



CONFERENCE DES NATIONS UNIES
SUR LES ETABLISSEMENTS HUMAINS

Vancouver 31_5 au 11_6_1976

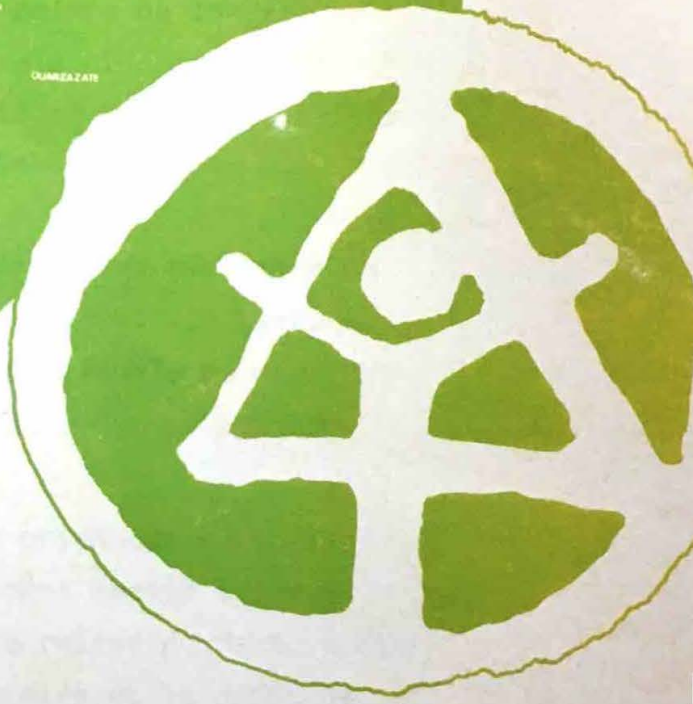
MAROC

RAPPORT NATIONAL

Table de matière

<u>TITRES</u>	<u>PAGES</u>
AVANT - PROPOS	2 - 6
INTRODUCTION	7 - 8
<u>A/ AMENAGEMENT URBAIN ET RURAL</u>	9 - 27
I- URBANISME	9 - 15
II- RURALISME	16 - 17
III- NOUVELLE STRATEGIE D'URBANISME ET DE RURALISME	18 - 21
<u>B/ ACTIONS D'HABITAT POUR LE GRAND NOMBRE</u>	28 - 45
I- INFLUENCE DE LA CROISSANCE DEMOGRA- PHIQUE ET DE LA CROISSANCE URBAINE	28 - 31
II- STRATEGIE DE L'ACTION DU MINISTERE CHARGE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT	32 - 45
CONCLUSION	46 - 48
ANNEXE	49

MAROC



AVANT . PROPOS

- 1- Le Royaume du Maroc se situe à l'extrême pointe nord-occidentale de l'Afrique. C'est le Maghreb El Aqça, ou l'extrême-occident des anciens géographes arabes.

Le Maroc constitue une "île" à la pointe de l'Afrique, à cause de ses façades septentrionale et occidentale maritimes (Méditerranée et Atlantique) et de ses limites présahariennes, orientales et méridionales.

- 2- Il se situe dans l'aire comprise entre les méridiens de longitudes 2° et 15° ouest, le 36ème parallèle nord, et le tropique du Cancer. La superficie globale du pays est de 650.000 Km² environ.

- 3- Le Maroc est un pays de contrastes physiques et humains. Bien qu'il soit un pays géologiquement ancien (traces d'anciennes chaînes archéennes), le relief du Maroc a été modelé durant la fin de l'ère tertiaire et le début de l'ère quaternaire.

- 4- Méditerranée, Atlantique, Sahara, Montagnes de l'Atlas et du Rif agissent ensemble pour donner au pays son originalité. Le Maroc constitue une charnière entre l'Afrique et l'Europe dont il n'est séparé que par le Détroit de Gibraltar, bras de mer de 17 Km de large.

5- Climatiquement le Maroc est marqué profondément par la Méditerranée au nord et le Tropique Saharien au sud. L'Atlantique et l'Atlas apportent des correctifs substantiels aux caractéristiques du climat défini comme "tempéré chaud". Certaines régions reçoivent jusqu'à 1.300 mm de pluie par an; d'autres ont une pluviométrie pratiquement nulle. La température maximale absolue peut dépasser 40°C alors que la température absolue minimale peut descendre en dessous de zéro, et atteindre exceptionnellement - 20°C.

Le pays est soumis à la fois aux vents atlantiques humides et doux et aux vents sahariens secs et chauds.

6- La végétation variée traduit le contraste climatique : l'existence du cèdre, du sapin pinsapo, de l'olivier, du palmier dattier, de l'arganier et du pommier, est caractéristique à cet égard.

7- La faune a également les mêmes caractéristiques variées.

8- La population est contrastée par les apports anciens ou relativement récents. Ainsi on rencontre dans le pays des ethnies d'origine africaine, méditerranéenne et asiatique.

A ces apports ethniques divers correspondent des coutumes et genres de vie originaux.

- 9- L'habitat est aussi très varié et adapté à la géographie, et aux modes de vie. On trouve les grands immeubles de béton et de verre des cités modernes qui côtoient les villes historiques où fleurit la célèbre architecture hispano-mauresque. La population des montagnes et des oasis vit dans les kasbas et ksours. Dans les zones de semi-nomadisme la tente de poil de chameau ou de chèvre constitue encore un abri pour la famille.
- 10- Le Maroc est un pays jeune : 57% de sa population avaient en 1971 moins de 20 ans. Ses 18.000.000 d'habitants s'accroissent à 3% l'an et atteindraient ou dépasseraient 36 millions en l'an 2.000. Les ruraux constituaient 65% en 1971. On assiste par ailleurs à un rythme d'accroissement annuel des populations citadines de 4,50% alors que la population rurale ne s'accroît qu'au rythme de 2,2%. Le phénomène d'urbanisation ira de ce fait en s'accéléralant.
- 11- Les problèmes posés au Maroc depuis vingt années dans les différents secteurs économiques, sociaux et politiques l'ont amené à adopter une planification quinquennale à la fois nationale et régionale dans un système d'économie libérale. Des inventaires des ressources et des besoins améliorent au fur et à mesure les connaissances du milieu et permettent une action plus adéquate.

L'aménagement du territoire progresse dans un cadre régional puisque les différentes actions (universités, barrages, périmètres irrigués, industries de transformation des produits

agricoles, ports, hôtels, habitat etc...) répondent au souci de doter le pays de régions économiquement équilibrées, et partant, de freiner la création autour de Casablanca d'une mégalopolis littorale de 150 km de long qui risque de constituer un pôle de déséquilibre social et économique pour le pays.

- 12- Le planificateur incite, dans le cadre d'une politique de régionalisation, les investissements par une fiscalité diversifiée et par des primes et facilités diverses.
- 13- La priorité donnée à la formation des cadres et l'enseignement scolaire, universitaire ou professionnel est justifiée par le souci de donner une assise nationale aux actions entreprises dans les différents domaines de l'activité économique et sociale.
- 14- Ainsi l'agriculture, et en particulier les cultures irriguées ont reçu la priorité nécessaire pour résoudre le problème de l'emploi et du revenu de la majorité rurale du pays. L'objectif est l'irrigation d'un million d'hectares de terres avant l'an 2.000.

Le Maroc reçoit annuellement en "pluie utile" 25 milliards de mètres cubes économiquement récupérables pour ses besoins en eau potable, en eau d'irrigation et de production d'énergie. Huit milliards de mètres cubes sont déjà mobilisés et exploités rationnellement.

15- Les plans de développement économique et social successifs ont accordé une très grande importance au développement de l'agriculture, avec comme corollaire la promotion d'une agro-industrie. L'industrie, pour sa part, continue à bénéficier d'un soutien bien particulier et tient une place privilégiée dans les préoccupations des pouvoirs publics.

16- Certes les contrastes soulignés ci-dessus, constituent un patrimoine culturel et physique inestimable plein d'attraits pour le touriste qui va à la découverte d'horizons nouveaux.

Cette donnée n'a pas échappé au planificateur qui considère le tourisme comme secteur susceptible d'être développé prioritairement.

17- Le but recherché consistait ainsi à diversifier une politique d'emploi basée sur la qualification qui répond, de plus en plus, aux multiples nécessités nationales.

Quant aux établissements humains, ils occupent une place privilégiée parmi ces nécessités, et constituent la clé de voute des actions de planification économique et sociale.

INTRODUCTION

La solution des problèmes d'urbanisation, conséquences des bouleversements économiques et sociaux, de la démographie et de la restructuration de la société, a nécessité, à l'occasion du plan de développement 1973-1977, une profonde révision des doctrines et des méthodes d'intervention des pouvoirs publics.

Certes, et jusqu'en 1956, année où le Maroc a recouvré son indépendance qui fut aliénée quatre décades durant, l'administration a disposé d'outils urbanistiques d'avant-garde par rapport à leur époque.

L'engagement du pays dans une politique planifiée de développement économique et social a totalement bouleversé, à la fois les données et la taille du problème.

Désormais, l'urbanisme, et l'une de ses incidences qu'est l'habitat, ne peuvent plus être traités en tant que paramètre spécifique. Ils doivent être inclus dans le contexte général du développement national.

L'objectif, est le développement harmonieux du territoire national en vue d'améliorer la qualité de vie de l'homme. La nécessité d'aborder les problèmes dans leur contexte le plus large possible, a amené l'Etat marocain, à créer, en vue de l'exécution des dispositions du plan quinquennal 1973-1977, le Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, du Tourisme et de l'Environnement.

Dans ce rapport nous nous limiterons à l'analyse de l'action des pouvoirs publics dans les domaines de l'aménagement des cités et de la réalisation du logis.

A. AMENAGEMENT URBAIN ET RURAL

I. Urbanisme

1- Le Maroc dispose depuis 1914 d'une loi sur l'urbanisme qui prévoit l'établissement des plans d'aménagement ou d'extension pour les villes érigées en municipalités. Elle sera étendue aux centres secondaires en 1931. Elle définissait les modalités de quatre opérations fondamentales :

- l'ouverture des voies publiques,
- la mise en oeuvre des plans de ville,
- la création par des particuliers de lotissements,
- la construction.

2- La deuxième guerre mondiale allait provoquer une nouvelle crise de croissance des villes marocaines, doublée d'une éclosion générale des agglomérations tendant à la formation d'un véritable réseau de centres secondaires.

3- Les problèmes urbains deviennent alors plus complexes, et l'urbanisme lui même a évolué. Le premier instrument juridique de l'urbanisme allait s'avérer inefficace. En 1952 devaient être édictées des mesures nouvelles en matière d'urbanisme.

- 4- La loi du 30 Juillet 1952 relative à l'urbanisme et la loi du 30 Septembre 1953 relative aux lotissements et morcellements, qui sont encore en vigueur, ont complété et précisé les dispositions prévues par la législation de 1914. Elles permettent aux pouvoirs publics de mener une double action pour organiser l'espace urbain d'une manière cohérente : action de prévision et action de contrôle.

L'action de prévision établit des documents d'urbanisme (plans de zonage et plans d'aménagement) pour les municipalités, et les petits centres ainsi que pour les zones sensibles telles que les zones périphériques des agglomérations et les groupements d'urbanisme.

- L'action de contrôle veille au respect des plans d'urbanisme à l'occasion de la réalisation des projets de lotissements et de constructions.

- 5- Pour que le développement d'une agglomération puisse être ordonné dans le cadre d'un plan d'aménagement, une condition préalable est imposée par la loi : cette agglomération doit être soit une commune urbaine, soit un centre délimité (centre rural).

Il s'est avéré nécessaire de créer de nouveaux centres délimités afin de faire bénéficier certaines agglomérations en pleine expansion des avantages d'un plan d'urbanisme.

6- Par ailleurs, la plupart des villes, compte tenu du taux de croissance de leur population, particulièrement important, se sont trouvées dans l'obligation d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation. Pour organiser et contrôler cette urbanisation, les périmètres urbains ont été étendus, afin d'inclure dans leurs limites urbaines les nouveaux secteurs d'extension.

6.1. Pour ne citer que quelques exemples, le périmètre de la ville de Casablanca qui couvrait en 1954, 11.330 ha pour 750.000 habitants, occupe depuis la dernière extension des limites urbaines, remontant au 12 Février 1971, une superficie de 14.085 ha pour 1.506.000 habitants :

6.2. Le périmètre de la ville de Rabat a subi depuis 1954 deux extensions. Ainsi la superficie du territoire urbain de la capitale du royaume est passée de 3.800 ha en 1962 à 11.550 ha en 1970 pour 375.000 habitants.

6.3. La superficie du territoire municipal de la ville de Fès est passée de 2.843 ha pour 190.000 habitants en 1954, à 3.816 ha en 1964 pour une population de 256.000 habitants.

7- L'accélération du phénomène d'urbanisation n'a pas été uniquement ressentie dans les municipalités. Elle a été également sensible dans les petits centres, qui par suite de la création de nouveaux équipements socio-économiques, culturels et administratifs, ont constitué des pôles d'attraction pour les populations rurales.

7.1. Par ailleurs, conscients des avantages que constitue la création de groupements d'urbanisme, pour promouvoir la mise en valeur de zones à caractère spécifique et la protection des zones sensibles, les pouvoirs publics ont délimité dans les zones littorales à vocation économique et touristique d'importants groupements d'urbanisme.

7.2. Un effort particulier a été également fait, ces vingt dernières années, pour doter de documents d'urbanisme les agglomérations à caractère urbain.

8- Le plan d'aménagement tel qu'il est défini par la loi du 30 Juillet 1952 est l'instrument technico-juridique qui permet de guider le développement de l'agglomération urbaine. Il localise les options d'aménagement concernant :

- soit la totalité du territoire inclus dans le périmètre urbain, y compris éventuellement une partie du territoire rural limitrophe que constitue la zone périphérique,
- soit un secteur considéré situé dans le périmètre urbain ou dans la zone périphérique.

Le plan d'aménagement vise un double objectif :

- prévoir les équipements qui assureront les services, propres à améliorer les conditions de vie de l'homme,
- prévoir une utilisation des sols répartis en zones d'habitat et en secteurs d'activités de telle sorte que les différentes couches de la population puissent bénéficier d'un cadre de vie adapté à leurs besoins respectifs.

8.1. Le premier objectif exige l'intervention directe de l'état et des collectivités locales auxquelles incombe la charge de réaliser :

- les équipements d'infrastructure ; voies de communication, réseaux d'assainissement et réseaux d'eau etc...
- les espaces libres : zones vertes, terrains de sports etc...
- les équipements culturels et administratifs : écoles, administrations, hôpitaux, dispensaires, mosquées, maisons de jeunes etc...

8.2. Par ailleurs la vigilance quant au respect du plan d'urbanisme appartient aux autorités municipales.

8.3. Le deuxième objectif se traduit par une répartition spatiale de zones destinées aux principales activités (industries - commerces) et aux différentes catégories d'habitat : habitat dense, habitat résidentiel, habitat collectif à plusieurs niveaux, etc... les différentes utilisations des sols ainsi définies sont assorties de règles applicables à la construction : superficie maximum constructible ou coefficient maximum d'occupation du sol autorisé, dimensions de la construction, règles d'implantation, etc...

9- Les études d'urbanisme réalisées par l'état se répartissent en deux catégories : études d'aménagement : plan d'aménagement général et plan de zonage, et études d'aménagement de secteurs.

9.1. Le plan d'aménagement général qui couvre la totalité du périmètre et éventuellement tout ou partie de la zone périphérique, fixe les grandes lignes directrices : zonage, schéma de circulations principales, grands équipements sociaux et administratifs.

9.2. Le plan de zonage définit en larges zones les principales affectations de l'espace urbain.

9.3. Les dispositions des plans d'aménagement général et des plans de zonage sont complétées par les plans d'aménagement de secteurs.

II Ruralisme

- 1- Avant 1960, dès qu'une agglomération présentait des signes de croissance, il était nécessaire pour orienter et contrôler son développement de la faire bénéficier des dispositions de la loi du 30 Juillet 1952 relative à l'urbanisme, ce qui permettait de la doter d'un plan d'aménagement.

Cette procédure présentait un double inconvénient. Quelles que soient l'importance, la vocation et les caractéristiques des agglomérations, qu'il s'agisse notamment d'une agglomération à caractère urbain ou d'une agglomération à vocation rurale très affirmée, les mêmes instruments d'urbanisme leur étaient appliqués. Par ailleurs, les procédures d'instruction et d'homologation des documents d'urbanisme étaient trop complexes pour les petites agglomérations à caractère rural.

- 2- La loi (25 Juin 1960) relative au développement des agglomérations rurales a prévu une législation simple, rapide et adaptée aux besoins de ces petites agglomérations.

Ce texte qui s'applique aux agglomérations à caractère rural prévoit qu'elles peuvent être dotées d'un plan de développement. Ce plan, document très souple, définit les actions individuelles et collectives qui concourent au développement de l'agglomération.

Il introduit en outre les innovations suivantes :

- l'autorisation de construire est rendue obligatoire,
- la réglementation en matière de lotissement est assouplie.

A ce jour, 182 agglomérations rurales ont été dotées de plans de développement.

Parmi ces agglomérations figurent un certain nombre de centres qui avaient déjà accédé à la catégorie des centres délimités mais qui ont été déclassés pour pouvoir bénéficier de la législation de 1960 mieux adaptée aux problèmes de leur développement.

III. Nouvelle stratégie d'urbanisme et de ruralisme

- 1- Afin de définir une politique nationale d'aménagement urbain et rural, politique tenant davantage compte de notre identité nationale et de la valeur de notre culture, le Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, du Tourisme et de l'Environnement a créé, à la veille de l'actuel plan quinquennal de développement économique et social, des cellules de recherche et d'étude dont le travail a abouti à la détermination d'une stratégie nouvelle dans ce domaine.

- 2- Dans ce but, le plan quinquennal 1973 - 1977 a dégagé les mesures suivantes :
 - une charte de l'aménagement du territoire replace l'urbanisme et le "ruralisme" dans leur contexte véritable, fixe les instruments régionaux d'aménagement, (schémas de structure et d'orientation), et annonce les instruments d'urbanisme.

 - des dispositions concernant l'aménagement des communes urbaines et rurales qui fixent notamment les modalités d'établissement et d'exécution des schémas-directeurs, des plans d'utilisation du sol, et définissent les zones à protéger et les périmètres sensibles.

Les études entreprises dans ce cadre procèdent d'une vision réaliste et objective des spécificités marocaines en plaçant l'aménagement des agglomérations urbaines et rurales dans leur contexte national, régional et local.

Ces études permettent ainsi l'élaboration d'instruments pratiques d'urbanisme et de ruralisme dont la mise en oeuvre est garantie par une stratégie nouvelle en matière d'habitat.

Parmi les études entreprises par ces cellules on peut citer à titre d'exemple :

- le précis de ruralisme qui établit des critères de hiérarchisation de centres ruraux et jette les jalons d'une méthodologie globale en matière d'aménagement rural,
- les recherches sur la typologie de l'habitat urbain et rural qui se dirigent vers l'élaboration de modèles d'habitat pour les différentes régions géographiques,
- le concept des équipements structurants dans le cadre de la planification et de l'aménagement,
- le règlement général de voirie et de construction.

- 3- Si cette politique ouvre des perspectives nouvelles, il n'en demeure pas moins que les instruments d'urbanisme établis et en cours d'établissement assurent l'harmonie de la croissance urbaine dans le respect des données et spécificités économiques, sociales et culturelles. L'application de ces instruments a permis l'organisation des principales villes du pays et l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs intégrés aux zones déjà urbanisées.

- 4- Il ressort de ce qui précède que l'urbanisme au Maroc traduit, de par les faits consacrés par une longue expérience et de par la nature des études prospectives et dynamiques, l'identité d'un pays largement ouvert aux idées et conceptions nouvelles.

- 5- Une stratégie globale de l'aménagement fut ainsi élaborée, abordant celui-ci dans sa complexité et sa dynamique totales à ses différents échelons spatiaux et collectifs, par le biais des nouveaux instruments d'aménagement suivants :

- 5.1. Les Schémas de Structure et d'Orientation (S.S.O) adaptés à l'étude du développement intégré d'ensembles territoriaux d'envergure régionale. Ils constituent les instruments d'un aménagement du territoire régionalisé. L'un des aspects des S.S.O est entré en application au cours du présent plan de développement national par les Schémas d'Armature Rurale Régionaux (S.A.R.).
- 5.2. Les Schémas Directeurs (S.D.) applicables à des ensembles agglomérés localisés (en particulier aux plus importantes agglomérations urbaines), considérés dans leur globalité synthétisée. Il se situent à l'échelon de l'aménagement physique des principaux pôles de développement structurant les S.S.O.
- 5.3. Les instruments d'urbanisme, situés aux petits échelons de l'urbanisme de détail et de l'aménagement des petites agglomérations urbaines et rurales, déjà existants antérieurement à cette stratégie nouvelle, sont demeurés en vigueur.

III.1. Le schéma d'armature rurale

- 1- Le recensement de la population et de l'habitat de Juillet 1960 a montré que les ruraux représentaient encore une très forte proportion de la population totale du pays. D'autre part, cette population rurale n'a cessé, malgré l'exode, de s'accroître, car de 8.300.000 habitants au recensement de 1960 elle est passée à environ 10 millions en 1971.

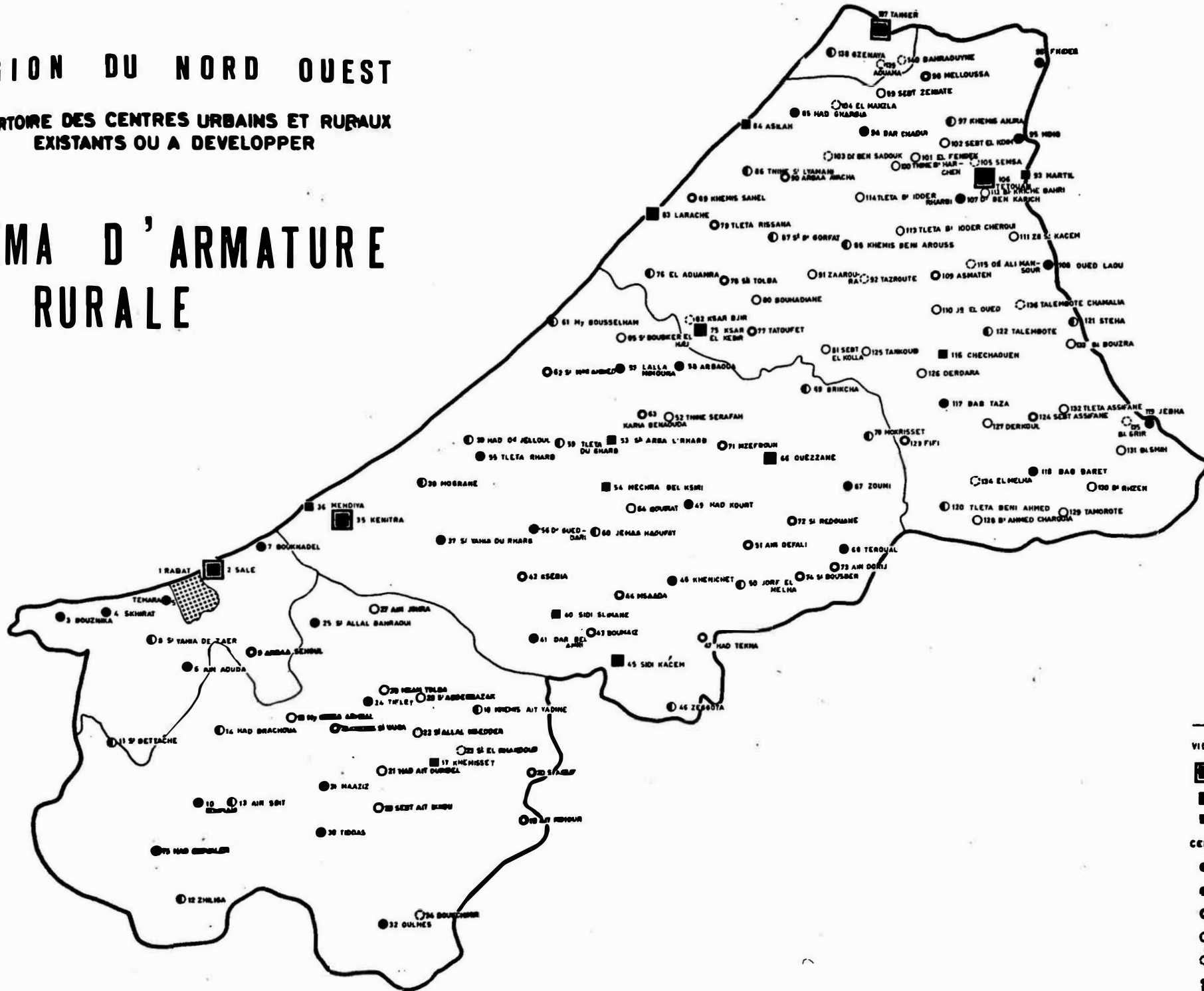
- 2- Pour faire face à cette expansion démographique ainsi qu'à la dispersion de l'habitat et au sous-équipement socio-culturel et économique caractérisant nos campagnes, il était nécessaire d'adopter une politique d'urbanisation cohérente et concertée.

En effet, quand les conditions de groupement existent, un habitat dispersé permet moins à la puissance publique de procurer à chaque famille les équipements d'infrastructure indispensables à la vie tels que l'eau, l'électricité et l'assainissement, ou les services communautaires de nature à améliorer l'environnement socio-culturel et à fixer dans les centres d'intérêt une population rurale sur laquelle la ville exerce un attrait de plus en plus grandissant.

REGION DU NORD OUEST

REPERTOIRE DES CENTRES URBAINS ET RURAUX
EXISTANTS OU A DEVELOPPER

SCHEMA D'ARMATURE RURALE

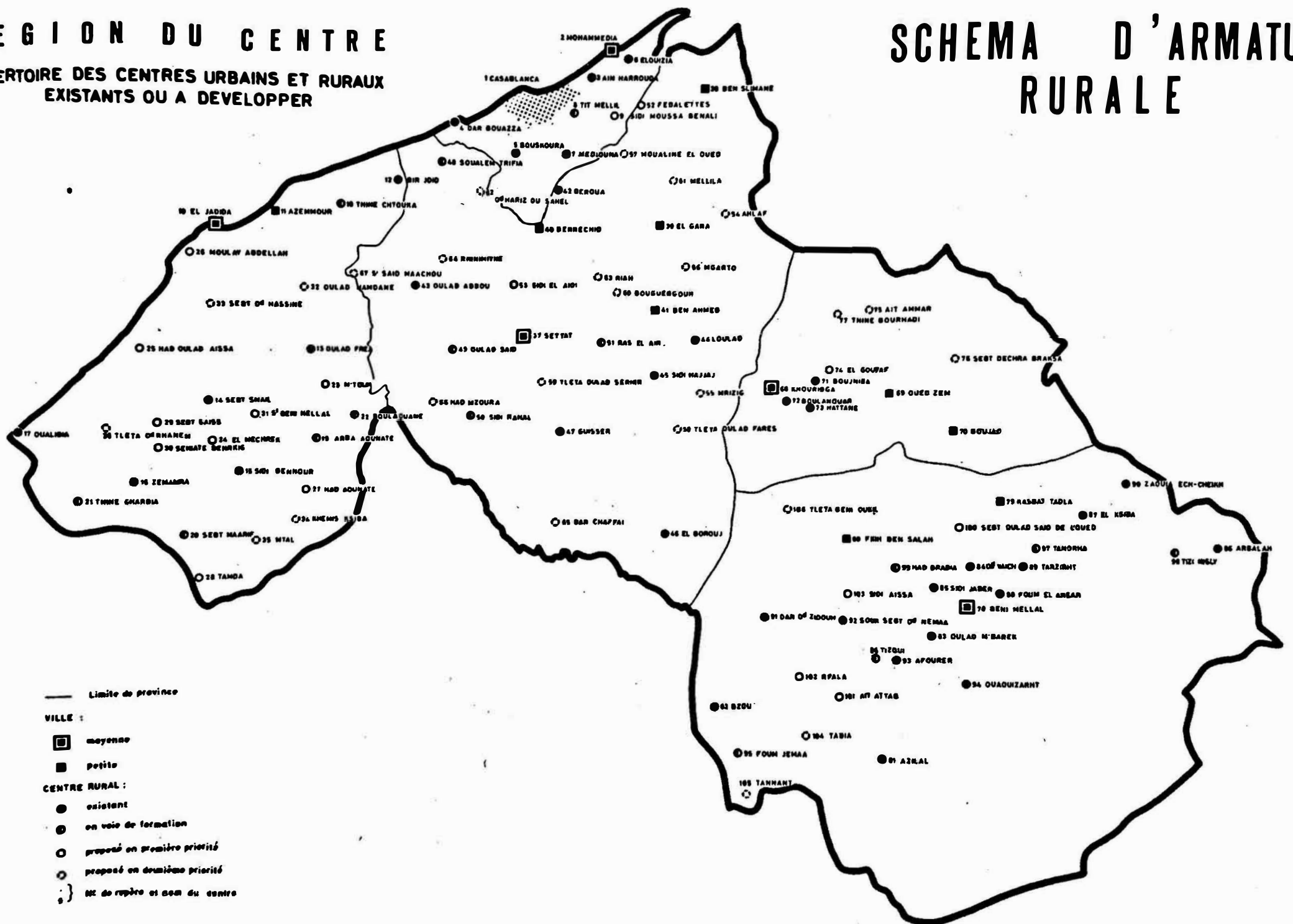


- Limite de province
- VILLE :
- importante
- moyenne
- petite
- CENTRE RURAL :
- existant
- ① en voie de formation
- proposé en première priorité
- proposé en deuxième priorité
- proposé en troisième priorité
- ② tel de repère et nom de centre

REGION DU CENTRE

REPERTOIRE DES CENTRES URBAINS ET RURAUX EXISTANTS OU A DEVELOPPER

SCHEMA D'ARMATURE RURALE



- Limite de province
- VILLE :
 - moyenne
 - petite
- CENTRE RURAL :
 - existant
 - en voie de formation
 - proposé en première priorité
 - proposé en deuxième priorité
 - } ne de rupture et born du centre

Afin de remédier à cette situation, des études d'aménagement rural sont entreprises depuis un certain nombre d'années. Elles ont pour objet l'élaboration de Schémas d'Armature Rurale.

- 3- Le Schéma d'Armature Rurale couvre chaque région économique. Ce document analyse la situation actuelle de la région en matière de peuplement, d'équipements édilitaires, socio-culturels ou d'infrastructures des communes rurales, et propose, afin de remédier à la disparité constatée entre le degré d'équipement de ces communes, des priorités d'action au profit d'agglomérations, déterminées en fonction de critères objectifs.
- 4- C'est ainsi que, complétant la politique entreprise en faveur de la promotion des campagnes, cet instrument permettra, par son application, d'amener au paysan, entre autres, l'école et le dispensaire, le faisant ainsi bénéficier d'une juste et équitable répartition des investissements de l'Etat.
- 5- Il a déjà été établi par le Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, du Tourisme et de l'Environnement deux Schémas d'Armature Rurale pour les régions du centre et du nord-ouest, tandis que celui du sud est en cours d'établissement.

- 5.1. Procédant des mêmes conceptions, des Schémas de structure de l'habitat rural ont été élaborés pour toutes les zones de mise en valeur agricole ainsi que pour la Province de Khénifra.
- 5.2. Dans le cadre des études précitées, tous les groupements humains ont été répertoriés et font l'objet d'analyses démographiques et socio-économiques.
- 5.3. C'est ainsi qu'ont été étudiés 275 centres ruraux dont 134 pour la région du centre, 122 pour la région du nord-ouest, et 19 pour la province de khénifra, dans la période quinquennale en cours.
- 5.4. Ces études ont abouti à la hiérarchisation de ces centres, compte tenu, d'une part, des équipements existants et à créer et, d'autre part de leur zone d'influence dans le cadre de la commune ou de la province.

III. II. Le schéma directeur

1- Fondé sur une réflexion s'appliquant à l'ensemble de l'agglomération et à sa zone d'influence directe, le Schéma Directeur permet de dégager les orientations fondamentales de l'aménagement de l'aire concernée, et d'intégrer les implications locales du Plan Quinquennal.

1.1. Outil de planification urbaine, le Schéma Directeur dresse pour un horizon temporel moyen, les grandes lignes du développement intégré des agglomérations, en application desquelles sont étudiés les plans d'aménagement de secteurs. Les plans d'aménagement concrétisent les options fondamentales et les orientations définies et programmées par les Schémas Directeurs.

1.2. Destiné à orienter et coordonner les programmes d'action de l'Etat, des collectivités locales et des établissements et services publics, notamment dans le cadre du plan national de développement économique et social, le Schéma Directeur, véritable guide des initiatives publiques traduit un consensus de toutes les administrations et collectivités concernées. Il s'agit d'une oeuvre collective et pluridisciplinaire dont l'élaboration requiert :

Schéma Directif
de
RABAT SALÉ

Schéma
DE L'ÉQUIPEMENT

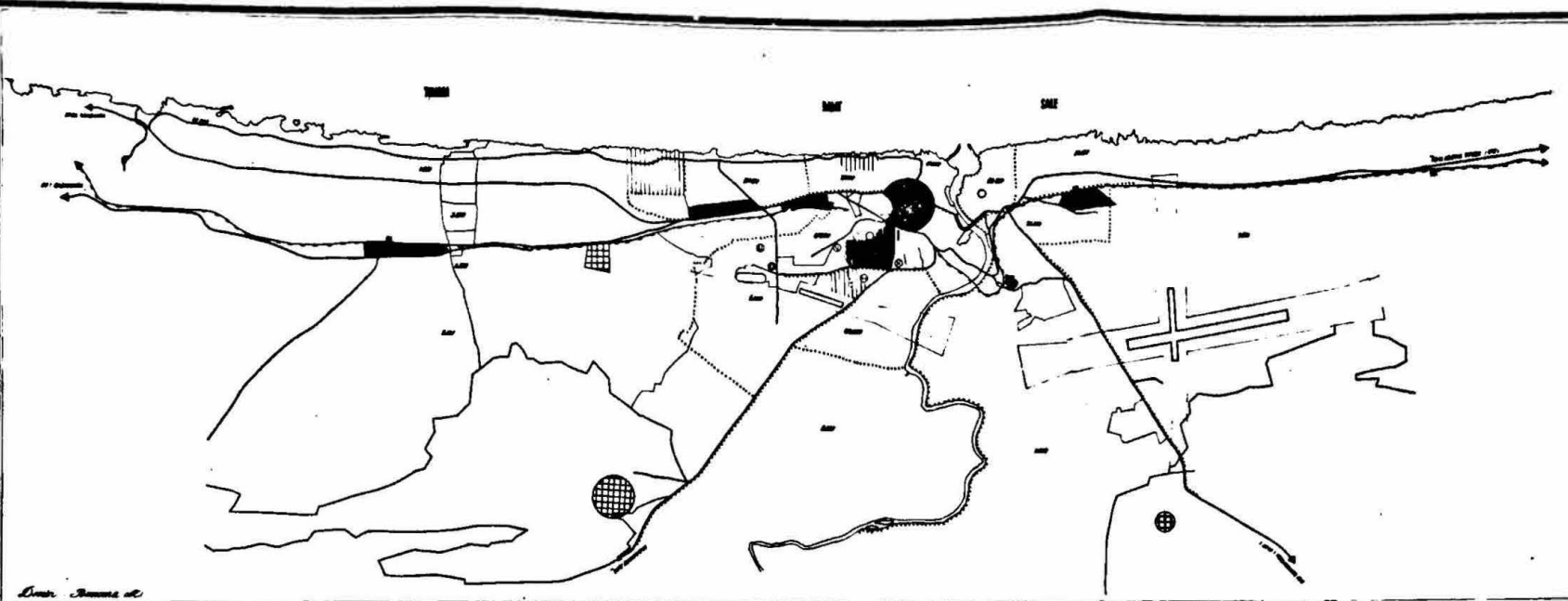
1

OCTOBRE 1972

MINISTRE DE L'ÉQUIPEMENT
DE L'HABITAT ET DE L'ÉQUIPEMENT
URBAIN

- Légende -

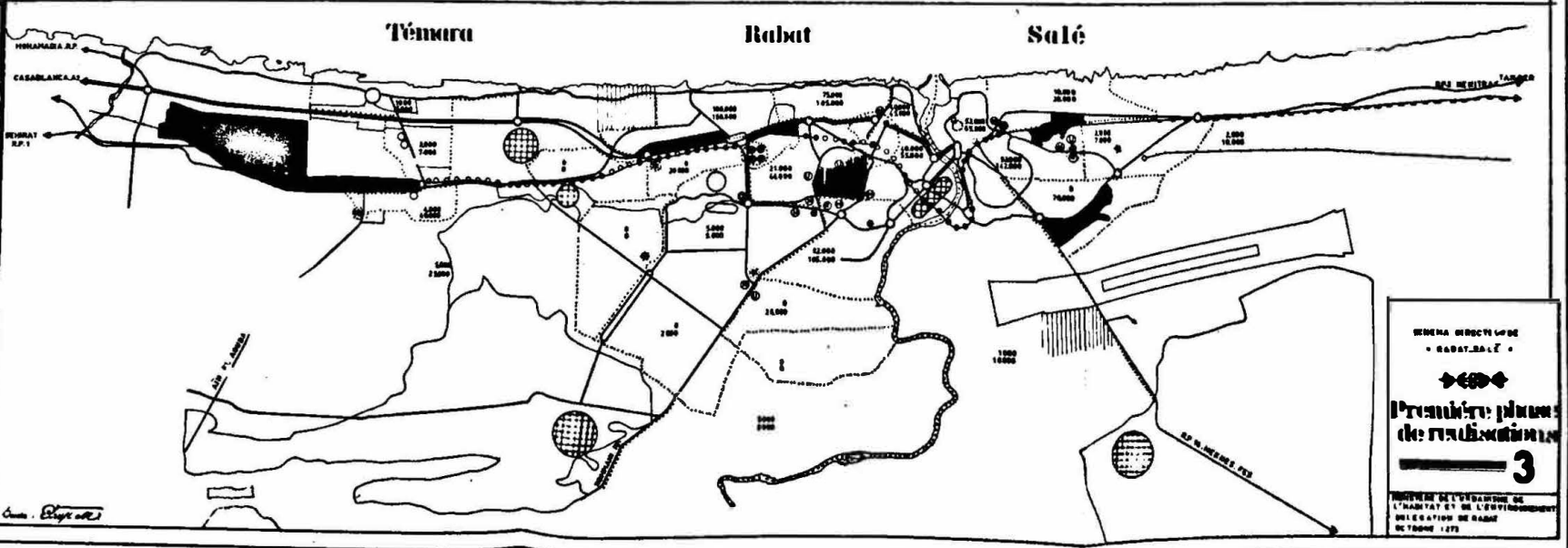
ÉLÉMENTS ENVIRONNANTS	INFORMATION ACTUELLE
Urbanisme	Projet de zones d'habitat de type
Industrie	Projet de zones d'habitat
Commerce	Site d'habitat type
Services	Site d'habitat type
Équipements	Site d'habitat type
Projet de zones d'habitat	Site d'habitat type
Projet de zones d'habitat	Site d'habitat type
Projet de zones d'habitat	Site d'habitat type
Projet de zones d'habitat	Site d'habitat type
Projet de zones d'habitat	Site d'habitat type



Carte: Rabat, 1/20000

LEGENDE

ÉLÉMENTS ENVIRONNANTS	INFORMATION ACTUELLE
Urbanisme	Projet de zones d'habitat de type
Industrie	Projet de zones d'habitat
Commerce	Site d'habitat type
Services	Site d'habitat type
Équipements	Site d'habitat type
Projet de zones d'habitat	Site d'habitat type
Projet de zones d'habitat	Site d'habitat type
Projet de zones d'habitat	Site d'habitat type
Projet de zones d'habitat	Site d'habitat type
Projet de zones d'habitat	Site d'habitat type
Projet de zones d'habitat	Site d'habitat type



Carte: Rabat, 1/20000

MINISTRE DIRECTEUR
DE L'HABITAT ET DE L'ÉQUIPEMENT
URBAIN

3

DÉPARTEMENT DE L'ÉQUIPEMENT DE
L'HABITAT ET DE L'ÉQUIPEMENT
URBAIN DE LA DIRECTION DE
RABAT - SALÉ - TEMARA

- la participation effective des différentes administrations concourant à l'aménagement urbain ;
- la participation effective des collectivités locales et corps élus ;
- la collaboration des organismes socio-professionnels.

1.3. Le Schéma Directeur s'impose aux collectivités et services de l'Etat en ce sens qu'il comporte un échéancier des travaux d'aménagement et d'équipement ainsi que le programme de leur financement.

2- C'est là l'une des innovations les plus importantes car jusqu'à présent la phase opérationnelle des documents d'urbanisme n'avait pas été envisagée au stade de l'établissement du plan urbain. C'est dans un souci de réalisme que désormais les étapes de réalisation doivent faire l'objet de programmes opérationnels successifs, précisant la nature et la consistance des études et actions à entreprendre.

Dans le cadre de l'actuel plan quinquennal l'étude de Schémas - Directeurs de 18 agglomérations urbaines a été entreprise.

3- L'établissement des nouveaux instruments d'urbanisme et de ruralisme n'a pas pour autant ralenti le rythme des études de plans d'aménagement et de plans de développement. Bien au contraire, les premières investigations menées dans le cadre des études générales, facilitent l'établissement des outils d'application situés en aval : plans d'aménagement et plans de développement. Elles ont permis en outre l'évolution de la conception de ces mêmes instruments tel que cela a été décrit plus haut.

C'est ainsi que les plans d'aménagement en cours de mise au point sont au nombre de 72 et les plans de développement au nombre de 81.

B. ACTION D'HABITAT POUR LE GRAND NOMBRE

I - INFLUENCE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET DE LA CROISSANCE URBAINE :

1- Deux facteurs concomitants posent aux pouvoirs publics marocains le problème de l'habitat avec une acuité certaine. Il s'agit d'une part de l'explosion démographique caractérisée par un taux de croissance qui oscille autour de 3%. Il s'agit ensuite de l'accélération du phénomène d'urbanisation qui peut être mis en valeur par le taux d'accroissement de la population citadine qui se situe autour de 4,5%.

1.1. Inférieure à 4 millions, la population marocaine était au début du siècle essentiellement rurale. Casablanca n'était à l'époque qu'une petite bourgade de pêcheurs.

1.2. Un recensement national a révélé en 1971 une population de 15.379.000 habitants se répartissant entre 5.403.000 citadins, (35,1%) et 9.976.000 ruraux (64,9%).

2- Le plan quinquennal 1973-1977 de développement économique et social se devait de tenir compte, dans le domaine de l'habitat, d'une part de la poussée démographique, la population passant de 16,3 millions d'habitants à 18,4 millions, d'autre part, de la croissance de la population urbaine qui passe pendant la même période de 5,9 millions à 7 millions de citadins.

2.1. Le problème est aggravé par le fait que la population marocaine est très jeune (plus de 57% des marocains sont âgés de moins de 20 ans).

2.2. Le problème trouve sa pleine complexité quand on projette la tendance actuelle sur les 25 années à venir.

2.3. Au cours des quatre prochains plans quinquennaux, la population totale de 18,4 millions en 1977, atteindra 36 millions en l'an 2.000. La même période verra la population des villes croître de 7 millions à 19 millions.

2.4. Ainsi, si les tendances actuelles se maintiennent, la population citadine qui représentait 35,1 % de la population en 1971, représentera 52% de cette population en l'an 2.000.

3- Conscients des difficultés qu'impliquent une telle révolution dans les structures sociales de la nation, les pouvoirs publics axent leur politique de planification sur la maîtrise de tous les facteurs de développement économique et social tendant à assurer aux populations actuelles, et aux générations futures, le maximum de bien-être possible, et l'habitat est l'un de ces facteurs non négligeable.

4- Le plan quinquennal en cours 1973-1977, constitue un chaînon entre les plans précédents et ceux qui suivront.

I-1 Le Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, du Tourisme et de l'Environnement.

1- La taille du problème posé a amené les pouvoirs publics à regrouper en un ministère unique les responsabilités en matière d'urbanisme, d'habitat, du tourisme et de l'environnement. Le fait même que les actions dans ces domaines se trouvent dépendre du même ministre montre l'intérêt que l'Etat attache à leur dépendance mutuelle. Le problème de l'habitat n'est donc pas examiné dans un contexte indépendant, mais il constitue

l'un des paramètres d'une politique d'aménagement du territoire dont les grandes lignes ont été exposées plus haut.

- 2- Nous allons tracer les grands traits de la politique en matière d'habitat pour le grand nombre, dudit ministère, qui est à la fois un département de conception, de gestion, et un organisme investisseur.

I/II - BESOINS EN HABITAT POUR LE GRAND NOMBRE ESTIMES POUR LE PLAN QUINQUENNAL 1973-1977.

- 1- Le plan quinquennal 1973-1977 s'attache à satisfaire par une intervention directe de l'Etat, les besoins les plus urgents en matière d'habitat urbain et rural.

1.1. Dans le domaine de l'habitat urbain il a été retenu la réalisation de 510.000 logements se répartissant comme suit :

a- passif du parc immobilier à la veille du plan:
310.000 logements.

b- besoins nés de la croissance urbaine :
200.000 logements.

1.2. En matière d'habitat rural, le plan a retenu une action sur deux fronts, parallèlement à l'exécution d'une profonde réforme agraire :

- a- en zones de mise en valeur (secteurs irrigués) 55.000 actions destinées à tenir compte de la modification des structures du peuplement,
- b- en zones de culture sèche : 31.000 actions destinées à l'amélioration du type de logement.

1.3. Le programme d'habitat rural réalisé directement par l'Etat intéresse donc 86.000 familles.

II - STRATEGIE DE L'ACTION DU MINISTERE CHARGE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT.

1- Un premier principe commande les choix du type de logement, c'est la nécessité d'adapter celui-ci aux exigences de la vie familiale, et non d'obliger la famille à s'adapter aux types d'habitat économique disponibles sur le marché. La finalité est le bien être de la famille.

La société marocaine, héritière d'un long passé et de traditions architecturales qui font sa personnalité, se doit de ne pas se dénaturer par les emprunts systématiques. Il convient donc de ne point négliger le contexte sociologique et architectural de chaque région. D'où la nécessité d'instituer, à l'occasion de la programmation des actions, un dialogue entre les instances représentatives régionales et les organismes locaux du ministère chargé de l'urbanisme et de l'habitat. Le plan quinquennal 1973-1977, tout en étant national dans sa conception globale du développement, est une sommation de plans régionaux harmonisés les uns par rapport aux autres. Cette politique de régionalisation a pour corollaire, en matière d'habitat, la concertation entre les pouvoirs publics et les citoyens intéressés.

- 2- Une des aspirations les plus profondes du marocain est l'accès à la propriété de son logement. Le respect de cette aspiration oblige à la recherche d'une originalité dans le financement qui ne doit point perturber le déroulement du développement économique et social de la nation. Nous verrons dans quelle mesure les pouvoirs publics ont pu mobiliser une partie de l'épargne familiale, en particulier par le biais du préfinancement.

Les chiffres relatifs à la démographie, et à l'accroissement urbain, indiquent que la taille du problème est telle que divers outils doivent être mis en place pour solutionner le problème.

Voici, sur un cas particulier, celui du logement des classes modestes et moyennes, comment s'est manifestée l'action des pouvoirs publics.

II/I - La graduation de l'action en matière d'habitat.

- 1- La programmation des actions du ministère de l'urbanisme et de l'habitat au cours du plan quinquennal 1973-1977 a été faite en partant des hypothèses suivantes, intéressant le milieu urbain :
 - . 20% des ménages vivent en bidonville,
 - . 10% vivent dans des logements dégradés ou sous - équipés,
 - . accroissement total de la population urbaine: 4,5%
- 2- Par ailleurs la répartition de la population, compte tenu des revenus familiaux constatés à la veille du plan, a été prise en considération.
- 3- Le logement ne doit pas mobiliser plus de 20% du revenu du ménage. Il en découle que l'action du ministère chargé de l'habitat se trouve diversifiée, allant de programmes sociaux financés par l'Etat, jusqu'à la réalisation de programmes de logements de standing faisant appel à une partie de l'épargne en préfinancement des programmes.

II/II Le programme foncier : Fonds National d'Achat et d'Equipement de Terrains.

- 1- Il est évident que la solution du problème foncier conditionne la réussite de toute politique d'habitat.
- 2- La constitution du royaume reconnaît l'intangibilité de la propriété privée qui ne peut être altérée qu'au profit de l'intérêt général. Par ailleurs, le contexte marocain en matière d'urbanisation, contexte dont l'ampleur a été soulignée par les données démographiques déjà citées, fait que la réalisation de programmes d'habitat est une cause d'utilité publique suffisante pour justifier l'expropriation des terrains contre une juste indemnisation.
- 3- Pour financer les acquisitions de terrains, à l'amiable ou par voie d'expropriation, les pouvoirs publics ont institué un fonds spécial, le Fonds National d'Achat et d'Equipement de Terrains (ou F.N.A.E.T.) dont l'ordonnateur est le ministre de l'habitat.
- 4- Il s'agit d'un outil souple permettant à la fois le financement des acquisitions, mais aussi celui de l'équipement du terrain. Il peut aussi procéder à des avances de fonds à des promoteurs publics ou privés en vue de l'équipement de leur terrain. Ses recettes proviennent essentiellement de la commercialisation des terrains équipés. Mais il n'est pas exclu

qu'il reçoive, dans certaines conditions, des subventions de l'Etat.

- 5- Le F.N.A.E.T. s'est montré efficace dans la stabilisation des prix des terrains dans les secteurs populaires. Il constitue un instrument opérant dans la lutte contre la spéculation foncière.

II/III L'équipement du sol. Financement :

Le principe est qu'une construction ne peut être autorisée sur un terrain que si ce dernier est totalement équipé. Par équipement, il faut entendre : la réalisation des réseaux d'assainissement, d'alimentation en eau et en électricité, l'éclairage public, les voies de circulation et leurs accessoires, les aménagements des abords (parcs, jardins etc...).

Ce principe est respecté intégralement dans les actions de l'Etat en matière d'habitat urbain. Une seule exception est admise quand il s'agit de réaliser des programmes sociaux destinés à faciliter le logement des populations de la tranche de salaires la plus défavorisée, où il est fait appel à la notion de zones à équipement progressif (Z.E.P.).

Signalons que la gestion des réseaux et de la voirie réalisés incombe à la commune intéressée. Tous ces réseaux et la voirie lui sont cédés gratuitement.

Le financement de l'équipement se fait, suivant le type d'opération, soit sur fonds publics (budget de l'habitat), soit sur avances du F.N.A.E.T, soit sur préfinancement par les futurs attributaires de logement. Il peut arriver que le financement de l'équipement mobilise les trois sources, et fasse appel au concours des collectivités locales.

Durant la période de 1973 à 1975, le ministère de l'habitat a équipé 2.000 hectares en milieu urbain.

II/IV La cession des parcelles équipées.

- 1- Dans toutes les opérations destinées à faciliter l'accession à la propriété, l'attributaire devient propriétaire de la parcelle équipée dès qu'il en a achevé l'intégralité du paiement. Le prix de cession est calculé sans majoration, ni bénéfice.

Les parcelles destinées à la réalisation de locaux commerciaux sont vendues aux enchères publiques. Par ailleurs les parcelles destinées aux réalisations sociales ou administratives sont vendues aux organismes intéressés.

La recette de la vente est versée au Fonds National d'Achat et d'Équipement de Terrains (F.N.A.E.T.).

De 1973 à 1975, le ministère chargé de l'habitat a procédé à la commercialisation de 90.000 lots de terrains destinés à la réalisation de logements économiques.

II/V Le programme Social .

1- Il s'agit d'une opération d'envergure menée au profit des bidonvillois et des mal-logés dans le but de limiter la prolifération du sous-habitat.

Le programme social repose sur deux principes :

- a- l'équipement progressif du terrain,
- b- la construction évolutive du logement.

2- a- équipement du terrain :

Pour mettre un terme à la prolifération du bidonville et au sous-habitat, le plan quinquennal 1973-1977 a admis, au profit des tranches de revenus les plus bas, la notion de "zones à équipement progressif en 5 ans" (Z.E.P. 5), les modalités du système sont les suivantes :

2.1 L'équipement du terrain est progressif. Sa réalisation est étalée sur cinq ans.

Dans une première phase, il n'est réalisé que :

- le réseau d'égoûts,
- l'éclairage public,
- l'alimentation en eau par bornes fontaines
- une voirie sommaire.

2.2 Le degré d'équipement permet aux classes modestes de payer la parcelle de terrain en cinq ans, avec des mensualités modestes permettant, pendant cette période, de compléter l'équipement du terrain.

3- b- la construction du logement se fait en autoconstruction, suivant le système évolutif. Sur des parcelles de l'ordre de 100 m², le ministère de l'habitat réalise une partie du logement constituée en général de la clôture, d'une pièce habitable, d'une cuisine et d'un bloc sanitaire. L'attributaire réalise le reste de la construction dont les plans lui sont fournis par l'administration, avec un crédit à très faible taux d'intérêt. La construction terminée comprend un rez-de-chaussée plus deux étages.

Ce programme a connu un franc succès. C'est ainsi que la réalisation de 33.000 logements évolutifs a été arrêtée, permettant le logement à terme de 100.000 familles.

Au titre de l'année 1976, 16.000 actions ont été mises en chantier, nécessitant un investissement public de 20 millions de dirhams.

II/VI. Programme d'habitat à bon marché (H.B.M.).

1. Il s'articule autour du système de crédit "habitat à bon marché", destiné à permettre aux classes moyennes l'accès au logement. La stratégie adoptée est la suivante :
 - 1-1 Le ministère de l'habitat réalise l'équipement complet du terrain faisant partie du domaine privé de l'Etat, avec financement des études sur crédits budgétaires, et préfinancement par les attributaires des travaux de viabilisation.
 - 1-2 Les lots équipés sont vendus aux chefs de familles modestes remplissant certaines conditions de solvabilité.
 - 1-3 La construction est réalisée par l'attributaire sur plans fournis par l'administration, avec un crédit H.B.M. consenti par le "Crédit Immobilier et Hôtelier" sur des périodes pouvant être de 15 ans avec un taux d'intérêt égal à 4,5% .

2 - C'est ainsi qu'au cours des premières années du plan quinquennal 1973-1977 le ministère de l'habitat a réalisé 102.500 opérations H.B.M. permettant le logement à terme de 300.000 familles.

2.1 Chacune correspond à l'équipement d'un lot d'une superficie minimum de 100 mètres carrés permettant la construction d'un rez-de-chaussée et de 2 étages.

II/VII. Des amicales et coopératives de constructeurs.

1- Les pouvoirs publics encouragent, dans tous les secteurs du développement économique et social, la création de coopératives. En matière d'habitat, une législation très libérale permet d'attribuer aux coopérateurs, aux taux d'intérêt du H.B.M, jusqu'à 90% de la valeur immobilière totale des réalisations qu'ils projettent. Les coopérateurs ne sont tenus d'investir au départ que le dixième de la valeur du prix du terrain, de son équipement et de la construction. Le crédit est normalement consenti par le "Crédit Immobilier et Hôtelier" C.I.H. - pour une période de 10 à 15 ans.

1.2. Le système coopératif a été expérimenté notamment pour faciliter le logement des agents de l'Etat. Des amicales ont été mises sur pied dans les principales villes du Maroc.

1.3. L'intervention du ministère de l'habitat se déroule comme suit :

- Le ministère met à la disposition de l'amicale intéressée un secteur dont il dresse les plans.
- L'amicale se constitue avec le concours des services du gouverneur de la province intéressée.
- L'amicale ouvre un compte bancaire dans la banque de son choix.
- Les fonds collectés servent à financer en premier lieu l'équipement du terrain, et à payer au FNAFT le prix du terrain nu.
- Le FNAFT intervient dans certaines conditions, pour accorder des avances à court terme.
- L'équipement du terrain terminé, les attributaires font appel au Crédit Immobilier et Hôtelier - C. I. H. - pour financer la réalisation de la construction. Le crédit est octroyé pour une période variant de 10 à 15 ans. L'Etat accorde des ristournes d'intérêt aux fonctionnaires ayant une famille nombreuse et réalisant une construction qui est confortable sans être luxueuse.

1.4. Le cas des amicales de fonctionnaires est typique de l'intervention du ministère faisant jouer le préfinancement des diverses opérations par les intéressés eux mêmes.

Déjà, 240 millions de dirhams provenant de l'apport des coopérateurs ont été utilisés pour l'équipement de terrains devant recevoir 75.500 lots constructibles.

II/VIII. Des Etablissements Régionaux d'Aménagement et de Construction (E.R.A.C.)

1- L'institution en 1974 des E.R.A.C., qui sont des établissements publics dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière, placés sous la tutelle du ministère chargé de l'habitat, s'inscrit dans le cadre de la politique de régionalisation.

Il a donc été décidé de créer en 1974, dans chacune des régions économiques - (Le Maroc comprend sept régions économiques) - un ERAC qui a pour objet de procéder soit, pour le compte de l'Etat ou des collectivités locales, soit pour son propre compte, au titre de promoteur immobilier, ou au titre de simple entrepreneur, à l'aménagement de secteurs et à la réalisation de programmes de logements.

De création récente, en 1974, seuls quatre ERAC sur sept, fonctionnaient en décembre 1975. Ils ont eu pour mission la réalisation de programmes d'habitat collectif. C'est ainsi qu'ils ont réalisé en 1975, 13.400 logements.

En janvier 1976, l'ensemble des ERAC prévus était mis en place.

II/IX. Le Contrôle de sécurité de la construction.

1- La réalisation de vastes programmes de construction, l'introduction sur le marché du logement industrialisé, l'accroissement du nombre de constructions en hauteur, ont fait ressortir la nécessité d'un effort soutenu de surveillance du respect des normes techniques et réglementaires des opérations de construction. Il s'agit d'assurer un optimum de sécurité dans la conception et l'exécution des ouvrages.

Il est envisagé de rendre obligatoire le contrôle de sécurité pour les constructions à usage du public et pour les bâtiments d'une certaine importance. Le contrôle sera exécuté tant au niveau de la conception qu'au niveau de l'exécution. Dans ce but, un projet de loi est soumis à l'examen du gouvernement.

Il convient de signaler par ailleurs que le Bureau de Contrôle Technique de la Construction (B.C.T.C.) du ministère de l'urbanisme et de l'habitat mène à bien cette mission en ce qui concerne les réalisations des personnes morales de droit public. Le B.C.T.C., établissement public, a entre autres tâches la mise au point des normes et documents techniques en rapport avec la sécurité du bâtiment.

CONCLUSION

Nous avons exposé brièvement les termes dans lesquels se pose aux pouvoirs du Maroc le problème des établissements humains.

Dire que la population marocaine s'accroît au taux de 3 % , c'est dire qu'en 25 ans, soit une période correspondant à 5 plans quinquennaux de développement économique et social, le nombre de marocains doublera. Durant cette période, il faudra, tout en résorbant le passif actuel, assurer les moyens de subsistance d'une population égale au double de l'actuelle.

Dire que la population urbaine s'accroît au taux de 4,5 % , c'est dire qu'il faudra assurer en l'espace de trois plans quinquennaux environ, l'accueil d'une population citadine de la taille de celle qui vit aujourd'hui dans nos cités.

En 16 ans, il faudra doubler la capacité de nos villes. Il faudra donc, tout en résorbant le passif, construire autant de logements, équipés en eau, électricité, assainissement, en infrastructure socio-culturelle et en infrastructure économique.

Au cours des 25 prochaines années, le Maroc doit vivre une véritable révolution sociale et économique.

Révolution sociale, parce qu'au cours de l'après-guerre, sa population est passée du stade de la vie agricole et pastorale à la vie industrielle. La généralisation et la démocratisation de l'enseignement n'ont fait qu'accélérer le phénomène.

Révolution économique, car les structures traditionnelles ne répondent plus aux impératifs imposés par la révolution sociale. Les cinq plans quinquennaux, pour nous situer à l'échelle d'une génération, doivent, et cela est la préoccupation essentielle des pouvoirs publics, assurer au pays une infrastructure économique qui permet le plein emploi : élément indispensable à la vie organisée.

Quand l'intérêt de la communauté le commande, l'Etat recourt à la nationalisation des secteurs clefs de l'économie. C'est ainsi, et dans le seul domaine des établissements humains, que les importants secteurs suivants sont du domaine exclusif des attributions de l'Etat.

- production et distribution de l'énergie électrique,
- recherche, captage, transport et distribution de l'eau potable,
- recherche, captage, accumulation, transport et distribution de l'eau agricole.

Révolution sociale, Révolution économique, Accélération du rythme des activités nationales, font que le Maroc, ainsi que l'a écrit, Sa Majesté le Roi, est un chantier permanent.

L'évolution des villes marocaines de 1960 à 1971

LES VILLES	Taux de croissance	POPULATION	LES VILLES	Taux de croissance	POPULATION
CASABLANCA	3,5 %	Villes DE 350.000 à 1.506.000 hts	YOUSOUFIA	9,5 %	Villes de 10.000 à 25.000 hts.
RABAT-SALE	5,3 %		TAROUDANT	2,9 %	
MARRAKECH	2,9 %	Villes DE 80.000 à 350.000 hts.	KHEMISSSET	4,3 %	
FES	3,8 %		AZROU	3,5 %	
MEKNES	3,2 %		SIDI SLIMANE	5,3 %	
TANGER	2,6 %		BERRECHID	5,3 %	
OUJDA	2,5 %		BOUJAD	2,2 %	
KENITRA	4,5 %		AL HOUCEIMA	4,7 %	
TETOUAN	2,9 %		BEN SLIMANE	4,8 %	
SAFI	4,3 %		AZEMMOUR	3,00 %	
			EL KALAA SERHARNA	4,9 %	
KHOURIRGA	5,8 %	Villes DE 25.000 à 80.000 hts.	RACHIDIA	8,9 %	
MOHAMMADIA	6,6 %		MIOELT	8,4 %	
AGADIR	12,5 %	Victime du Sei- sme en 1960	DCHEIRA	9,4 %	
EL JAOIDA	3,0 %		KASBA TAOLA	2,7 %	
TAZA	5,2 %		GOULIMIME	6,3 %	
BENI MELLAL	5,8 %		TAOURIRT	7,2 %	
KSAR EL KEBIR	3,2 %		SOUK ARBA GHRRB	2,6 %	
LARACHE	3,7 %		CHECHAOUEN	1,1 %	
SETTAT	3,3 %		TIFLET	6,3 %	
BERKANE	6,1 %		ASILAH	2,4 %	
OUED ZEM	5,4 %		FIGUIG	1,1 %	
OUAZZANE	2,2 %		IFNI	0,5 %	
NADOR	5,8 %		EL HAJEB	4,4 %	
JERADA	4,5 %		AHFIR	1,3 %	
ESSAOUIRA	1,4 %		INEZGANE	4,7 %	
SEFROU	2,5 %		OUABZAZATE	9,3 %	
FQUIH BEN SALAH	6,6 %		SIDI BENNOUR	6,7 %	
SIDI KACEM	3,0 %		TAN TAN	16,0 %	Population pré- saharienne qui connaît une certaine élasticité se- lon les sai- sons.
KHENIFRA	2,9 %		BEN AHMED	4,2 %	

