d'informations auprès des Agences Urbaines sur le statut foncier et les projets engagés ou prévus

3

Sélection des sites stratégiques

Filtre par propriété (statuts fonciers)

Filtre par disponibilité (état des parcelles)

Filtre par capacité de construction (COS)

Filtre par destination (selon programme PA)

Classification des sites stratégiques par catégories

1^{ère} catégorie : site disposant d'un potentiel très fort ou fort de mobilisation compte tenu du statut foncier et du programme envisageable

2^{ème} catégorie : site disposant d'un potentiel fort ou moyen de mobilisation compte tenu du statut foncier et du programme envisageable

3^{ème} catégorie : site disposant d'un potentiel moyen ou faible de mobilisation compte tenu du statut foncier et du programme envisageable

Classification des sites stratégiques par priorité pour le renouvellement urbain

Site mobilisable à court terme

Site mobilisable à moyen terme

Site mobilisable à long terme

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES SITES SÉLECTIONNES PRIORITAIRES POUR LES VILLES PILOTES

Selon l'analyse des données liées aux sites présélectionnés, une classification a été réalisée pour évaluer le potentiel de la mutation du site ainsi que la temporalité, et ce, afin de choisir les sites prioritaires : près de 180 sites prioritaires pour les villes pilotes.

Les critères appliqués pour l'évaluation de la mutabilité d'un site

Ville	Nombre de sites retenus	Statut foncier			Type de terrain			Surface des sites prioritaires en ha
		Privé	Public	Public-privé	Friches	Occupés partiellement	Occupés	
Fès	10	3	5	2	6	4	0	14,36
Meknès	20	14	6	0	13	7	0	33
El Jadida	31	25	6	0	20	11	0	38
Agadir	15	14	1	0	0	2	13	370
Beni Mellal	10	8	2	0	9	0	1	18
Kenitra	9	2	2	5	6	3	0	86
Marrakech	6	3	3	0	4	2	0	125
Oujda	6	6	0	0	3	1	2	82
Rabat	16	11	2	3	15	1	0	158
Salé	10	1	6	3	5	5	0	36
Safi	12	10	2	0	10	2	0	157
Tanger	16	14	2	0	16	0	0	40
Tétouan	8	0	8	0	1	1	6	14
Temara	7	5	2	0	0	3	4	68
Total	176	116	47	13	108	42	26	1239

1. Le potentiel de mutation :

- Les orientations et dispositions des documents d'urbanisme (SDAU et plans d'aménagement) ;
- Les grands projets programmés dans le secteur ;
- Les opportunités présentes autour et proches du site (accessibilité, transports en commun, équipements ou services divers, autres projets urbains).

2. La temporalité :

- Disponibilité du site (friche ou terrain nu, semi-occupé, occupé) ;
- Statut foncier : Propriété du site (public, mixte, privé).

En conclusion : en tête de la classification des sites arrivent les sites libres (friches ou terrains nus) dont le statut foncier est public et dont le programme d'aménagement dans le PA prévoit une mixité de projets (répondant aux besoins du quartier) ainsi qu'une densification optimisée.

ÉTAPES PROGRAMMATIQUES DES SITES DE RENOUVELLEMENT URBAIN

ÉTAPE

1

Une bonne connaissance des besoins et une analyse approfondie

- Une analyse des besoins au niveau de chaque ville en termes de logements, commerces, services, équipements ou espaces publics avec hiérarchisation des besoins selon les priorités ;
- Une analyse du périmètre élargi à l'échelle du quartier dans un périmètre d'un rayon de 500 ou 800 mètres de chacun des sites prioritaires : « ville du quart d'heure » :
 - ✓ **Éléments remarquables** : équipements, transports en commun, espaces verts, monuments historiques et/ou patrimoniaux, lieux touristiques, forme urbaine, paysage urbain, topographie, projets programmés ou en cours ...
 - ✓ **Besoins programmatiques** : équipements nécessaires, modes de déplacements à améliorer, aménagements publics nécessaires, espaces verts à améliorer
- Une analyse du périmètre de réflexion du site (espaces et parcelles jouxtant le périmètre du site) : espaces publics, semi-publics et privés, espaces bâtis, paysage urbain, topographie, projets programmés ou en cours...
- Une analyse du périmètre du site (périmètre d'intervention) : accessibilité, espaces publics, bâtiments existants, taux d'occupation du site, densité, paysage urbain, topographie...



6 Fonctions sociales de la "ville du ¼ d'heure"

Habiter Energie Environnement Transport	HABITER
Ambiance Accès Diversification Services	TRAVAILLER
Se nourrir Achats non-alimentaires Services publics	S'APPROVISIONNER
Accès au soin Prévention Urgence Cadre de vie Bien-être Sport Pollutions	ÊTRE EN FORME
Accès et accessibilité Disponibilité Performance Orientation	APPRENDRE
Vacances Culture Divertissement Associations	S'ÉPANOUIR

ÉTAPE

2

Définition de scénarios de programmation d'aménagement spécifiques à chaque site

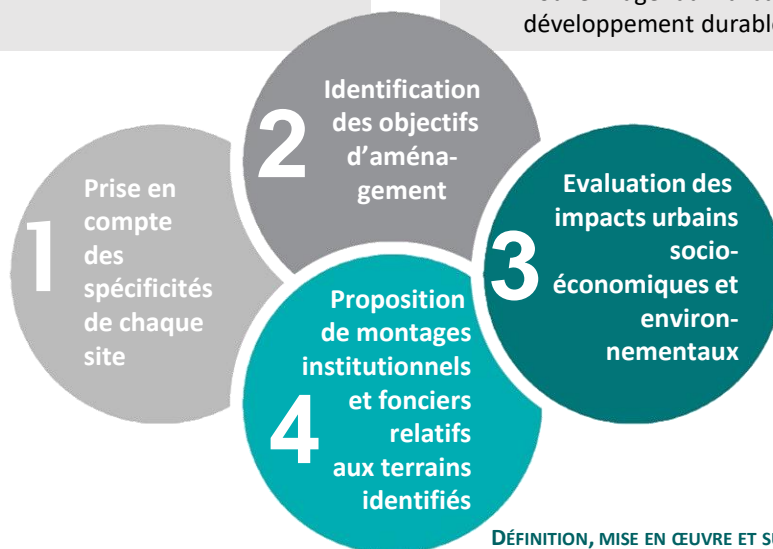
- En prenant en considération:
 - ✓ les enjeux spécifiques à chaque site;
 - ✓ les besoins identifiés ;
 - ✓ la nature foncière des sites.
- En identifiant les objectifs d'aménagements, la vocation des espaces et la justification des choix définis ;
- En intervenant sur les accès et dessertes, et les principes de composition urbaine et paysagère ;
- En évaluant les impacts urbains socio-économiques et environnementaux de chaque scénario avant d'identifier celui à retenir pour chaque site.

ÉTAPE

3

Montage, mise en œuvre et suivi

- La proposition de montages institutionnels et fonciers relatifs aux terrains identifiés ;
- Identification des parties prenantes et organisation du portage et du pilotage de la démarche à suivre, à travers :
 - ✓ La proposition d'outils de mise œuvre spécifiques, par type et nature de terrain, liés à la maîtrise foncière, au cadre financier à instaurer, au type de partenariat à développer, à la nature de la maîtrise d'ouvrage... ;
 - ✓ L'identification des modes de suivi et d'évaluation;
 - ✓ Une méthode de suivi et d'évaluation fondée sur des indicateurs clairs et fonctionnels permettant d'apprécier la mise en œuvre des orientations du nouvel agenda urbain et des objectifs de développement durable.



DÉFINITION, MISE EN ŒUVRE ET SUIVI DES SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT

SCÉNARIOS DE MONTAGE ET DE MISE EN ŒUVRE

GESTION FONCIÈRE

- Le propriétaire public agissant en tant que promoteur immobilier ;
- Vente à l'amiable à un promoteur ou un aménageur ;
- Location à un promoteur.

GESTION FINANCIÈRE

- Privée/ Publique/ Mixte ;
- Dépend du mode de maîtrise foncière.

MODE DE PARTENARIAT

Déterminé selon le type de gestion foncière et financière retenue.

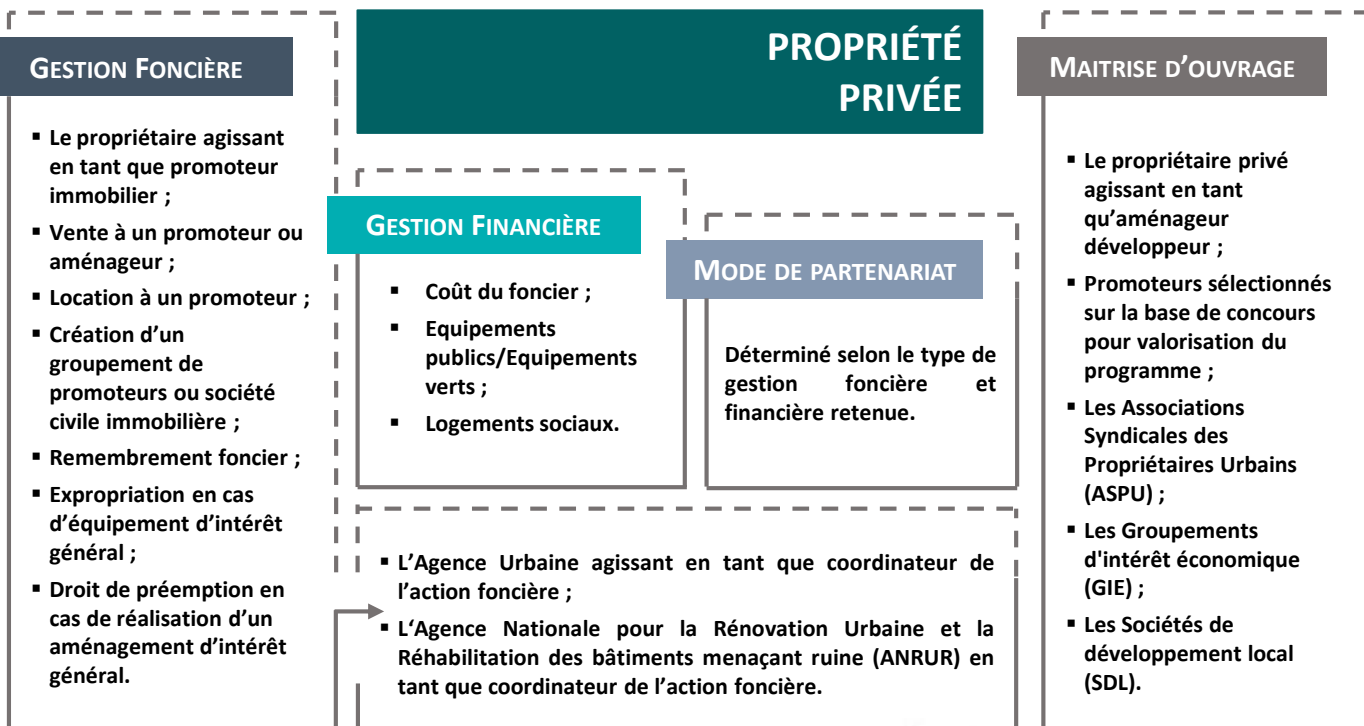
PROPRIÉTÉ PUBLIQUE

MAITRISE D'OUVRAGE

- Le propriétaire public agissant en tant qu'aménageur développeur ;
- L'aménageur (en assistance à maîtrise d'ouvrage AMO) ayant à sa charge la réalisation des réseaux et voiries, et l'aménagement du foncier ;
- Des promoteurs sélectionnés sur la base de concours pour la valorisation du programme.



SCÉNARIOS DE MONTAGE ET DE MISE EN ŒUVRE



RECOMMANDATIONS LIÉES AUX DISPOSITIONS DES DOCUMENTS D'URBANISME

Identifier les secteurs disposant des potentiels de renouvellement urbain

- Délimitation de secteurs destinés au renouvellement urbain par la reconversion des sites et/ou la densification maîtrisée.
- Identification de sites stratégiques offrant des potentiels fonciers, classés par catégorie de priorité et dotés d'orientations d'aménagement et de programmation :
 - ✓ zones d'équipement en adéquation avec les besoins du quartier ;
 - ✓ type d'activités pouvant participer à la valorisation des zones historiques ;
 - ✓ type d'activités dans les Zones de Projets Intégrés ;
 - ✓ type d'habitat en cas de zone d'habitat mixte ;
 - ✓ type d'équipements touristiques ou d'animation à préconiser dans les zones hôtelières du tourisme.
- Identification au niveau des sites, des parties destinées aux projets privés et celles destinées aux projets publics tels que les espaces verts privés et les espaces verts publics.
- Identification des règles liées aux espaces libres et aux espaces verts.
- Intégration de nouveaux zonages tels que des zones d'agriculture urbaine et des zones d'espaces libres dédiées à l'urbanisme temporaire.

Assurer la cohérence entre les objectifs du renouvellement urbain et le règlement d'aménagement par une approche incitative (règles alternatives)

Adopter au niveau des programmes proposés pour chaque site, une approche incitative basée sur le principe de densité, de participation, d'incitation et de bonification au niveau des documents d'urbanisme (règles fixes et règles alternatives), accordant des possibilités de majoration, notamment, de la surface SHON, dans le cas de l'intégration de l'une ou de l'ensemble des règles alternatives au niveau des documents d'urbanisme. Les règles alternatives peuvent concerner les éléments suivants :

- ✓ La perméabilité des sols (voir figure p.19) ;
- ✓ L'efficacité et la performance énergétique ;
- ✓ Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ;
- ✓ La mixité sociale ;
- ✓ La mixité fonctionnelle (voir figure p.18) ;
- ✓ La contribution à la réalisation des équipements publics (voir figure p.19) ;
- ✓ La contribution à la réalisation des aires de stationnement ;
- ✓ Le regroupement des parcelles ;
- ✓ Le développement des filets de hauteur le long des voies ;
- ✓ L'aménagement des espaces verts.

RECOMMANDATIONS LIÉES AUX DISPOSITIONS DES DOCUMENTS D'URBANISME

APPLICATION DE LA RÈGLE ALTERNATIVE

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

- Les majorations de la SHON en cas de l'intégration de l'une ou de plusieurs des règles alternatives **ne dépassant pas 25% de la SHON** générée par l'application de la règle fixe.
- Ces majorations doivent être déclinées exclusivement sous **forme d'attiques ou d'émergences ne dépassant pas la moitié du nombre de niveaux** majorée, prévue en application de la règle fixe du secteur concerné.
- Une **note justificative** élaborée par la maîtrise d'œuvre à **joindre à la demande** d'obtention de l'autorisation de créer des groupes d'habitations.
- La mise en application de l'une ou plusieurs règles alternatives **doit intégrer celle relative à la perméabilité des sols**.

MIXITÉ FONCTIONNELLE

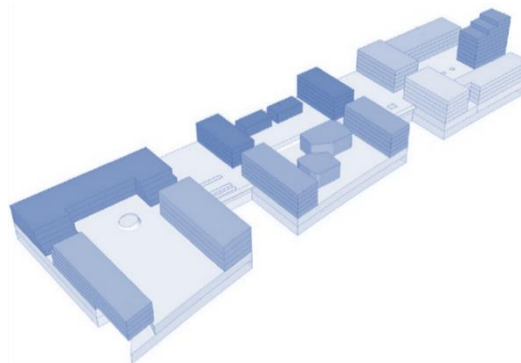
RÈGLE FIXE

La **mixité fonctionnelle** est à assurer dans toute opération de **logement générant plus de 500 unités**, à travers l'implantation d'un axe commercial et de service, ou d'un noyau de vie indépendant des unités d'habitation sur une surface minimale de 500m²; soit un **ratio de 1m²/logement**.

APPLICATION/CONDITIONS

Dans le cas où le ratio de mixité **dépasse 2m²/logement** une **majoration de la SHON totale de la zone** pourrait être accordée :

- ✓ Un ratio de 2m²/logement permettra une majoration pouvant atteindre **5% de la SHON** totale de la zone ;
- ✓ Un ratio de 4m²/logement permettra une majoration pouvant atteindre **10% de la SHON** totale de la zone.



↑ Mixité fonctionnelle => ↑ SHON

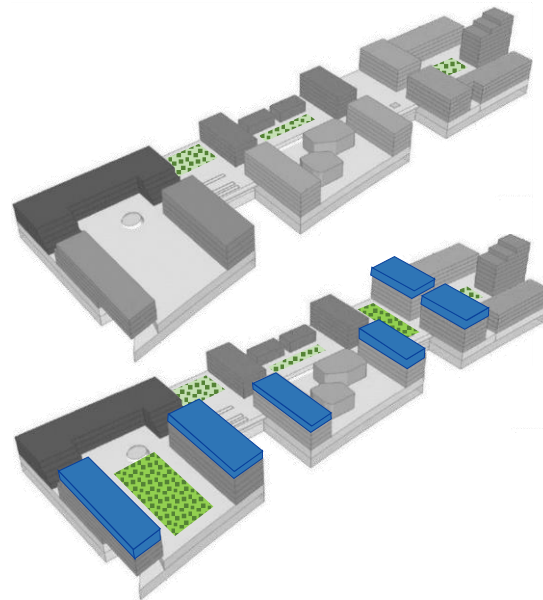
RECOMMANDATIONS LIÉES AUX DISPOSITIONS DES DOCUMENTS D'URBANISME

APPLICATION DE LA RÈGLE ALTERNATIVE

PERMÉABILITÉ DU SOL

Le **Coefficient de Perméabilité des Sols (CPS)** exprime le rapport entre la surface perméable et la surface globale du terrain après déduction des voies d'aménagement.

- La règle fixe relative à la création des espaces perméables définit les pourcentages minimaux imposés.
- Au-delà du ratio obligatoire du coefficient de perméabilité des sols, une majoration est accordée selon les trois options d'augmentation suivantes :
 - 0,15 - 0,20 : une majoration pouvant atteindre 5% de la SHON ;
 - 0,20 - 0,25 : une majoration pouvant atteindre 10% de la SHON ;
 - 0,25 - 0,30 : une majoration pouvant atteindre 15% de la SHON.

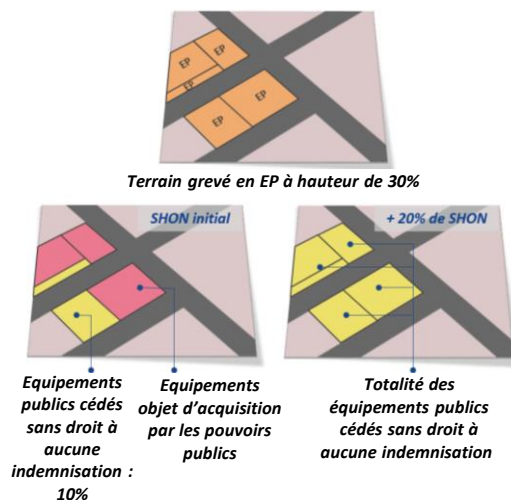


↑ Equipements cédés => ↑ SHON

RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Dans le cas où le terrain est **grevé par des équipements publics** figurant au PA dont la surface brute **dépasse le ratio de 10%**, deux **choix** sont à considérer par le pétitionnaire :

- Distinguer sur plan la partie réservée aux équipements publics objet de la contribution obligatoire n'ouvrant pas droit à indemnité de celle devant faire l'objet d'acquisition par les pouvoirs publics en application des procédures en vigueur ;
- **Céder sans droit à indemnisation à l'Etat la totalité** de la surface affectée à l'équipement public moyennant une **majoration équivalente à 20% de la SHON** générée par l'application de la règle fixe uniquement au surplus de la superficie de l'équipement projeté par le PA.



RECOMMANDATIONS LIÉES À LA GOUVERNANCE, L'INGÉNIERIE ET LA GESTION FONCIÈRE

1

RENFORCER LA GOUVERNANCE ET LA CAPACITÉ D'INITIATIVE PUBLIQUE LOCALE

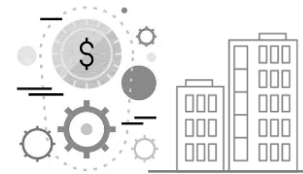
- Renforcer la maîtrise d'ouvrage du renouvellement urbain par l'application des étapes suivantes :
 - Identification des acteurs ;
 - Choix du mode de délégation de la maîtrise d'ouvrage ;
 - Sélection de l'aménageur et/ou des promoteurs selon l'échelle de l'opération, les ressources financières, le contexte et les moyens locaux ;
 - Adopter une maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD), soit en assistance à maîtrise d'ouvrage, soit à travers des associations syndicales de propriétaires urbains.
- Doter les grandes villes d'opérateurs-aménageurs publics ou mixtes et de Sociétés de Développement Local (SDL):
 - L'aménageur a pour fonction, l'aménagement du site (voirie, réseaux, espaces publics, espaces verts publics, jardins ou parcs publics, parkings publics) ;
 - Le promoteur immobilier a pour fonction la participation à la construction de l'immobilier sur l'assiette foncière (logements, bureaux, équipements publics ou privés).
- Créer des outils adéquats pour le financement du renouvellement urbain :
 - Le mécanisme de financement négocié des équipements publics par les aménageurs / promoteurs, à travers :
 - ✓ Des mesures incitatives au niveau des documents d'urbanisme (règles fixes et règles alternatives), possibilités d'accès à des programmes d'immatriculation d'ensemble ;
 - ✓ Des mesures liées à la surveillance foncière, au recours au droit de préemption simplifié sur les mutations foncières.
 - Des zones d'aménagement ou de programme d'aménagement d'ensemble négocié, le projet urbain partenarial (PUP), le dispositif de remembrement urbain, le recours aux Associations Syndicales des Propriétaires Urbains (ASPU) ou aux Groupements d'intérêt économique (GIE), etc.



Renforcement de la maîtrise d'ouvrage déléguée (opérateurs-aménageurs publics ou mixtes, SDL, ASPU)



- Aménagement du site (voirie, réseaux, espaces publics, espaces verts publics, jardins ou parcs publics, parkings publics)
- Participation à la construction de l'immobilier sur l'assiette foncière (logements, bureaux, équipements publics ou privés)



Adoption d'outils adéquats pour le financement du renouvellement urbain (mesures incitatives, droit de préemption)

2

ORGANISER L'INGÉNIERIE FONCIÈRE POUR DÉVELOPPER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

La réussite de toute opération de renouvellement urbain est fondée sur :

- Une bonne connaissance du foncier notamment à travers des observatoires fonciers spécialisés par région chargés du :
 - regroupement des informations émanant des divers acteurs, mise en lien des données cadastrales avec celles des documents d'urbanisme et les autorisations d'urbanisme ;
 - suivi et évaluation de l'évolution foncière, en corrélation avec les projets et réalisations des actions de renouvellement urbain, basée sur :
 - ✓ **les impacts croisés** environnementaux, sociaux et économiques ;
 - ✓ **Les impacts mesurés** (dispositions des documents d'urbanisme, prix foncier, parties prenantes, paysage urbain,...) ;
 - ✓ Critères d'éligibilité au projet de renouvellement urbain dans le cadre de projet d'intérêt général, de projet structurant ou grand projet urbain ;
 - ✓ Une grille d'indicateurs de suivi et d'évaluation de mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain.
- Des instruments fonciers dédiés permettant de mener une action foncière locale préalablement à l'aménagement urbain ou immobilier ;
- Des institutions foncières, telles que les agences foncières, des établissements publics fonciers ou des partenariats avec l'administration des Domaines disposant de la personnalité morale, de l'autonomie budgétaire et financière, du droit d'expropriation pour cause d'utilité publique, qui auront pour missions :
 - la réalisation des diagnostics fonciers ;
 - les négociations liées aux procédures d'acquisitions foncières à l'amiable ou par voie d'expropriation ;
 - la constitution pendant une durée déterminée de réserves foncières en vue de les rétrocéder aux collectivités au moyen d'un éventuel droit de priorité ;
 - l'accompagnement des syndicats de propriétaires fonciers urbains ou de copropriétés immobilières ;
 - le partenariat avec les agences urbaines pour des opérations de remembrement foncier ;
 - l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) auprès des associations des propriétaires ou copropriétés.

Une bonne connaissance du foncier



OPÉRATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN RÉUSSIE



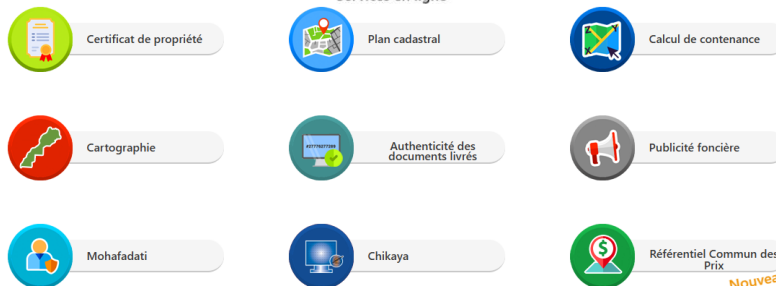
Des institutions foncières disposant de la personnalité morale, de l'autonomie budgétaire et financière et du droit d'expropriation pour cause d'utilité publique

3 AMÉLIORER LA GESTION FONCIÈRE

- **Développer des outils numériques pour améliorer la qualité de l'information sur le foncier**
 - ✓ La généralisation de la technologie informatique et de procédures d'enregistrement modernisées par l'agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie (ANCFCC) notamment dans les zones prioritaires du renouvellement urbain ;
 - ✓ Le renforcement et l'optimisation de l'accès libre à l'information cadastrale et foncière (ANCFCC) en associant le Géoportail spécial cadastre avec le Géoportail spécial urbanisme afin de se référer aux règles d'urbanisme fixées par le plan d'aménagement sur la base des références cadastrales détaillées ;
 - ✓ L'inventaire et la mise à disposition de l'information mise à jour sur le patrimoine public existant.
- **Sécuriser la propriété privée inscrite dans les opérations de renouvellement urbain**
 - ✓ Adopter des dispositions visant à sécuriser les procédures de mutation de la propriété privées non immatriculées.



Services en ligne



UN NOUVEAU SYSTÈME D'INFORMATION A ÉTÉ MIS EN PLACE POUR L'ANCFCC

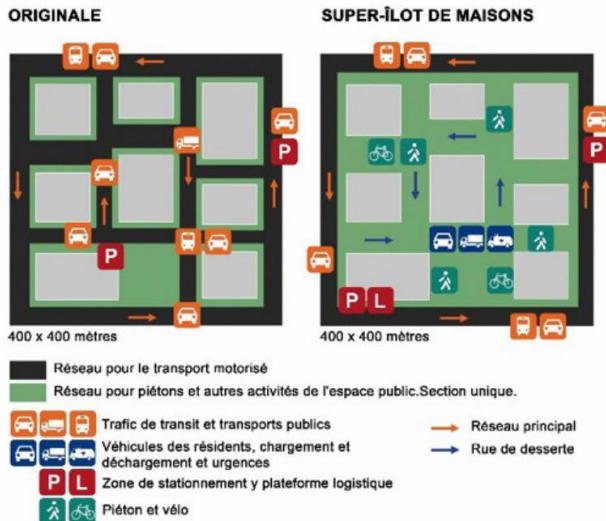
RECOMMANDATIONS LIÉES AU CLIMAT ET À L'ENVIRONNEMENT

MISE EN PLACE D'UNE APPROCHE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Une composition urbaine basée sur une trame verte et un maillage de voies de circulation douce.
- Un taux minimal d'espaces verts (de pleine terre) de 20% de la surface totale du site d'intervention afin de lutter contre l'îlot de chaleur et de réduire les pollutions et le taux de CO2.
- Des essences choisies adaptées au climat local et économes en consommation d'eau.
- Une forme et un volume des bâtiments assurant une répartition équilibrée des espaces bâtis et des espaces vides, une orientation permettant un maximum d'ensoleillement et d'aération naturelle et une typologie architecturale en harmonie avec l'environnement immédiat.
- Des matériaux de construction adaptés au climat.
- Promotion des toitures végétales, création des espaces d'agriculture urbaine pour lutter contre les pollutions et les effets du changement climatique.
- Le développement du commerce de proximité en vue de renforcer les modes actifs de déplacements (à pied et à vélo).
- La réduction de la place de l'automobile et des surfaces à imperméabiliser grâce à une composition des îlots permettant, d'un côté, la desserte des parcelles par la voiture et, de l'autre côté, par des voies piétonnes comprenant des espaces verts en plein-terre.
- L'installation des équipements des énergies renouvelables sur certaines façades et toitures (notamment des équipements publics) afin de développer l'économie d'énergie et prévenir le gaspillage des ressources naturelles ou polluantes.

SYSTEME DE LABELISATION

Mettre en place un système de labélisation pour la ville durable dans le cadre du renouvellement urbain se fondant sur les recommandations ci-avant.



Composition de l'îlot permettant de répartir la desserte des parcelles entre la voiture et les voies piétonnes



RECOMMANDATIONS LIÉES AUX INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

La mise en œuvre de la stratégie nationale de renouvellement urbain nécessite une méthode de suivi et d'évaluation basée sur une grille d'indicateurs quantifiables. Ces indicateurs sont liés à plusieurs dimensions :

▪ L'HABITAT ET LA MAÎTRISE DE L'ÉTALEMENT URBAIN

- Densité moyenne de l'habitat dans les opérations d'aménagement ;
- Consommation d'espaces dans les zones à urbaniser ;
- Logements ou bâtiments rénovés et types de travaux effectués ;
- Permis de construire délivrés et nombre de logements créés.

▪ LES RESSOURCES ET CLIMAT

- Qualité et consommation des eaux de surfaces et des eaux distribuées ;
- Quantités de déchets collectés et triés ;
- Consommation d'énergie et production d'énergie nouvelle (kWh).

▪ LE PATRIMOINE NATUREL, URBAIN ET PAYSAGER

- Superficie des espaces boisés ;
- Hectares protégés et inventoriés ;
- Evolution des zonages relatifs aux sites à protéger ;
- Linéaire de corridor écologique créé.

▪ LES DÉPLACEMENTS ET TRANSPORTS

- Nombre de voyageurs ;
- Nombre de véhicules circulants ;
- Nombre de lignes et de dessertes ;
- Proximité des trajets et arrêts de bus ;
- Territoires desservis ;
- Linéaire de voiries piétonne, cyclable et carrossable créées ;
- Linéaire de voirie réadapté aux besoins ;
- Taux de moyens de transports en commun utilisés pour les trajets domicile-travail.

▪ LES RISQUES ET NUISANCES

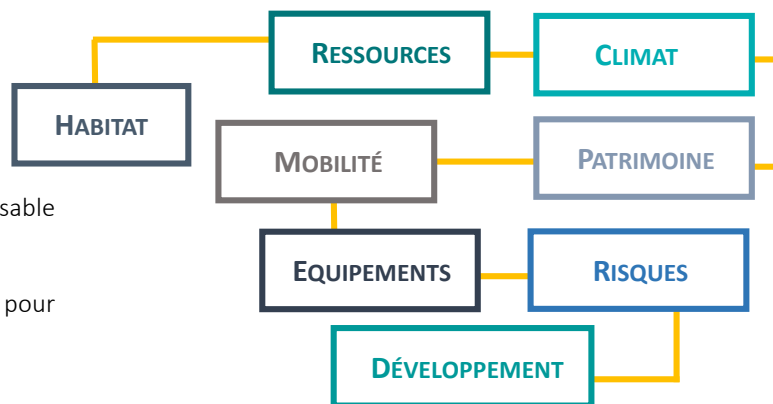
- Nombre d'habitants et logements exposés aux risques ;
- Qualité de l'air ;
- Nombre de logements exposés au bruit.

▪ LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, ÉCOLOGIQUE ET L'EMPLOI

- Surfaces agricoles exploitées ;
- Taux de production induit par l'agriculture urbaine ;
- Nombre, taille et nature des industries et des commerces ;
- Nombre et qualité des places de stationnement publiques ;
- Nombre et type d'emplois ;
- Nombre et qualité des structures hôtelières ;
- Nombre, surface et localisation des lieux dédiés au tourisme vert.

▪ LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

- Nombre d'équipements sportifs, culturels, éducatifs et de santé.





STRATEGIE NATIONALE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

S'inscrivant dans les objectifs stratégiques de l'Agenda 2030 pour le développement durable, et notamment l'objectif de développement durable n° 11, et s'alignant sur les orientations du Nouvel Agenda Urbain, l'étude relative à la « Stratégie Nationale de Renouvellement Urbain au Maroc » vient en réponse au phénomène d'étalement urbain que connaissent plusieurs villes du Royaume, en suscitant la réflexion sur de nouvelles dynamiques de développement urbain et socio-économique durables.

En effet, cette étude a permis de développer une démarche en faveur de l'identification du potentiel foncier des territoires et de la mise en place d'une vision d'aménagement et de valorisation de ce potentiel. Elle vise ainsi de rationaliser la consommation du foncier en milieu urbain, de rehausser la capacité de renouvellement urbain des villes et d'améliorer les conditions de leurs croissances.

En tenant compte des enjeux environnementaux, économiques et sociaux, il a été possible, à travers cette étude, d'identifier la capacité de densification et d'aménagement de quinze villes pilotes.

L'étude propose un ensemble d'orientations sous forme de recommandations ayant trait aux aspects relatifs aux dispositions des documents d'urbanisme, à la gouvernance, l'ingénierie et la gestion foncière, au climat et à l'environnement ainsi qu'aux indicateurs de suivi et d'évaluation.

Les recommandations les plus importantes concernent les aspects suivants :

- La cohérence entre les objectifs du renouvellement urbain et le règlement d'aménagement par une approche incitative (règles fixes et règles alternatives) ;
- La maîtrise d'ouvrage du renouvellement urbain ;
- Les outils adéquats pour la financiarisation du renouvellement urbain ;
- L'ingénierie foncière pour développer le renouvellement urbain ;
- L'intensification et la mixité fonctionnelle des quartiers centraux et péri-centraux ;
- Le développement des espaces d'agriculture urbaine et des jardins pédagogiques ;
- La promotion des transports en commun et des modes de déplacements doux.