

المملكة المغربية

ROYAUME DU MAROC

وزارة الداخلية

MINISTRE DE L'INTERIEUR

ولاية جهة الدار البيضاء-سطات

WILAYA DE LA REGION DE CASABLANCA- SETTAT

إقليم النواصر

PROVINCE DE NOUACEUR

جماعة بوسكورة

COMMUNE DE BOUSKOURA

تصميم التهيئة القطاعي

PLAN D'AMENAGEMENT SECTORIEL

تقرير إثباتي

RAPPORT JUSTIFICATIF



الوكالة الحضرية للدار البيضاء

Agence Urbaine de Casablanca

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	2
CHAPITRE I : CADRAGE GENERAL	3
1- <i>Un contexte situationnel très avantageux.....</i>	3
2- <i>Un profil territorial contrasté</i>	7
CHAPITRE II : FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE	16
1- <i>Des dynamiques spatiales très différenciées</i>	16
2- <i>Des dynamiques économiques prometteuses.....</i>	18
3- <i>Des dynamiques relationnelles associant variété et divergence</i>	29
CHAPITRE III : DYSFONCTIONNEMENTS SPATIAUX.....	32
1- <i>Une urbanisation diffuse</i>	32
2- <i>Une ville qui peine a renforcé ses caractères urbains.....</i>	33
3- <i>Des équipements urbains déficients et inégalement repartis.....</i>	33
CHAPITRE IV : UNE AIRE D'AMENAGEMENT HETEROGENE.....	37
1- <i>Traits saillants du secteur</i>	37
3- <i>Enjeux et défis en présence.....</i>	42
CHAPITRE V : FORCES ET FAIBLESSES.....	45
1- <i>Des atouts indéniables.....</i>	45
2- <i>Des faiblesses non négligeables</i>	45
3- <i>Synthèse des forces et des faiblesses.....</i>	49
CHAPITRE VI : BILAN DE L'EXISTANT.....	50
1- <i>Evaluation du PA en vigueur</i>	50
4- <i>Les tendances lourdes.....</i>	54
5- <i>Des opportunités à mettre à profit.....</i>	55
6- <i>Des contraintes non négligeables</i>	55
CHAPITRE VII : VISION STRATEGIQUE.....	60
1- <i>Principes et objectifs stratégiques</i>	60
2- <i>Une déclinaison conforme aux dispositions du SDAU.....</i>	61
3- <i>Des prévisions démographiques réalistes.....</i>	62
CHAPITRE VIII : LES PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT.....	63
1- <i>Orientations d'aménagement</i>	63
2- <i>Présentations du projet d'aménagement setoriel</i>	64

PREAMBULE

Le projet de PAS de Bouskoura vise à traduire les orientations de la révision partielle du SDAU en 2014. Cette révision au niveau de la commune de Bouskoura qui englobe le périmètre d'aménagement du PAS a concerné une zone d'environ 1420ha et a été consacré essentiellement à :

- Une nouvelle délimitation de la TVR et l'examen des modalités de sa mise en œuvre,
- L'actualisation des délimitations des zones inondables sur la base des études de l'ABH
- La reprécisions des frontières entre zones d'habitat et zones d'activités,
- La réflexion sur les questions des friches industrielles.

La commune de Bouskoura développe les signes d'un dynamisme urbain certain. Ce dynamisme est derrière l'évolution qualitative et quantitative des besoins de sa population, et ceux de son positionnement au sein du Grand Casablanca. Parallèlement, cette ville présente de nombreux signes de difficultés à dépasser son positionnement périphérique et à se soustraire de la dépendance de son héritage rural.

L'élaboration d'un plan d'aménagement sectoriel qui est faite en premier lieu pour traduire les modifications apportées par la révision du SDAU et pour également pallier aux dysfonctionnements urbanistiques sectoriels qui gênent, en partie, son émergence en véritable agglomération urbaine, se doit de prendre en charge, également, les dysfonctionnements à caractère socio – économique qui ne manquent pas de poids dans l'affirmation du caractère urbain de la municipalité dans sa globalité.

Cette ville qui connaît des mutations assez importantes sur le plan de son tissu urbain, et son positionnement métropolitain, soulève la question du développement, en termes spatiaux, sociaux, économiques, et urbanistiques. Ce qui amplifie les dimensions de l'étude à élaborer.

Pour ce, le présent PAS se veut une contribution concrète à un aménagement multidimensionnel porteur d'une vision d'aménagement et de développement urbain inscrite dans le cadre du devenir de la municipalité et celui de la métropole casablancaise conformément aux options et orientations du SDAU dans sa version révisée de 2014. Aussi, cette intervention se veut-elle une contribution à la production et à la structuration de l'espace urbain de la commune de Bouskoura, en vue de répondre aux attentes en présence, à la fois, en termes de développement urbain, et en termes de qualité de vie, d'attractivité résidentielle, de cohésion urbaine et d'intégration métropolitaine.

Aussi, l'aménagement sectoriel à mener dans cette localité revêt – il un caractère particulier et se présente comme la recherche d'une nouvelle manière de concevoir le devenir des marges de Casablanca.

Ce qui fait du projet du PAS proposé, un projet s'inscrivant dans le cadre du processus de métropolisation, visant un aménagement en adéquation avec la position de marge urbaine d'une métropole en déversement continu.

L'élaboration de ce projet qui est au fond une façon de requalification doit, en principe, répondre aux exigences de la vision stratégique du devenir de la ville, dans sa globalité. Dans cette optique, la requalification visée doit s'inscrire, en premier lieu dans la droite ligne des documents d'urbanisme en vigueur, notamment le SDAU du Grand Casablanca et en parfait raccordement et harmonisation avec le PA en vigueur de la commune.

CHAPITRE I : CADRAGE GENERAL

Le cadrage général de cette étude se justifie par son rôle de contexte spatio-temporel interférant dans le développement urbain et revêt ainsi une importance toute particulière, dans la mesure où l'évolution générale du secteur incombe avant tout à la position acquise au sein de la municipalité. Pour ce, le cadrage dans son sens le plus large se doit d'être ici aussi large que possible en embrassant les aspects les plus pesants dans la position du secteur au sein du territoire dont il dépend.

Ce secteur qui comprend les espaces les moins urbanisés, et qui sont de plus en plus associés aux espaces les plus convoités, se présente sous forme d'une réalité ouverte à tous les changements. Ce qui fait de son aménagement une question relevant de l'urgence et d'une course contre le fait accompli.

La compréhension du territoire recherchée, pour l'élaboration de ce nouveau document d'urbanisme, gagnerait en pertinence en se focalisant sur une vision synthétique privilégiant la position au sein de l'espace métropolitain global, et son articulation en sous-secteurs ayant des potentialités et des vocations différentes.

1- Un contexte situationnel très avantageux

1-1 Une situation de périphérie métropolitaine

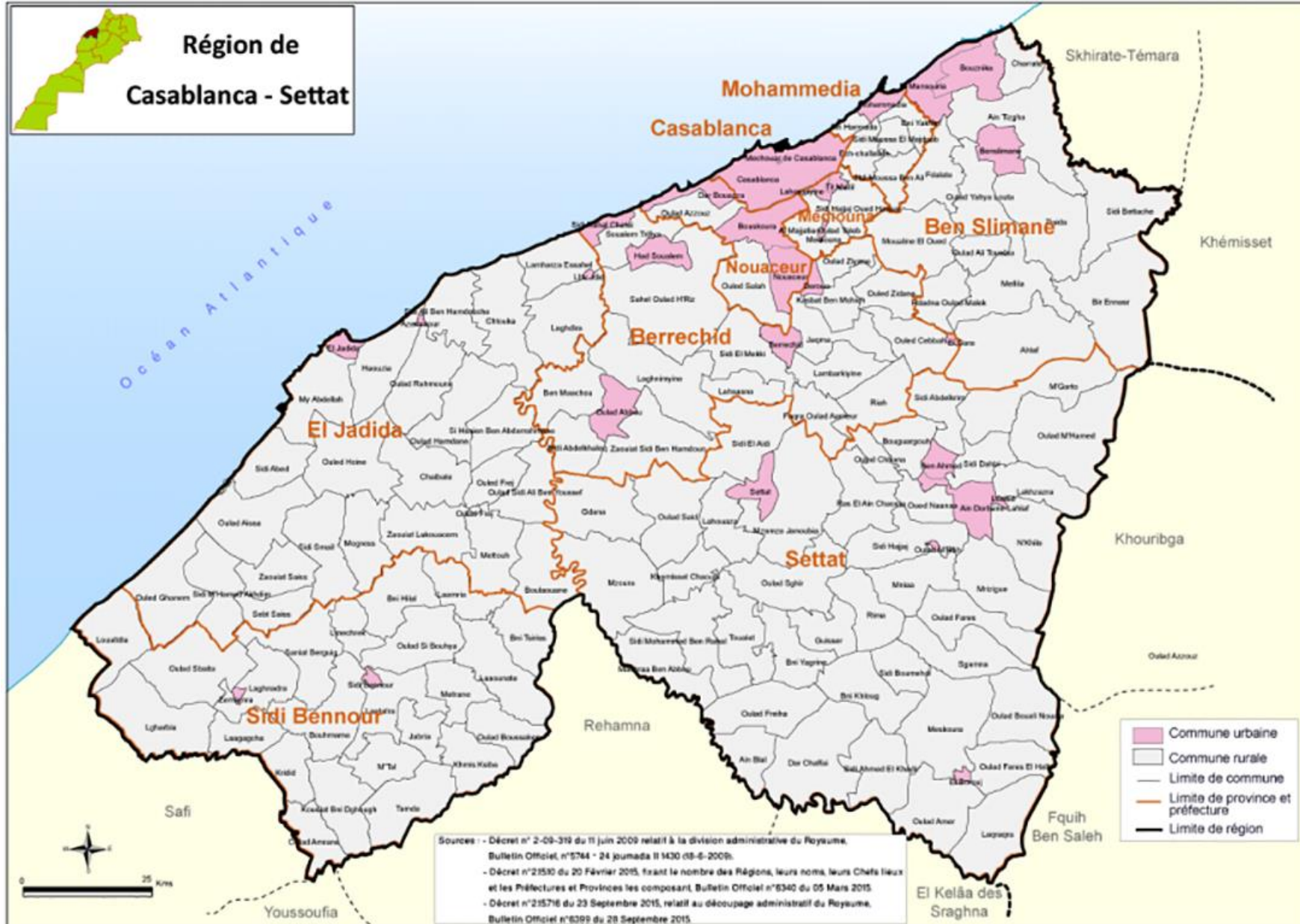
Située sur le territoire de la Province de Nouaceur, dont elle est le chef-lieu, la municipalité de Bouskoura qui a une superficie globale de 9870 ha, occupe une situation stratégique au sein des périphéries sud-ouest de la métropole :

- Entre la ville de Casablanca et l'aéroport international Mohamed V ;
- En tant que carrefour d'un routier d'une grande importance dans la desserte de Casablanca,
- En tant que nœud ferroviaire aux portes de la métropole ;
- En tant que territoire d'une grande importance dans l'offre en matière de détente et de récréation pour la métropole ;
- en tant que pôle industriel d'une importance accrue au Sud de Casablanca,
- en tant que territoire ne cessant d'amplifier sa contribution en matière d'offres de structures de logement...

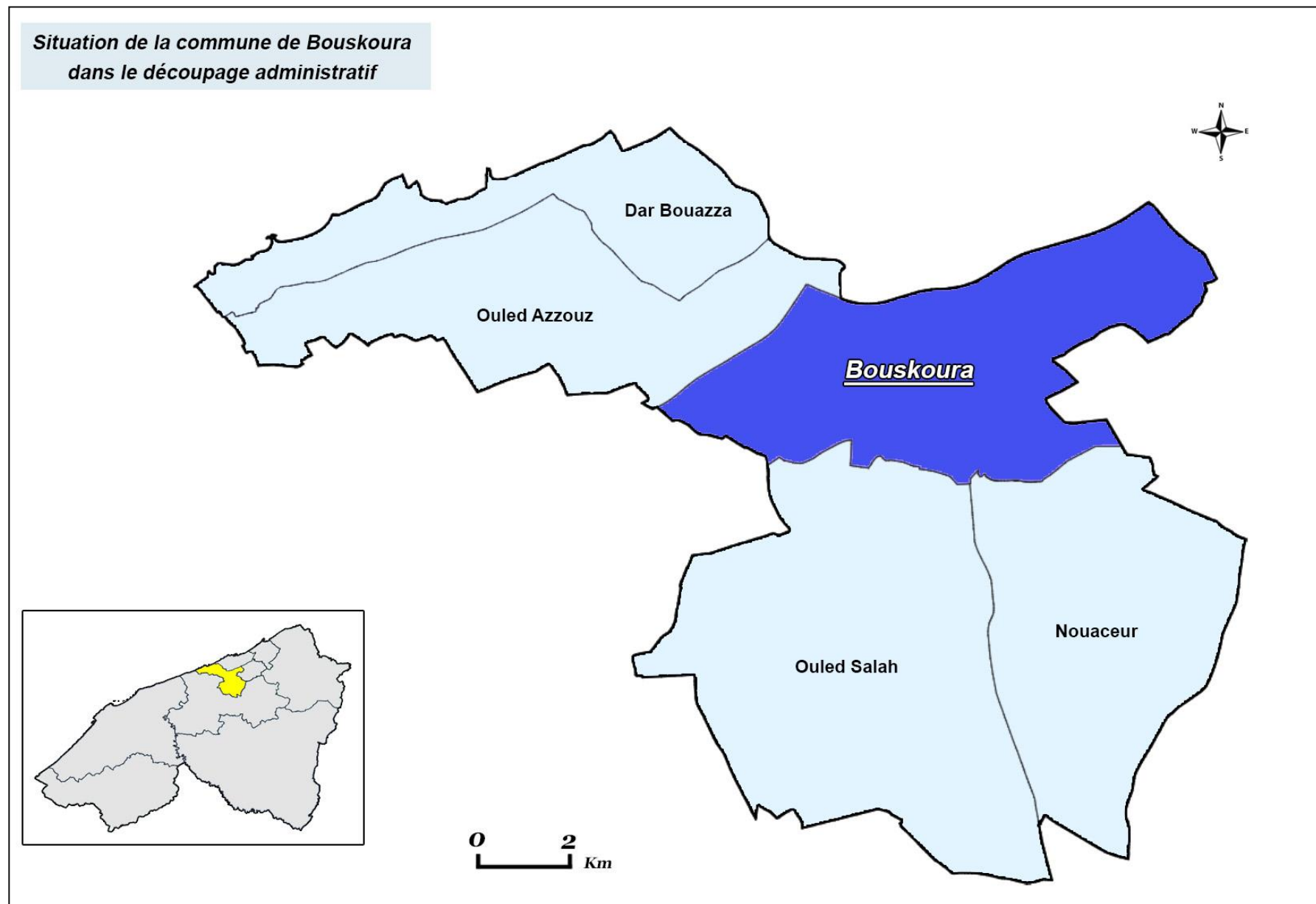
DISTANCES
Casablanca : 10 km
Mediouna : 13 km
Deroua : 17 km
Berrechid : 23 km
Tit Mellil ; 26 km
Mohammedia : 35 km
Settat : 50 km

L'agglomération de Bouskoura qui s'est imposée en tant que réalité urbaine, à proximité de Casablanca, au sein d'un environnement périurbain fortement concurrentiel ne cesse de prendre de l'ampleur et de se présenter comme un cas urbain singulier sur plus d'un plan. Tout en restant une entité périphérique bien individualisée, elle ne cesse d'affirmer son appartenance à l'espace métropolitain.

Carte n° 1 : Position de Bouskoura dans l'aire métropolitaine



Carte n° 2 : Situation de Bouskoura dans le découpage administratif



L'agglomération de Bouskoura qui a émergée, au début du 20ème siècle, comme village colonial et comme base militaire dans les environs immédiats de Casablanca, a connu au cours des trois dernières décennies une renaissance urbaine et économique, toujours en rapport étroit avec Casablanca.

1-2 Un territoire périphérique en cours d'intégration métropolitaine

Le SDAU du Grand Casablanca homologué en 2010 et révisé en 2014, insiste sur les effets de la proximité de Casablanca, sur la nécessité de la multiplication des connexions et des interférences entre la métropole et ses marges externes, ainsi que sur la nécessité de faire de ces marges un partenaire de taille dans les dynamiques en cours et un acteur incontournable dans toute intervention dans le devenir de l'ensemble du territoire du Grand Casablanca.

Bouskoura qui est une agglomération plus ouverte sur Casablanca que n'importe quelle autre ville périurbaine, compte beaucoup sur la métropole nationale, sur presque tous les plans. Malgré la création de la province de Nouaceur en 2003, Casablanca continue à constituer, comme toujours, le contexte global au sein duquel évolue l'agglomération de Bouskoura.

Le déversement de la ville de Casablanca qui ne cesse de s'amplifier, se traduit par la prolifération de l'habitat non réglementaire et insalubre, qui se sont développés, pour l'essentiel, à Bouskoura, et concernent plus de 70% de la population de la province.

Sur le plan économique, la métropole ne cesse de délocaliser ses activités se retrouvant à l'étroit au sein du périmètre urbain ou pour les nouvelles localisations à la recherche de terrains très vastes.

Sur le plan urbain, le déversement au sein des marges de Casablanca ne cesse de s'affirmer comme un vecteur de taille de la croissance d'une ville dont le rythme d'extension défie toutes les pronostics. Au développement linéaire le long des axes routiers s'ajoute le développement par agglomérations satellites créées et développées selon les opportunités foncières. Au tout s'ajoute l'extension urbaine diffuse qui prend de plus en plus d'ampleur, que ce soit sous forme réglementaire ou non réglementaire.

L'agglomération de Bouskoura, comme l'ensemble de la province de Nouaceur, qui doit beaucoup de ses dynamiques urbaines à la proximité de Casablanca, a vu naître et se développer, sous les effets de ces dynamiques, un certain nombre de concentrations humaines sur son territoire et gravitant autour de Casablanca. Ce qui a contribué au gonflement de la population de cette agglomération et sa promotion au rang de municipalité. Bouskoura a ainsi tiré profit de la proximité de Casablanca, dans l'amplification de son dynamisme urbain, son essor industriel, et son pouvoir de pôle structurant au sein des marges de Casablanca.

Ainsi, les effets de la proximité de Casablanca, et de la multiplicité des connexions et des interférences entre la métropole et ses marges font du Grand Casablanca un partenaire de taille des dynamiques en cours à Bouskoura, et un acteur incontournable dans toute intervention dans le devenir de l'ensemble de cette agglomération.

Casablanca qui occupe à juste titre la position de la plus grande ville du Maroc et sa capitale économique, et qui vise à améliorer sa position internationale en cherchant à se positionner comme plaque tournante financière africaine et comme métropole de dimension internationale ou du moins méditerranéenne, compte de plus en plus sur ses marges en tant que partenaire de son développement et son repositionnement national et international.

Par sa position et son récent développement urbain, Bouskoura s'impose comme l'un des partenaires périphériques du développement de la métropole casablancaise.

Par sa situation au sein de la couronne périurbaine interne du Grand Casablanca, Bouskoura concentre les dynamiques les plus actives en matière d'intégration métropolitaine, en associant le développement d'agglomérations urbaines et rurales à l'urbanisation diffuse, aux activités agricoles et industrielles. C'est dans cette couronne composite de la Wilaya de Casablanca qu'a été créée en 2004, la province de Nouaceur, dont le siège est à Bouskoura. Promotion qui renforce la position de Bouskoura comme partenaire de Casablanca.

1-3 Une intégration économique en cours d'affirmation

L'ouverture accrue de l'espace périurbain métropolitain devant toutes les initiatives privées, se traduit déjà par l'impulsion de nouvelles dynamiques sur le plan économique. La diversification des activités a mis terme à la prééminence de l'agriculture, et a donné lieu à l'émergence de nouveaux bassins d'emploi qui attirent la population de la ville et des différentes couronnes périurbaines. Par sa situation avantageuse, Bouskoura a tiré profit de ce déversement sur tous les plans.

Les bassins d'habitat qui se sont multipliés et se sont diversifiés constituent une nouvelle donne qui ne peut être sans conséquences sur le plan économique, dans la mesure où à l'offre d'emplois sur place correspond désormais une présence massive de la force de travail. Par conséquent, cette agglomération qui s'est agrandie et s'est étendue, est en train de se repositionner dans la configuration spatiale et fonctionnelle de la métropole. En se restructurant sous forme de bassins d'emploi et d'habitat, elle est désormais associée à la fonction de capitale économique du pays. Les grands projets urbanistiques et économiques en cours de réalisation, s'ajoutent aux efforts entrepris en matière d'infrastructures pour mieux repositionner Bouskoura au sein de l'aire métropolitaine.

Il s'agit ainsi d'un contexte dynamique, multifonctionnel et propulsant, dans la mesure où Casablanca ne cesse de faire participer ses environs immédiats à ses fonctions métropolitaines, à travers la redistribution de ses fonctions de capitale économique. Il n'est pas à oublier que l'industrialisation de Bouskoura s'est faite et continue à se faire dans le cadre de la délocalisation des activités industrielles de Casablanca.

Pour ce, les derniers documents de la planification urbaine (SDAU et SOFA) et territoriale (SNAT) prévoient tous une nouvelle articulation de cette agglomération au Grand Casablanca, qui s'adosse à un nouveau partage des fonctions métropolitaines entre la ville de Casablanca et ses espaces périphériques.

Dans ce sens, le SDAU a accordé une attention particulière à :

La maîtrise du déversement urbain ;

La prolifération des noyaux de l'habitat insalubre et non réglementaire qui ne cessent de se multiplier, et de contribuer à la dégradation de la qualité du cadre de vie qu'offrent les espaces périphériques ;

La mise à niveau des agglomérations périurbaines qui subissent une pression de plus en plus grande sous l'effet du déversement de Casablanca.

Il s'agit ainsi de préparer Bouskoura à être partie prenante sur le plan structurel et fonctionnel de la métropole.

2- Un profil territorial contrasté

2-1 Un profil structurel inachevé

Les premières constructions civiles se sont formées au nord de la caserne et à l'intersection de deux axes routiers desservant Casablanca. L'évolution postérieure s'est focalisée autour de la RP 3011 qui a tiré vers Casablanca commerce, services et habitat. La voie ferrée constitue depuis la naissance une coupure entre deux noyaux urbains distincts. Avec l'indépendance, l'agglomération a multiplié les noyaux d'urbanisation et a consacré, par conséquent, son caractère fragmenté.

Cette évolution fait que Bouskoura est actuellement une ville inachevée, malgré l'ampleur prise par toutes ses composantes urbaines. Les terrains vacants y sont partout présents.

Sur le plan urbanistique, elle se compose de trois entités qui se sont développées séparément :

Le noyau central actuel qui s'est développé sur des friches coloniales au nord de la caserne, et qui concentre actuellement les premiers services administratifs (Pachalik, Commune, Gendarmerie, Services des impôts Poste) et l'essentiel du commerce et des services, est en passe de s'étendre vers le Nord le long de la RP 3009, vers la gare ferroviaire, et vers l'aire de l'ancien souk hebdomadaire, en cours d'urbanisation.



Un second noyau s'est développé au sud de la caserne en rapport avec les deux axes routiers desservant la zone industrielle et le parc industriel. Sa récente connexion par un tunnel à la sortie menant vers l'autoroute et vers Casablanca via la RP 3011, lui procure un certain regain de dynamisme.

Un nouveau noyau prend forme sur la RP 3011 dans un secteur dominé au départ par l'habitat à faible densité et dont le dynamisme urbanistique et économique est amplifié par l'implantation du siège de la province.

L'édification de grands ensembles résidentiels participe à la redynamisation des deux noyaux initiaux de l'agglomération. Ainsi, la récente renaissance urbanistique et le développement économique consacrent le caractère éclaté de Bouskoura.

Toutes les évolutions en cours ont renforcé cet éclatement à travers la prolifération d'agglomérations périphériques non réglementaire tout autour du noyau initial. La présence notoire de l'habitat insalubre y est devenue prépondérante. Ce n'est qu'au cours des deux dernières décennies qu'une tendance à la diversification du parc de logement, est devenue notable, et renforce progressivement le caractère urbain de l'agglomération.

Ainsi, Bouskoura a accumulé des composantes spatiales aussi différentes qu'hétérogènes :

- Un cadre bâti réglementaire qui se focalise au centre de l'agglomération, et qui est en passe de conquérir certaines marges, notamment à proximité des axes routiers desservant Casablanca, et même la route des Ouled Said. Une tendance qui gagne actuellement du terrain, en fonction des opportunités foncières offertes de plus en plus loin du centre.
- L'habitat non réglementaire qui se présente sous formes de douars plus compacts qu'éclatés, en raison de leur développement à partir de lotissements informels, et dans le cadre d'anciennes agglomérations rurales, ou associés à des grandes demeures de personnes influentes. Ils sont plus présents sur les marges proches de Casablanca, notamment tout autour de la RP 3009, et sur les abords de l'autoroute (A7)
- Les ensembles résidentiels fermés qui ont proliféré sur les limites de l'agglomération et de manière isolée. C'est le cas notamment de la ville verte, et des ensembles accolés à la RP 3011.
- Les espaces boisés : Ces espaces constituent, à la fois, un patrimoine de grande valeur par sa qualité de ressource naturelle inestimable, par son aspect d'agrément paysager, et son rôle de facteur écologique aux retombées qui ne sont pas à démontrer. Bouskoura est très marqué par l'existence de deux grands espaces forestiers qui ont depuis longtemps fait la renommée de l'agglomération en tant qu'espace de repos, de loisirs et sports. Ce qui lui donne une moyenne de 63 m²/hab. d'espaces verts contre 0,91m²/hab. pour la ville de Casablanca. Ces espaces et les terrains agricoles avoisinants sont pour l'essentiel classés par les documents d'urbanisme en vigueur en tant que trame verte ou espaces ouverts à préserver.
- Les milieux fragiles : Il s'agit de petites zones humides où le risque d'inondations est certain, notamment les zones traversées par l'oued Bouskoura, qui sont dépourvues d'infrastructure d'assainissement liquide. C'est aussi le cas des carrières qui ne manquent pas dans le territoire de la commune.

2-1 Un profil sociodémographique en évolution rapide

Cette agglomération qui depuis le début du 20^{ème} siècle se confondait avec les territoires ruraux du cercle de Casablanca-Banlieue, fût recensée en 1931 comme centre comportant 847 habitants.

Au cours des années 70, l'agglomération s'est amplifiée à un rythme plus accéléré, puisque sa population a dépassé le seuil de 1000 habitants en 1982, et a connu depuis lors une croissance de plus en plus rapide.

Tableau n 1: Evolution de la population de l'agglomération de Bouskoura

Années	1931	1971	1982	1994	2004	2014
Effectifs	847	820	1 389	4 629	13 453	103 026

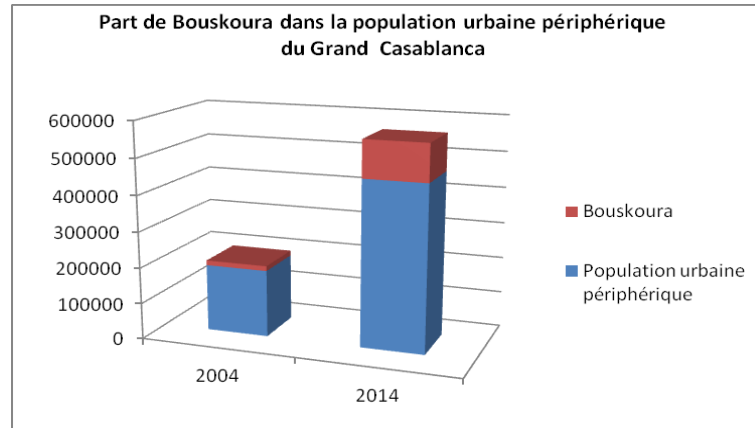
La commune en quelques chiffres
Superficie : 9 870 ha
Population : 103 026 hab.
Densité démographique : 10hab./ha
Nombre de ménages : 23319 unités en 2014

TAMA	-0,08%	4,9 %	10,5 %	11,6 %	22,6 %
------	--------	-------	--------	--------	--------

Source : Recensement de 1931 et RGPH de 1971, 1982, 1994, 2004 et 2014

Parallèlement à l'accroissement de sa taille et son rythme d'accroissement cette agglomération a connu une extension de son périmètre urbain suite aux découpages administratifs successifs, notamment celui de 2009. Ainsi, elle n'a cessé d'accroître sa position au sein de la couronne périurbaine de Casablanca, Sa part de la population urbaine de cette couronne est passée de 7,2% en 2004 à 21,5% en 2014.

Figure n° 1 : Part de Bouskoura dans la population urbaine périphérique du grand Casablanca



Source : RGPH 2004 et 2014

Le déversement démographique accru de Casablanca, l'absence d'une vision du développement urbain de l'agglomération, et la faible maîtrise de l'urbanisation, ont ouvert la voie à une croissance urbaine déchaînée, qui s'est amplifiée sous les effets de la prolifération de l'habitat non réglementaire et de la procédure dérogatoire.

Le dynamisme spatial, démographique et économique des périphéries de Casablanca ont beaucoup profité à Bouskoura qui s'est hissée au rang d'un des pôles périphériques les plus dynamiques à l'échelle du Grand Casablanca. Sa part dans la population urbaine périphérique (Mohammedia mise à part) de la wilaya est passée de 5,8 % en 1994 à 21,5% en 2014, en raison d'un accroissement moyen annuel de 16,5 % contre 9,2 % pour l'ensemble des agglomérations urbaines périphériques. Ainsi Bouskoura qui avait toujours une taille démographique inférieure à la moyenne générale des agglomérations périphériques a désormais une taille supérieure à cette moyenne.

Tableau n 2 : Part de Bouskoura dans la population urbaine périphérique

Année	Population urbaine périphérique	Taux d'urbanisation des périphéries	Taille moyenne	Part de Bouskoura
1971	6 339	4,5 %	1 270	13 %
1994	117 833	52,1 %	13 100	4 %
2014	478 636	68,2 %	56 300	21,5 %

Sources : RGPH. 1971, 1994 et 2014

Il est à noter que les marges externes de Casablanca qui ont accru considérablement leur taux d'urbanisation, ont par la même occasion accru la taille de leurs agglomérations urbaines. Et Bouskoura figure parmi les deux plus grandes agglomérations, des périphéries immédiates de Casablanca.

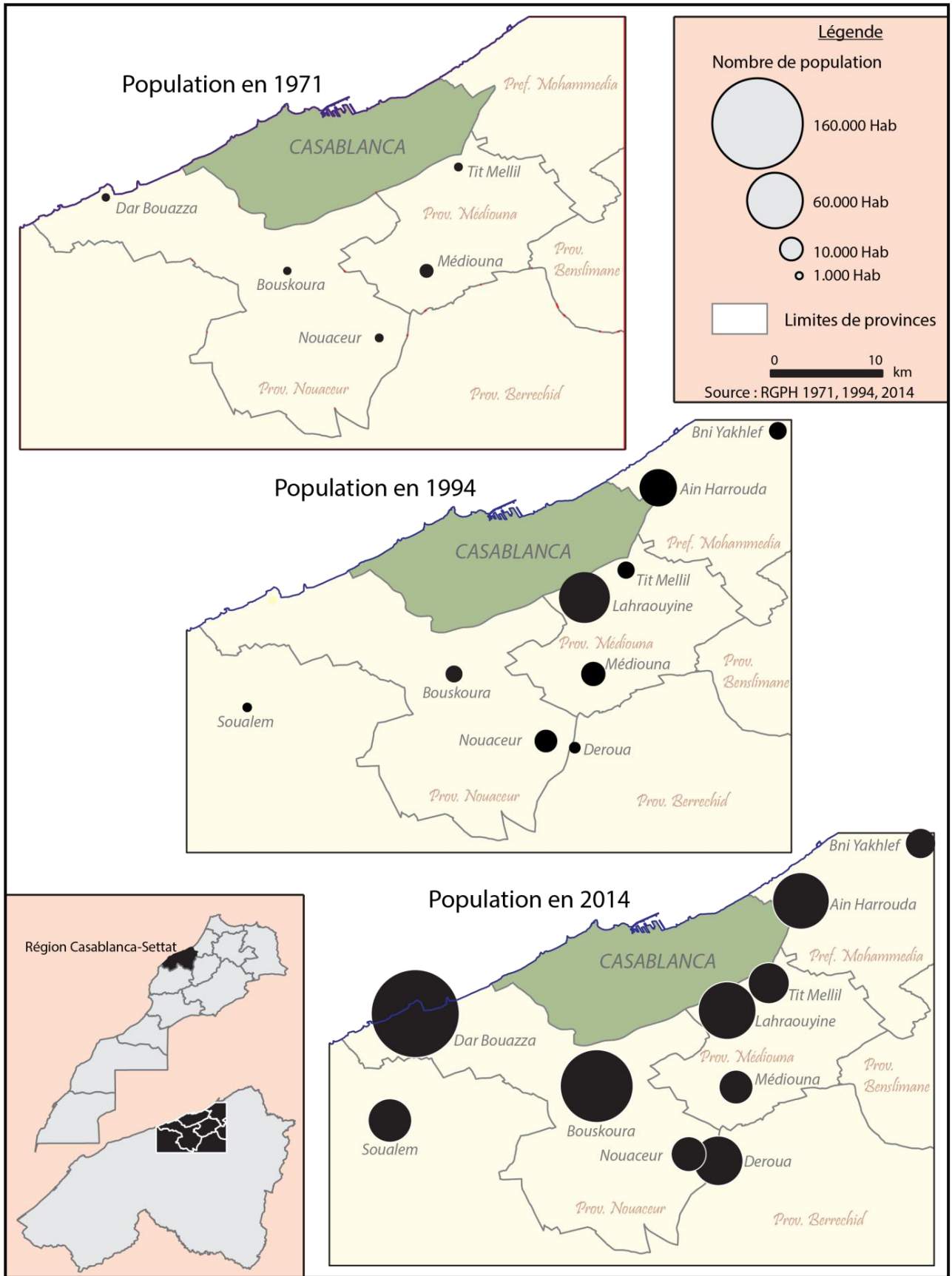
L'agglomération de Bouskoura qui a commencé à assumer la fonction de chef-lieu provincial juste en 2003, s'est développée au rythme du déversement rapide de la population de Casablanca sur ses périphéries immédiates.

En parallèle, l'agglomération qui est née éclatée s'est développée d'une manière tout aussi fragmentée, a attiré à la fois les populations en quête d'opportunités de logement et également les activités avides d'espaces à l'écart de la ville. Le développement de résidences luxueuses témoigne de l'élargissement social de son champ d'attraction. L'agglomération urbaine naissante, s'est développée ainsi dans un cadre très marqué par l'absence de toute régulation et a continué à évoluer de la même manière.

Ainsi Bouskoura a attiré un grand nombre d'établissements industriels, notamment les industries ayant besoin de grandes parcelles et de main d'œuvre abondantes et bon marché. L'ampleur de cette attraction ne s'est pas limitée à la zone industrielle d'Ouled Salah et du parc industriel de la CFCIM, puisqu'elle concerne également la partie ouest de la commune où l'industrie s'est développée de manière spontanée, et fonctionne comme un espace industriel éclaté et plus ouvert sur Casablanca que sur le reste de la commune de Bouskoura.

Ainsi, l'agglomération de Bouskoura qui connaît depuis deux décennies un accroissement sans précédent de sa population, est en train de vivre à l'heure de la concrétisation spatiale, des retombées de ce boom démographique. Cependant, la faiblesse de l'encadrement des dynamiques spatiales donne lieu à une réalité urbaine où les faits accomplis sont prépondérants.

Carte n° 3 : Evolution démographique des agglomérations périphériques entre 1971 et 2014



2-3 Un profil environnemental en souffrance

L'agglomération de Bouskoura dispose d'un patrimoine végétal riche et varié. Ce qui lui procure des qualités et des potentialités paysagères de haute valeur.

Les conditions climatiques hautement favorables, et la richesse hydrique inestimable ont soumis ce patrimoine à des convoitises aussi nombreuses que variées, en raison de :

- L'absence d'une vision globale et stratégique des espaces verts ;
- Les agressions multiformes et répétées dont font l'objet les espaces plantés ;
- La faiblesse de l'entretien des espaces verts au sein de l'agglomération ;
- La prolifération des dépotoirs sauvages dans les espaces vacants ;
- L'absence d'une véritable politique de protection, d'aménagement et de gestion de ces espaces verts ainsi que l'établissement d'un plan vert globale.

L'atout environnemental le plus notable reste la forêt de Bouskoura qui est de plus en plus menacée de toutes parts.

L'agglomération de Bouskoura est ainsi confrontée à un certain nombre de problèmes inhérents à ses rapports avec son environnement. Ces problèmes concernent essentiellement :

- La protection des sites naturels ;
- La préservation des ressources naturelles ;
- La gestion des rejets urbains ;
- La régulation de l'occupation du sol ;
- La multiplication des dépotoirs sauvages ;
- La question de la pollution par les eaux usées . . .

Autrement dit, cette agglomération est en train de liquider une bonne partie de son capital naturel, en ne ménageant pas son environnement à travers la multiplication des formes d'agression. Le système d'assainissement liquide manque de performance dans la mesure où il est source des nombreuses nuisances. Dans ce sens, l'oued Bouskoura qui est à la base de la richesse naturelle de ce territoire devient un puissant vecteur de pollution, en raison de sa transformation en exutoire pour les eaux usées de toutes sortes.

FORET DE BOUSKOURA
Superficie : 3000 ha
82% de l'espace forestier du Grand Casablanca
Plantation : 1950-1958
Formation végétale : Eucalyptus et pins
Equipements :
- Parcours pour piétons
- Parcours équestre
- Piste cyclable
- Espaces de jeux
- Espaces de pique-nique
- Visiteurs : +44000 le dimanche

2-4 Un profil paysager très différencié

La commune de Bouskoura qui se caractérise par une urbanisation faiblement maîtrisée et générant énormément de disparités paysagères. Aux Tissus urbains éclatés et faiblement connectés entre eux, s'ajoutent Insuffisance et l'incohérence des équipements publics, une faible qualité urbaine et une image de ville peu valorisante. Le tout se traduit par une grande ampleur des disparités spatiales,

Ainsi des ambiances spatiales sont aussi nombreuses selon:

- Diversité naturelle et grande étendue spatiale

Le territoire de la municipalité comporte des sites physiques très différenciées et inégalement personnalisés. Le facteur commun réside dans le caractère accidenté se distinguant par l'interférence entre des zones de collines de différentes formes et tailles et des dépressions de différentes dimensions.

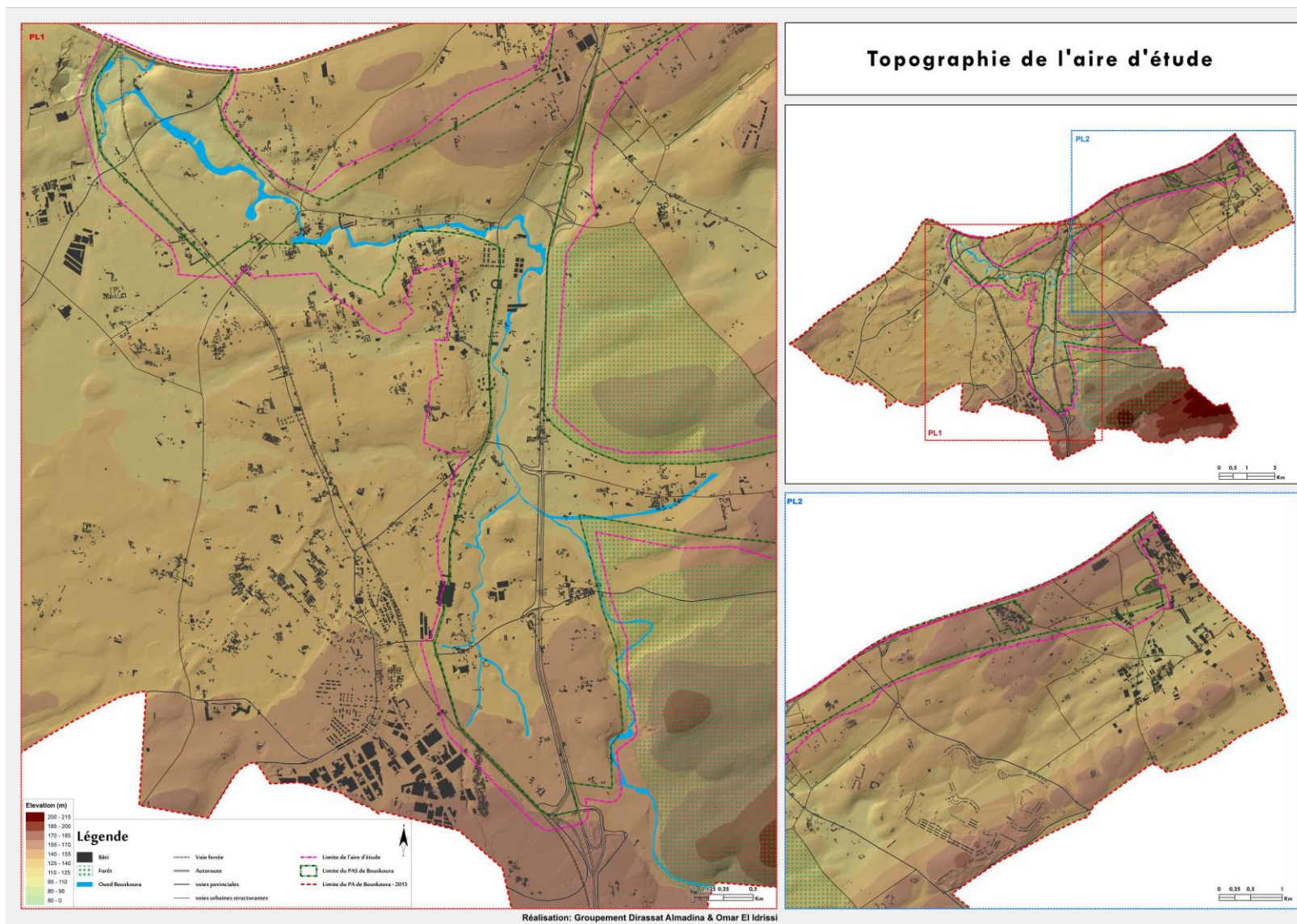
La zone d'étude peut être scindée en 3 unités topographiques distinctes :

Au Nord-Est : Un espace collinaire composé essentiellement par terrains en pente de direction Nord-Sud.

AU Nord-Ouest : Un espace relativement plat marqué par des collines de petites envergures où le réseau hydrographique s'encaisse.

Au Sud : Une large plaine d'inondation où les affluents d'Oued Bouskoura se rencontrent.

Carte n° 4 : Topographie de l'aire d'étude



- Un parcellaire très contrasté

Etant très convoité, le territoire de Bouskoura a connu des morcellements répétés qui font prévaloir les petites et moyennes parcelles. Ainsi, l'organisation de l'occupation de l'espace qui s'adosse à des parcellaires largement différenciées engendre des structures spatiales nettement contrastées. Le morcellement des terres ne cesse de se généraliser. Ce qui donne lieu à une réalité foncière complexe et ne cessant de se compliquer sous les effets du mitage inhérent à l'occupation non réglementaire.

- Une qualité urbaine circonscrite

L'imbrication et/ou le voisinage de modes de valorisation sophistiqués avec d'autres de mauvaise qualité urbanistique et paysagère pose la question de la qualité urbaine dans toutes ses dimensions.

Ce territoire qui souffre d'un déficit en matière de protection de l'environnement et d'un déficit en matière de qualité de valorisation de l'espace, continue à fonctionner comme une marge où la question de la qualité urbaine nécessite d'être prise en charge comme priorité.

La diversité des ambiances paysagères qui caractérise l'ensemble du territoire de la municipalité, se traduit par une absence d'identité pour l'ensemble du territoire.

Le PA en vigueur qui a été obligé de composer avec une réalité très contrastée s'est retrouvé obligé de reconduire la multitude et la diversité des ambiances territoriales.

Carte n° 5 : Plan d'Aménagement de Bouskoura en vigueur



Bouskoura qui se trouve actuellement en situation d'un pôle périurbain en plein développement, rassemble les caractéristiques d'une agglomération fonctionnant à vitesse plurielle.

Le propre de cette agglomération réside dans son dynamisme spatial, économique, sociodémographique, et relationnel, qui se traduit par la diversification croissante de ses vocations. En plus de sa vocation de bassin résidentiel immense, attractif et de plus en plus diversifié, Bouskoura consacre sa vocation de pôle industriel, d'espace de loisirs et de sports. Et ce, en plus de sa position de grand nœud de circulation, et de grand maillon d'articulation du territoire métropolitain. Tout ce qu'il faut pour lui donner un fonctionnement multimodal.

1- Des dynamiques spatiales très différenciées

La configuration de l'espace municipal de Bouskoura, se caractérise par un certain nombre de traits qui reflètent les retombées d'une d'urbanisation accélérée.

1-1 Une production de l'espace composite

Si le noyau initial datant du protectorat est toujours en place et reste même bien individualisé, les différentes autres entités de l'agglomération ne cessent de se multiplier partout et dans toutes les directions. Si le noyau initial conserve beaucoup de ses aspects originaux, les extensions ultérieures évoluent de plus en plus rapidement et se transforment même continuellement.

Née éclatée cette agglomération reproduit son éclatement et en fait même une caractéristique commune à toutes ses composantes. La partie centrale même qui est née sous forme de quatre entités séparées par la caserne et la voie ferrée, souffre toujours des discontinuités initiales, accentuées par la multiplication des friches urbaines et des terrains vacants.

- Des coups partis multiformes : Le territoire en question, est en passe de troquer son image d'espace majoritairement laissé pour compte contre celle d'un espace en cours de mutation sous les effets de la multiplication des coups partis et de points de valorisation dispersés.

La course aux terrains qui préside à la configuration actuelle de l'extension de l'agglomération, donne lieu à des faits accomplis qui seront difficiles à réguler par la suite. La multiplication des valorisations isolées ou concentrées sous forme de douars se traduit, déjà par des contraintes que tout aménagement futur doit gérer.

La valorisation ponctuelle et sélective qui caractérise actuellement ce territoire puise ses origines, dans la multiplication des disponibilités foncières.

Les opérations immobilières isolées qui se multiplient aux dépens des terres agricoles ne cessent de se multiplier et ériger l'urbanisation dispersée et éclatée en règle générale.

Ainsi, ce territoire évolue dans le cadre d'un environnement réunissant les conditions nécessaires à une extension urbaine multiforme et inachevée.

- Des composantes spatiales contrastées : Le territoire de la ville de Bouskoura, évolue au rythme d'un important déversement humain qui se traduit par un parc d'habitat dispersé et différencié. Ce qui donne aux dynamiques d'urbanisation un caractère hétéroclite.

En conséquence, ce territoire est devenu un champ d'expérimentation de différentes formes d'urbanisation et de nouvelles dynamiques d'occupation du sol. Autrement dit, cette municipalité en tant que chance donnée au Grand Casablanca pour se redéployer spatialement constitue par la même occasion une opportunité pour donner lieu à des faits accomplis que la ville se doit d'intégrer pour anticiper et réguler son devenir.

La composante agricole qui reste voyante perd du terrain aux voisinages des tissus urbains et le long des axes routiers, en faveur de l'habitat, des services, des entrepôts, des terrains gelés . . .

L'habitat y revêt un aspect singulier par la grande diversité des modes d'habiter et l'extrême rapidité de l'évolution d'un parc de logement où se développent, à la fois, les formes réglementaires et non réglementaires. La course à la propriété du logement et la spéculation y sont pour beaucoup.

Ainsi, la diversité spatiale de ce secteur revient au fait qu'il est traversé par un certain nombre de dynamiques qui se traduisent par des mutations au niveau des structures spatiales, des paysages, et des fonctions.

Cette évolution se traduit par des dysfonctionnements de plus en plus inextricables, une structuration anarchique, des manques à gagner énormes, et une dilapidation soutenue des ressources. Autrement dit, la course derrière l'appropriation du sol rural se traduit par la négation de la rationalité, en matière d'occupation et de valorisation des sols.

1- 2 Une organisation de l'espace globalement peu performante

Le territoire municipal de Bouskoura ne bénéficie pas d'une structuration spatiale globale cohérente. C'est un espace très fragmenté et désarticulé.

L'hétérogénéité des paysages s'ajoute la diversité de l'organisation spatiale, et à la diversité des modes de valorisation du sol, pour donner lieu à des évolutions différenciées et divergentes.

L'organisation de l'espace qui en résulte, s'adosse à des parcellaires largement différenciés pour engendrer des structures spatiales nettement contrastées. Même si la composante agricole reste voyante, elle est fortement disloquée par la forte présence d'un grand nombre de douars non réglementaires, d'activités de services, d'entrepôts, de terrains gelés. Ce qui se traduit par la multiplication des discontinuités spatiales inhérentes à l'interférence entre des zones de fortes densités humaines et des parcelles agricoles de différentes tailles. De ce fait, la multiplication des discontinuités spatiales accentue les différences, amplifie les contrastes et handicape le fonctionnement du territoire.

Cette évolution se traduit globalement par une complexité spatiale et fonctionnelle accrues, en raison de la course à l'appropriation des sites les plus ouverts au marché foncier urbain. Ce qui s'est traduit par la confrontation d'intérêts divergents, la coexistence de modes d'appropriation et de fonctionnement hétérogènes. Le tout se traduit par la production d'un espace complexe sur tous les plans, et collectionnant des dysfonctionnements de plus en plus inextricables, une structuration anarchique, des manques à gagner énormes, et une dilapidation soutenue des ressources.

1-3 Une production de l'espace à dominance résidentielle

L'organisation fonctionnelle de l'espace urbain de la municipalité de Bouskoura fait ressortir une prééminence des espaces résidentiels :

- Les espaces résidentiels : Ce sont les espaces dominants, puisqu'ils couvrent la majorité de l'aire urbanisée. Leur grande dispersion leur permet d'occuper des sites très variés et largement dispersés. Ce qui ne facilite pas toujours leur accessibilité et les connexions entre eux et au centre-ville.
- Les espaces de commandement : Il s'agit des bâtiments à usage administratif et d'encadrement technique, qui ne sont pas toujours bien individualisés et ne bénéficient pas d'une personnalité physique bien mise en évidence, mis à part le siège de la province et la municipalité. Leur répartition entre le centre topologique de la ville et le site du siège de la province ne donne pas à la ville un espace administratif bien individualisé.
- Les espaces économiques : Malgré le caractère encore limité de ses structures économiques, Bouskoura dispose de certains espaces économiques spécialisés. Il s'agit de :
 - L'artère principale : qui par sa position centrale et sa vocation de voie structurante assure la fonction de pôle commercial de la ville, qui ne concentre pas uniquement l'essentiel des structures commerciales, mais il se présente comme l'espace commercial le mieux positionné, quantitativement et qualitativement, à l'échelle de toute la ville. Aussi, se distingue – t – il par la présence de tous les types de commerces, et par une importante activité de circulation, liée à sa fonction de gare routière et sa connexion à la gare ferroviaire.

- Les espaces industriels : Il s'agit de trois sites à vocation essentiellement industrielle : la zone industrielle d'Ouled Salah, le parc industriel de la CFCIM, et la Zone industrielle Lahfaya-Lagouasserm, Si les deux premiers se distinguent par leur mitoyenneté spatiale au sud du cœur de la ville, le troisième occupe une position excentrée au nord du centre-ville, et se distingue par sa structuration éclatée et faiblement organisée.

Globalement, la configuration fonctionnelle des tissus urbains se distingue par :

La concentration de l'administration et des équipements socio-collectifs, au centre-ville, présente l'avantage de doter la ville d'un pôle bien individualisé, même s'il ne bénéficie pas d'une unité physique bien structurée et d'une qualité urbaine valorisante ;

La concentration du commerce le long de l'artère principale, au croisement des grandes artères qui articulent l'ensemble de la ville, est en passe de faire émerger un espace commercial à fort pouvoir polarisant, même s'il est handicapé par la faiblesse des possibilités d'extension ;

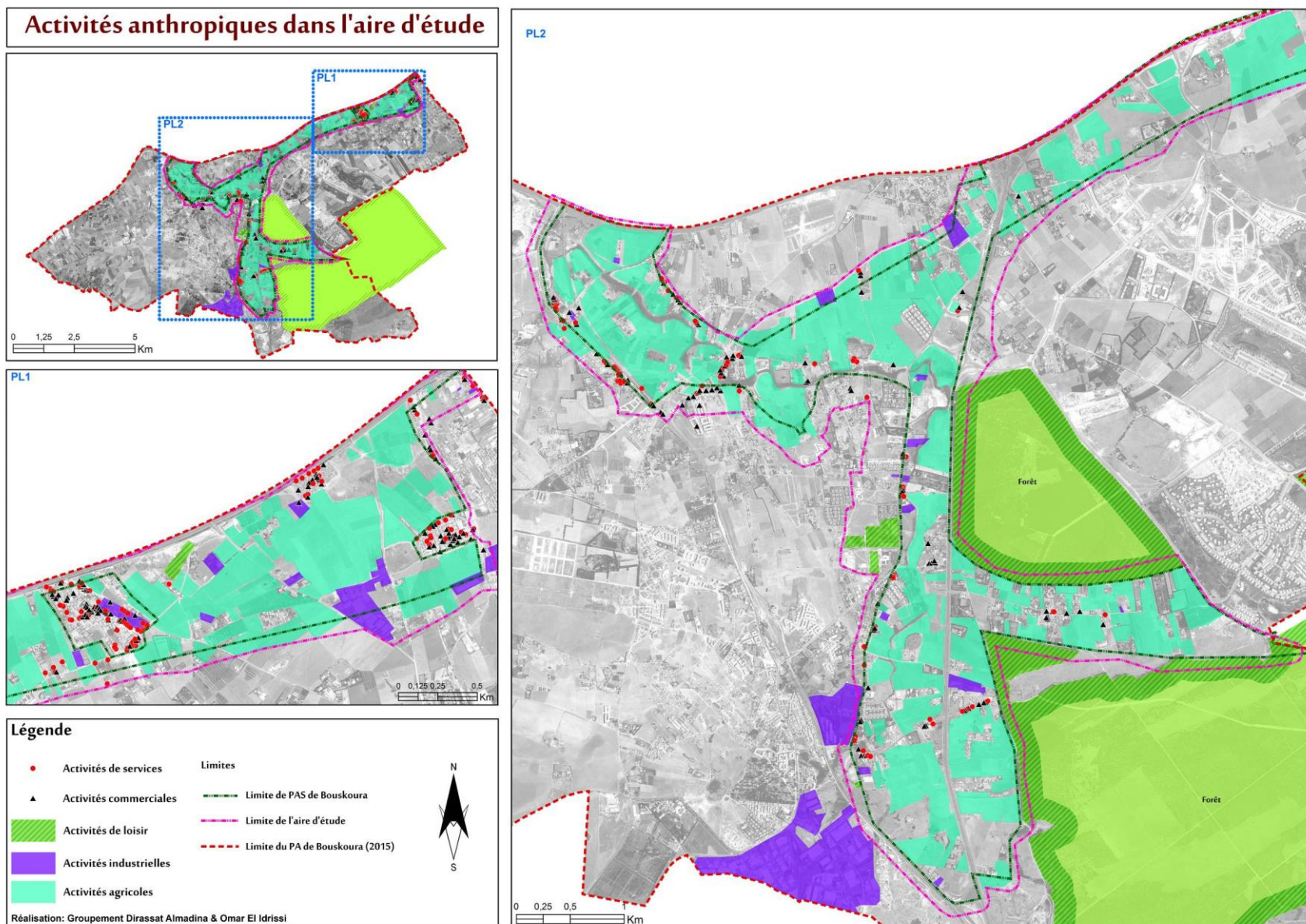
L'habitat, qui se caractérise par une extension dans toutes les directions, souffre d'une grande dispersion qui ne permet pas à la ville de développer un tissu urbain continu et structuré, ainsi que des quartiers au vrai sens du terme.

Ainsi, la structuration fonctionnelle de la ville, se caractérise par l'absence de pôles spécialisés. Ce qui ne permet pas d'asseoir sa structuration spatiale sur des bases fonctionnelles. La prééminence de la dispersion sur la centralité prive la ville des opportunités d'un centre à même de capitaliser les ingrédients et les aspects de l'urbanité qui sont nécessaires pour l'unité et l'image de la ville.

2- Des dynamiques économiques prometteuses

Sur le plan économique, la municipalité de Bouskoura compte avant tout sur le déversement continu de la métropole pour étoffer son tissu économique et redynamise son fonctionnement spatial. De ce fait, toutes les dynamiques économiques sont d'une manière ou d'une autre associée à la proximité et à l'intégration dans les circuits économiques diligentés par Casablanca.

Carte n° 6 : Activités anthropiques à l'aire d'étude



2-1 Une régression continue de l'agriculture

L'activité agricole qui est toujours présente dans le territoire de la municipalité, et au centre même de l'agglomération a beaucoup perdu de son poids économique.

Cette évolution qui s'est traduite par la transformation du sol périurbain de moyen de production agricole à un objet de la spéculation foncière et immobilière, n'est pas faite pour favoriser une quelconque redynamisation de l'activité agricole, puisque le plus endurci des paysans ne peut résister face aux avantages que font miroiter les spéculateurs avides des opportunités qu'offre la transformation des terrains agricoles en lotissements destinés à l'habitat.

2-2 Un redéploiement de l'industrie peu régulé

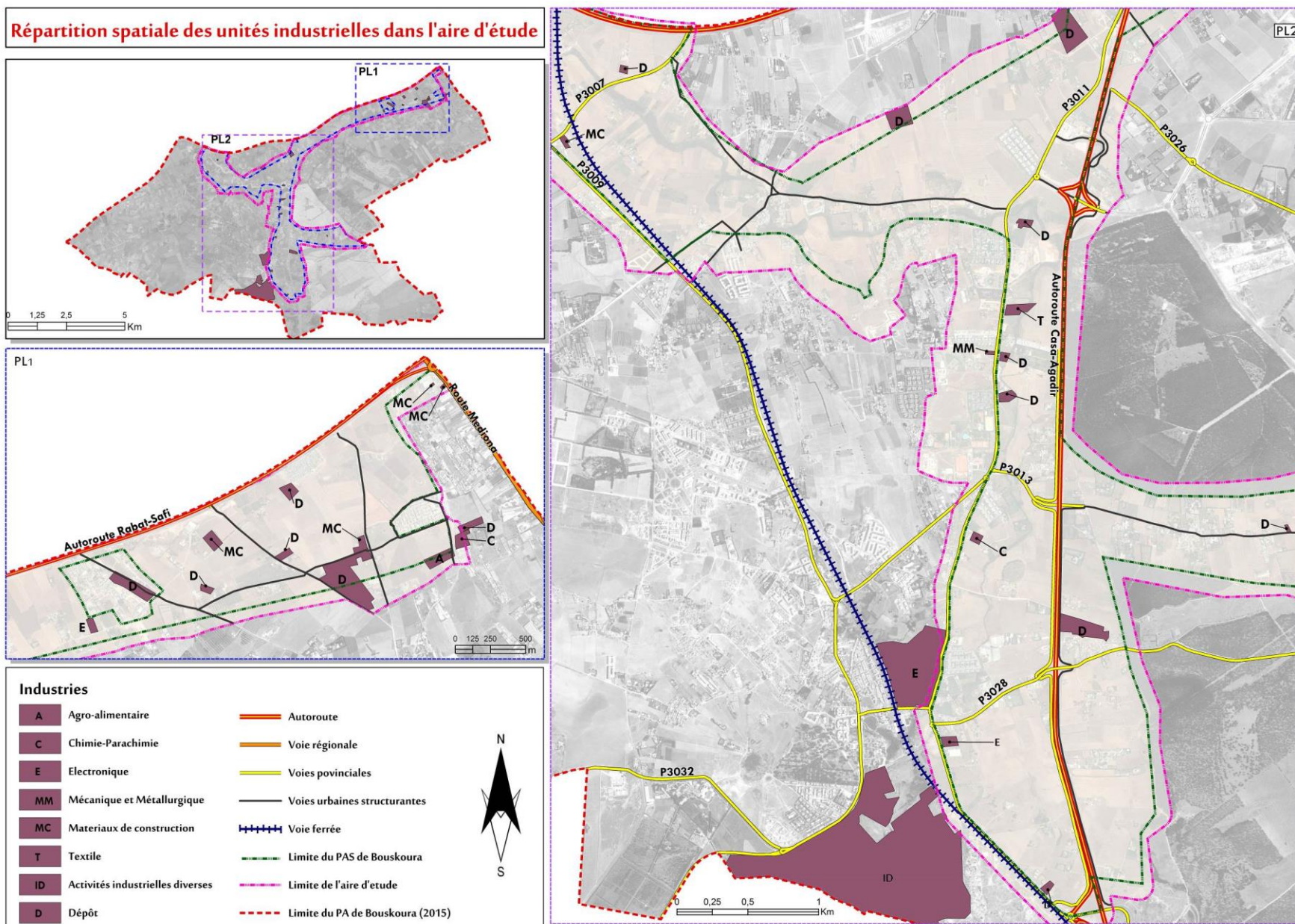
La municipalité de Bouskoura qui constitue un des pôles industriels les plus dynamiques de la première couronne périurbaine, évolue au rythme d'un redéploiement de l'industrie qui a pris de l'ampleur depuis le début des années 80 qui ont vu la généralisation de la liberté en matière de choix des sites des implantations industrielles.

Cette évolution politiquement souhaitée et administrativement couverte par une planification urbaine de plus en plus flexible s'est traduite dans la réalité par l'ouverture de l'essentiel du territoire de la municipalité devant l'industrie. Ce qui se traduit par une dissémination de l'industrie aux milieux des champs agricoles et sa cohabitation avec les différents types d'habitat réglementaires ou non.

Ainsi, la grande dispersion spatiale des activités industrielles devient caractéristique de l'ensemble du territoire municipal.

BOUSKOURA Industrie
Zone industrielle
Mise en service en 1990
Superficie : 105 ha
Lots : 575
Parc industriel
Créé en 2011
Superficie : 32 ha
Locaux : 104 à usage locatif
Branches industrielles
Alimentaire
Plastique
Pharmaceutique
Aluminium
Electronique
Electrique

Carte n° 7 : Répartition spatiale des unités industrielles dans l'aire d'étude



2-3 Des activités commerciales peu développées

Le secteur à aménager est globalement sous-équipé sur le plan commercial. La ventilation des activités de commerce et de services révèle des structures commerciales peu étoffées sur le plan quantitatif et qualitatif :

Tableau n 3 : Structures commerciales du secteur concerné

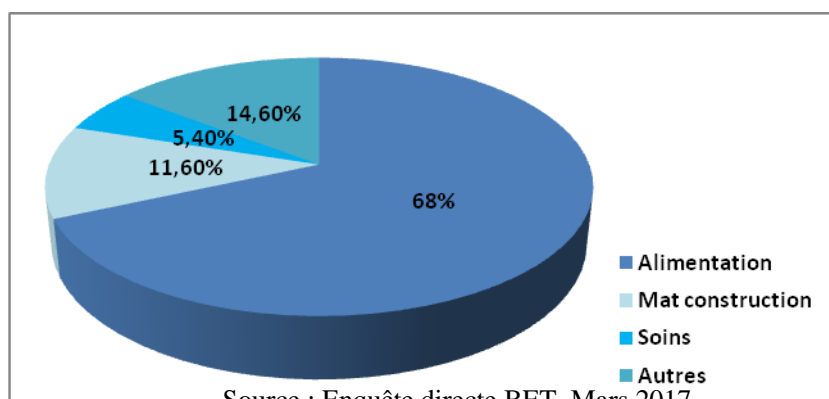
Activités	Effectifs	%
Alimentation	153	68,3%
Matériaux de construction	26	11,6%
Produits de soins-beauté	12	5,4%
Produits ruraux	9	4,0%
Equipements domestiques	5	2,2%
Habillement	4	1,8%
Culture et sport	2	0,9%
Fourniture électronique	2	0,9%
Pièces de rechange	2	0,9%
Fourniture industrielle et professionnelle	1	0,4%
Véhicules	1	0,4%
Divers	7	3,1%
Total	224	100%

Source : Enquête directe BET, Mars 2017

La seule présence notable à côté de la prééminence du commerce alimentaire est celle des matériaux de construction et des pharmacies.

Dans le domaine des services, la diversité reste limitée en raison de la prééminence des services courants : la production et la réparation artisanales, les services de proximité dédiés à la personne et les cafés qui totalisent plus des trois quarts des prestations de services privés.

Figure n° 2 : Ventilation des structures commerciales



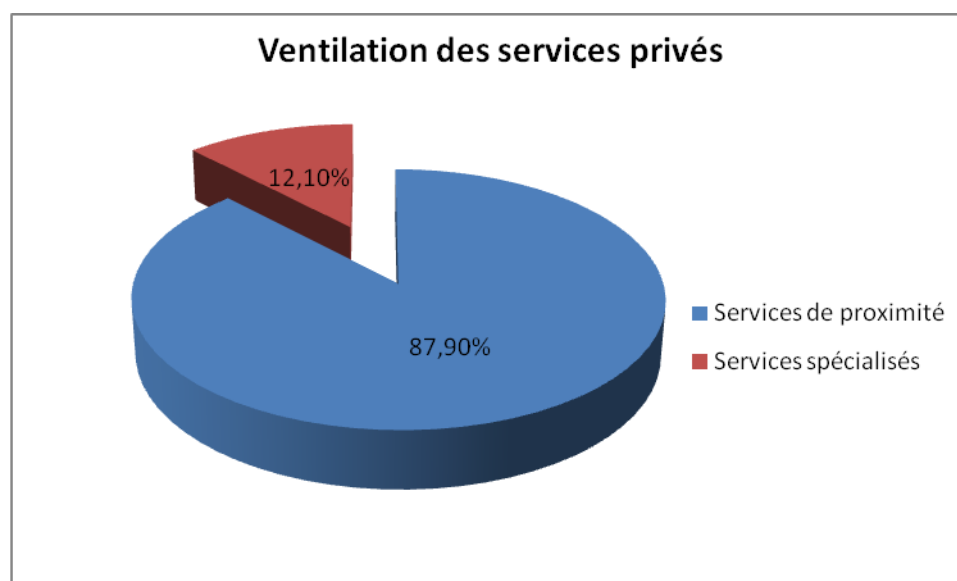
Source : Enquête directe BET, Mars 2017

Tableau n 4 : Structures des services privés dans le secteur concerné

Branches d'activités	Nombre de point de prestation	%
Artisans producteurs	86	39,8%
Services à la personne	42	19,4%
Restauration	35	16,2%
Services réparation et entretien	27	12,5%
Intermédiaires	9	4,2%
Divertissement	6	2,8%
Services éducation et enseignement	2	0,9%
Assistance technique	1	0,5%
Sociétés et entreprises	1	0,5%
Services divers	7	3,2%
Total	216	100%

Source : Enquête directe BET, Mars 2017

Figure n° 3 : Ventilation des services privés



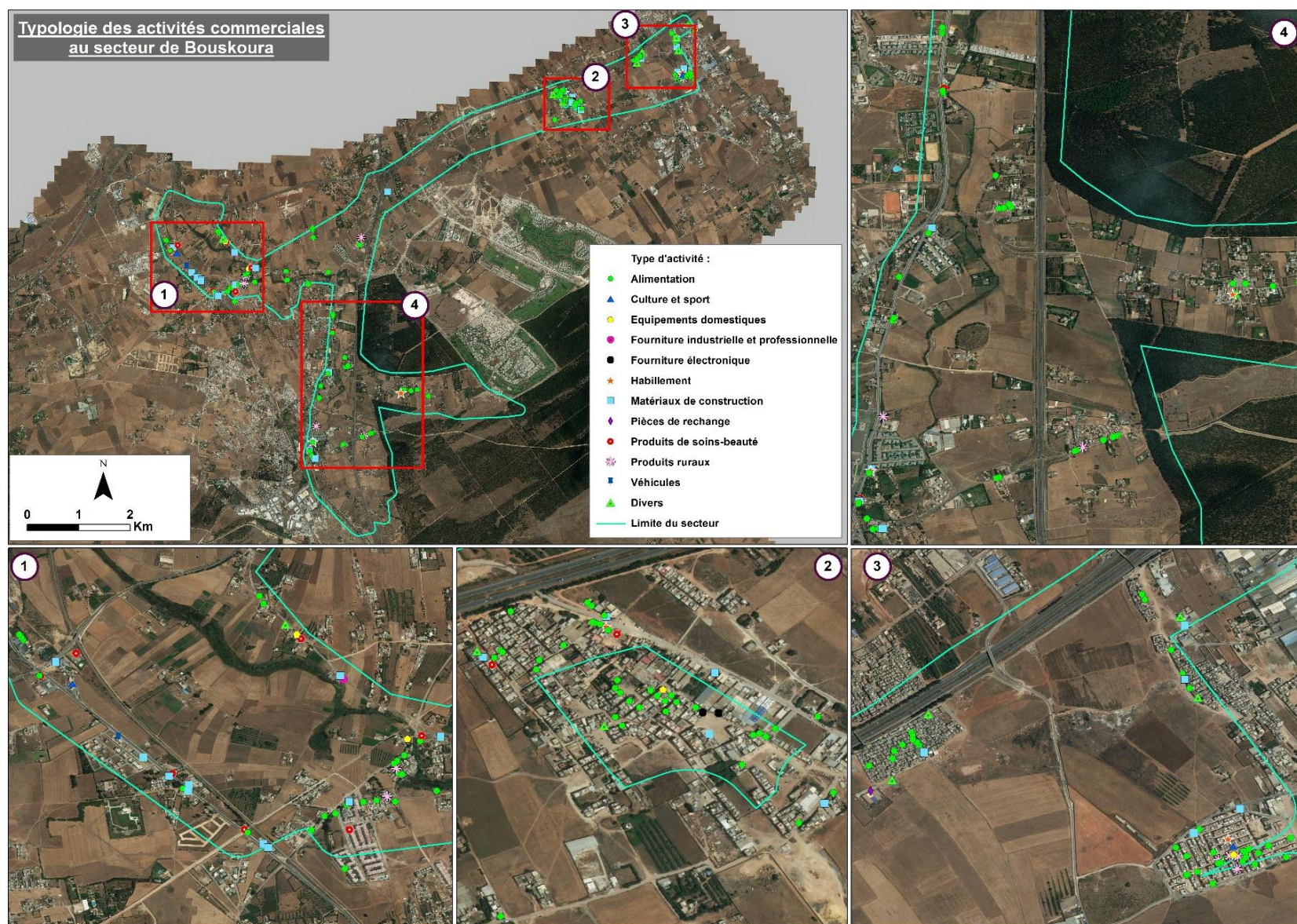
Source : Enquête directe BET, Mars 2017

La faible présence humaine et la dispersion de l'habitat explique globalement la faiblesse des structures commerciales.

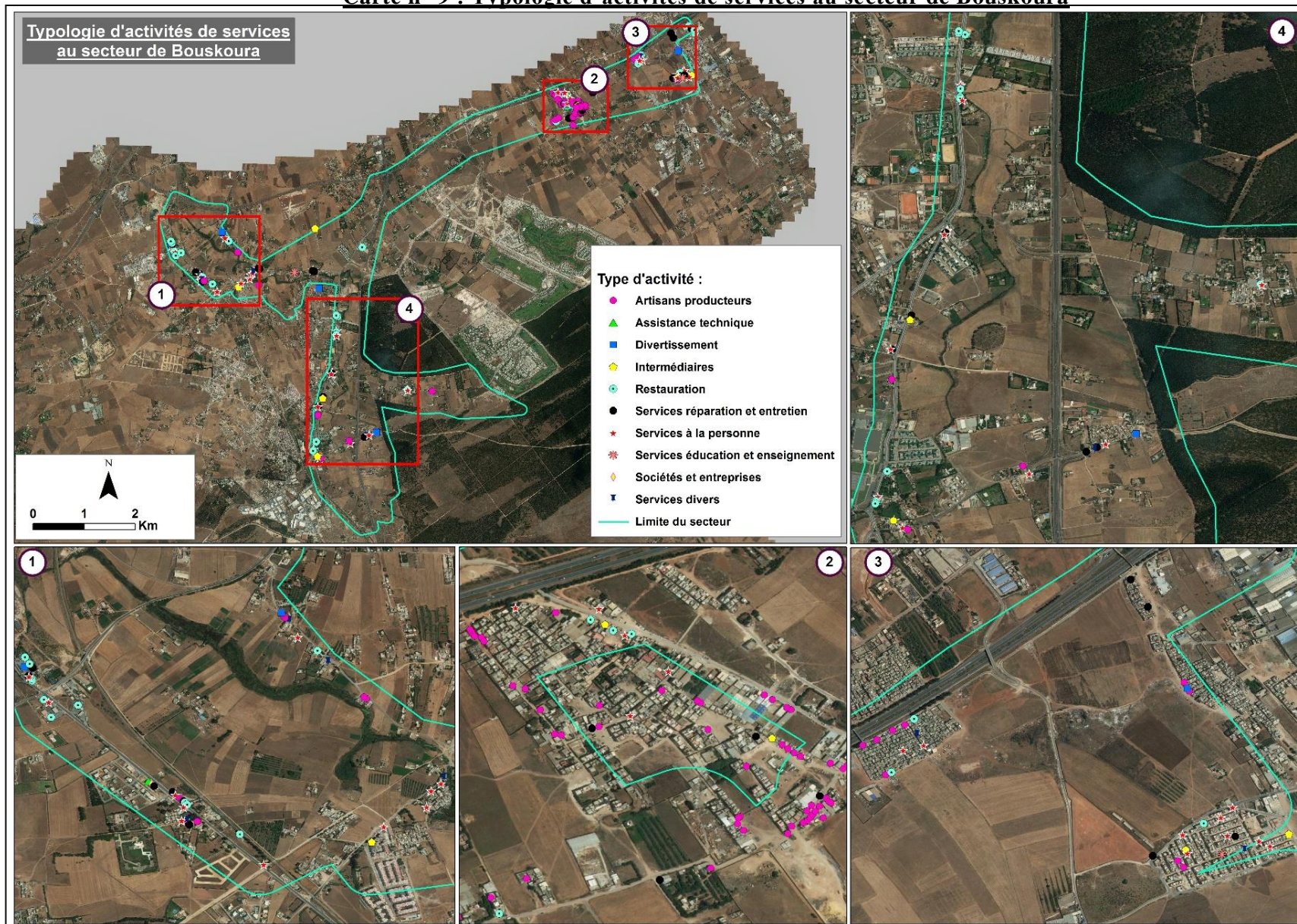
La répartition des activités commerciales au sein du secteur d'aménagement est tributaire des implantations humaines, puisque chaque concentration développe ses propres structures commerciales, à l'écart du centre-ville.

Il en est de même pour les activités de services privés :

Carte n° 8 : Typologie des activités commerciales au secteur de Bouskoura

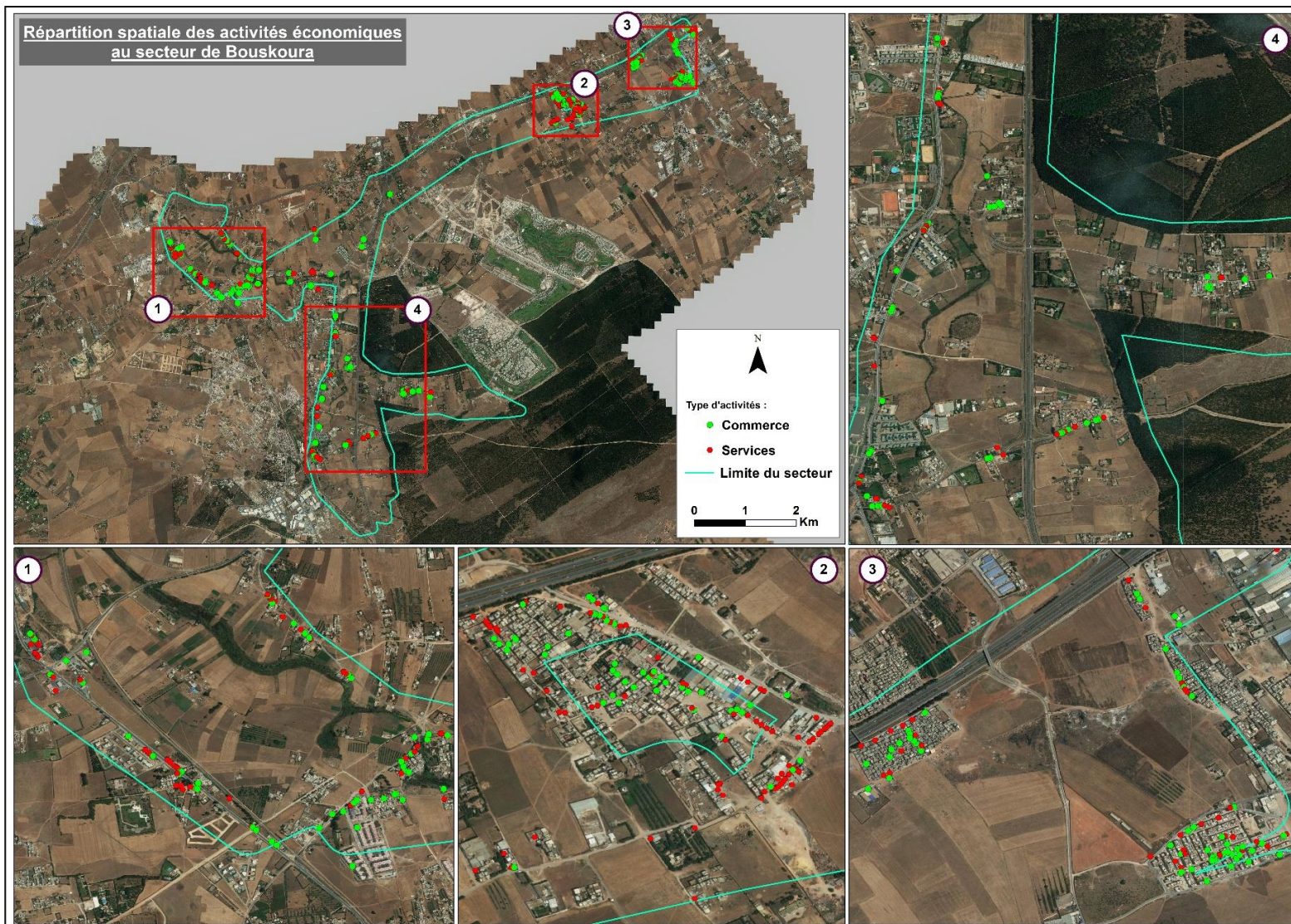


Carte n° 9 : Typologie d'activités de services au secteur de Bouskoura



La répartition globale met en évidence le rôle des concentrations humaines dans la diffusion spatiale du commerce et des services privés

Carte n° 10 : Répartition spatiale des activités économiques au secteur de Bouskoura



2-4 Des activités tertiaires en diversification

Bouskoura dont la vocation première est depuis toujours tertiaire continue à renforcer cette vocation en étoffant son commerce et ses services et en renforçant ses fonctions administratives. La diversification accrue des catégories sociales renforce cette tendance.

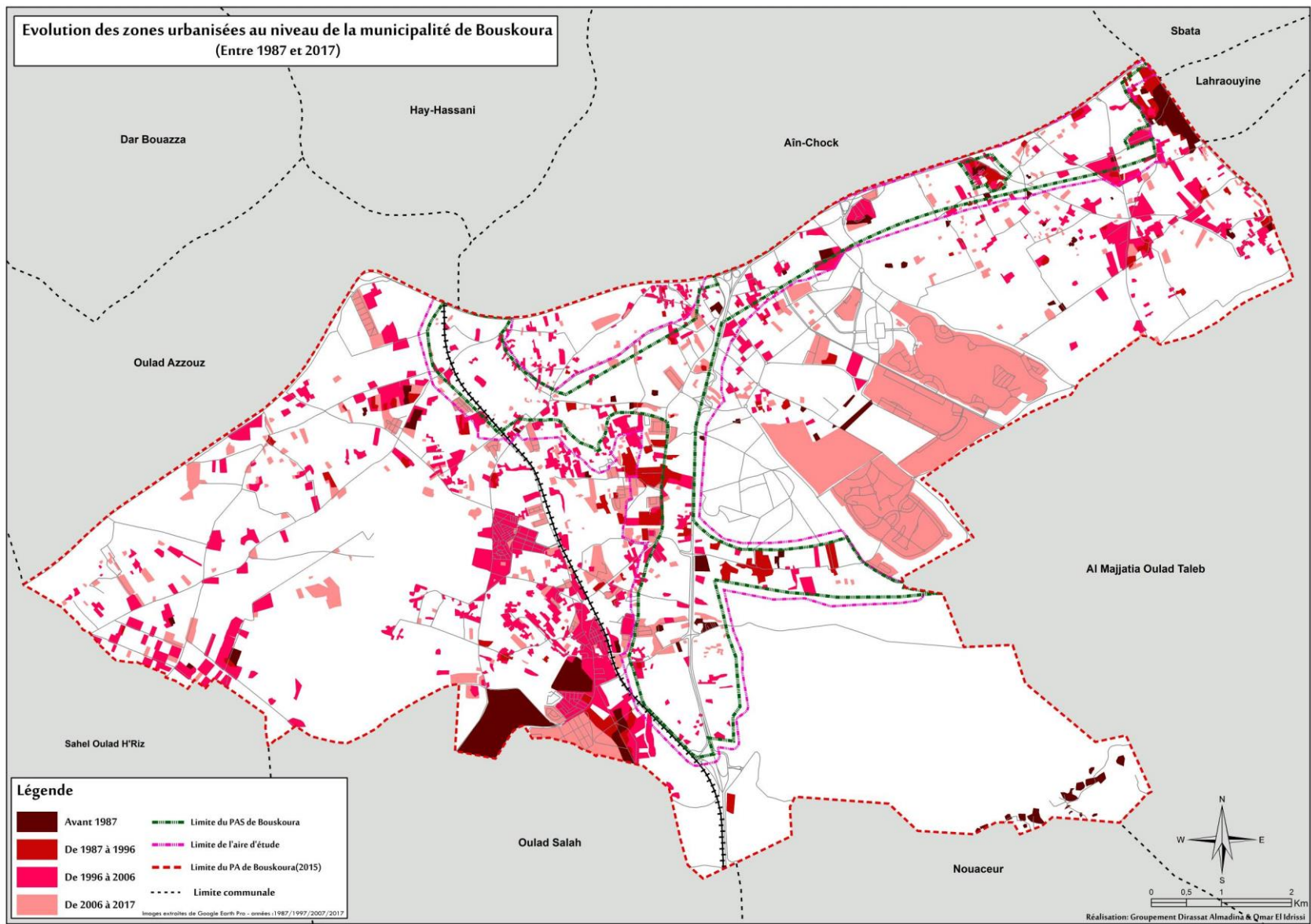
Cependant, le propre de l'évolution des activités tertiaires de Bouskoura réside dans l'attraction de nouvelles activités de très haut niveau. C'est le cas des établissements de l'enseignement supérieur privé, des campus scolaires de niveau international, des centres hospitaliers privés spécialisés, l'hôtellerie et la restauration de haut standing. . . L'implantation de nouvelles structures commerciales telles que les showrooms, et les galeries commerçantes constituent une ouverture sur le commerce métropolitain.

Les équipements sportifs de haut niveau tels que les golfs, les courts de tennis, les équipements de villégiature ouvrent de nouvelles perspectives, en matière de consolidation des segments des activités tertiaires de haut niveau et d'ouverture à l'international. Ce qui préfigure Bouskoura au repositionnement de futur couloir tertiaire reliant le secteur Casa-Anfa à l'aéroport Mohamed V initié par le Sofa.

2-5 Un marché immobilier en expansion

A Bouskoura, la production immobilière ne relève plus du seul champ social par l'apport de solutions à une crise de logement de plus en plus aigüe, mais elle est devenue un secteur économique à part entière. L'ampleur prise par le marché foncier, les dimensions qui sont celles du secteur de la production des logements, et les dynamiques de requalification de l'espace et de restructuration fonctionnelle de l'ensemble du territoire, érigent la promotion immobilière au rang d'un important créneau économique qui est en passe de devenir le moteur même de la vie urbaine de cette partie des marges du Grand Casablanca. Elle a acquis un poids grandissant en matière de redynamisation du marché du logement, du marché du travail et du marché de consommation. Ce qui se traduit par un rythme d'urbanisation d'une extrême rapidité.

Carte n° 11 : Evolution des zones urbanisées au niveau de la municipalité de Bouskoura



3- Des dynamiques relationnelles associant variété et divergence

3-1 Des moyens de transports assez variés

Le territoire de la municipalité de Bouskoura est traversé par un grand nombre d'axes routiers qui lui donnent un important maillage routier. Le centre de la ville se situe au croisement de nombreuses routes :

- RP 3007 reliant Casablanca à Bouskoura par Sidi Maarouf
- RP 3009 reliant Casablanca à Boukoura
- RP. 3011 reliant Casablanca à la RR 318 et à Ouled Abbou
- RP. 3013 reliant Casablanca à Bouskoura
- RP. 3028 reliant Bouskoura à Médiouna
- RP. 3032 reliant Casablanca à Bouskoura via la RN 1

En plus, d'autres routes provinciales desservent partiellement Bouskoura, telles que la :

- RP 3020 reliant Casablanca à la RR 315 desservant Médiouna
- RP. 3026 reliant la RP 3020 à la ville verte
- RP 3036 reliant Victoria à la RP 3037 desservant Casablanca.

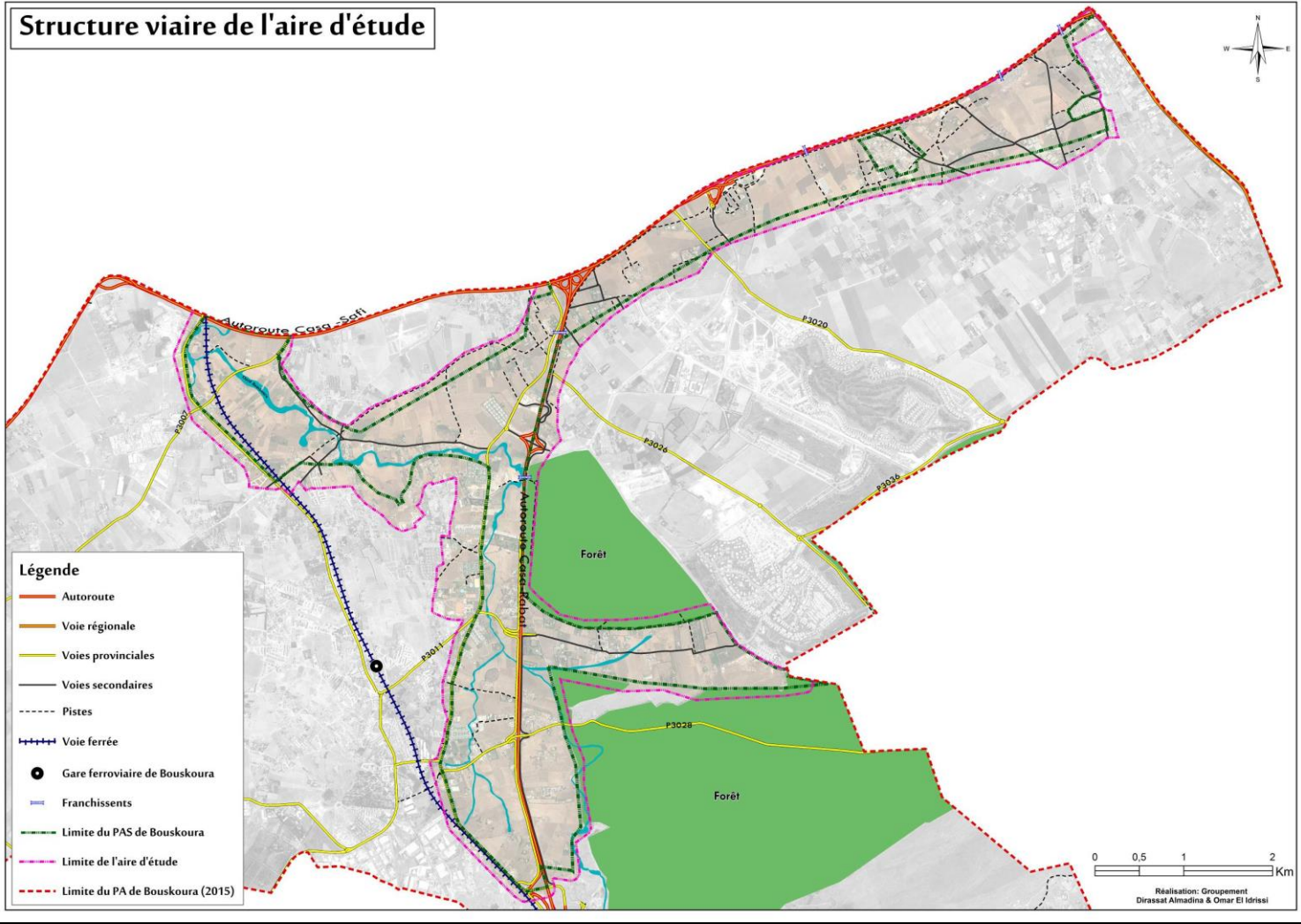
Le territoire de la municipalité est également desservi par deux axes autoroutiers : la A 5 qui limite la municipalité du côté nord, et la A7 qui la traverse du nord au sud.

Cette forte densité viaire fait de ce territoire un grand nœud routier aux portes de Casablanca

Ce territoire est également traversé par la voie ferrée reliant Casablanca à Marrakech et dispose d'une gare ferroviaire desservie par les navettes reliant l'aéroport Mohamed V à Rabat, via Casablanca et Mohammedia. La municipalité est ainsi connectée à toutes les gares ferroviaires du Grand Casablanca.

La desserte de Bouskoura par des lignes de bus et un important parc de grands taxis multiplie les modes de connexion à la métropole.

Carte n° 12 : Structure viaire de l'aire d'étude



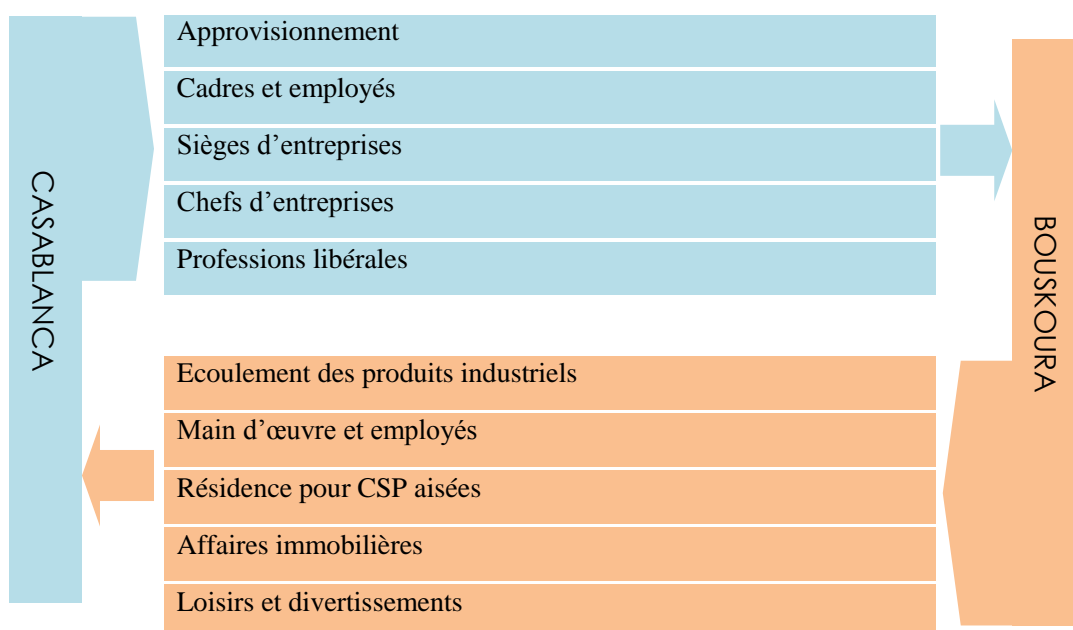
3-2 Des connexions multidimensionnelles

La municipalité de Bouskoura qui a toujours dépendue de la métropole économique sur presque tous les plans, continue à compter sur Casablanca dans son approvisionnement et dans l'écoulement de ses productions, notamment industrielles et agricoles.

Ces différents niveaux de dépendances ne cessent de se ramifier, surtout au niveau du marché du travail. A ce niveau la main d'œuvre industrielle, les cadres du secteur public et privé et même de nombreux commerçants et prestataires de services et de membres des professions libérales travaillant à Bouskoura résident à Casablanca. De même qu'une bonne partie de la main d'œuvre casablancaise réside à Bouskoura, qui attire de plus en plus de couches et aisées de Casablanca. Dans ce sens, le projet de ville verte a attiré essentiellement des catégories sociales de Casablanca cherchant un cadre de vie moins stressant et plus sain.

Ces différents niveaux des rapports entre Bouskoura et Casablanca qui ne cessent de s'intensifier favorisent une intégration de plus en plus ramifiée au territoire et aux circuits animant la métropole économique.

Figure n° 4 : Complémentarité entre Casablanca et Bouskoura



Casablanca est une agglomération qui tout en concentrant sa croissance le long du littoral, en rapport avec les opportunités et les avantages qu'il offre, ne cesse, par la même occasion de développer des axes de croissance vers l'intérieur, qui reflètent un important déversement urbain sur les périphéries de la ville engendrant des dysfonctionnements sur plusieurs plans pour les villes périphériques.

1- Une urbanisation diffuse

1-1 Une macro-forme éclatée et tendant vers plus d'éclatement

L'agglomération de Bouskoura qui est née au début du 20^{ème} siècle à proximité d'un important carrefour routier des périphéries de Casablanca, n'a cessé de s'étaler et de reproduire sa forme initiale éclatée. La rapidité de sa récente extension a donné lieu à une macro-forme sans contour précis et indéterminé.

Erigée récemment en municipalité cette agglomération présente trois caractéristiques majeures :

- Une macro forme étalée et sans contour clair ;
- Une croissance urbaine multiaxiale ;
- Un réseau viaire faiblement structurant.

Au niveau de la macro forme, le territoire de municipalité est coupé en deux parties différemment structurées, de part et d'autre de la voie ferrée. A une moitié ouest constituée d'un ensemble de tissus urbains disloqués et démarqués les uns des autres, s'oppose une moitié Est faiblement urbanisée et dont la valorisation est articulée par les axes routiers desservant Casablanca.

L'évolution en cours se traduit par une croissance multiaxiale, concourant vers un étalement urbain plus consistant vers les nord-ouest et une urbanisation plus sélective vers l'est. En effet, l'urbanisation est confrontée à des difficultés du côté Est en raison de l'autoroute et de la forêt de Bouskoura. Cependant l'extension vers l'ouest doit beaucoup de son dynamisme à la prolifération de l'habitat non réglementaire et à la diffusion de l'industrie.

Aussi, la macro-forme que la ville a développée est inhérente en plus des opportunités foncières à des contraintes qui ne se posaient pas en tant que telles, il y a quelques décennies, à savoir : la forêt, les espaces industriels, et l'autoroute.

Par conséquent, la municipalité de Bouskoura qui s'est étendue au grès des opportunités foncières au sein d'un territoire très convoité et sous l'effet de la spéculation foncière et immobilière, a développé un tissu urbain décousu et sans structure d'ensemble. Ainsi, les extensions en cours donnent à la ville une configuration sous forme d'entités territoriales dispersées. L'urbanisation des douars périurbains non réglementaires consacrent cette évolution.

1-2 Multiplication des discontinuités spatiales

La course derrière les opportunités foncières donne lieu à l'étendue des terrains laissés pour compte et ouvre la voie à la spéculation foncière et au gel des terrains.

Ainsi Bouskoura qui s'est étendue au grès des opportunités offertes par un site plat et peu contraignant, a développé un tissu urbain décousu et sans structure d'ensemble. Ce qui a donné à cette ville une configuration sous forme d'entités territoriales dispersées et peu connectées entre elles.

Cette agglomération qui cherche à valoriser de nombreuses opportunités d'urbanisation, à la fois, ne cesse de reproduire des dysfonctionnements urbains qui limitent sa posture de ville structurée et intégrée sur le plan spatial et fonctionnel.

Ainsi, Bouskoura qui ne cesse de renforcer ses fonctions urbaines, présente les caractéristiques d'une agglomération faiblement structurée :

- Une macro forme désarticulée : des entités urbaines faiblement articulées entre elles ;

- Une croissance urbaine multiaxiale : des douars et des quartiers périphériques qui tirent l'agglomération dans directions divergentes ;
- Un réseau viaire faiblement hiérarchisé : A part l'entité centrale, la voirie reste déficiente et n'ayant pas d'unité.
- Une dilapidation impressionnante et continue du foncier de la ville.

La multiplication des lotissements et des ensembles résidentiels isolés dans le prolongement des différents quartiers et douars et au gré des opportunités foncières renforce l'éclatement du territoire municipal.

2- Une ville qui peine a renforcé ses caractères urbains

2-1 Une faible qualité urbaine

L'auto-construction des logements dans un cadre d'urbanisation non réglementaire n'est pas toujours porteuse d'une qualité satisfaisante du cadre bâti. En plus, la fréquence des extensions spatiales dans un contexte rural peu ou pas du tout viabilisé et en dehors du respect des normes techniques réglementaires, se traduit par des hétérogénéités urbanistiques et architecturales non seulement frappantes, mais également sans harmonie d'ensemble.

La mixité du décor inhérente à l'interférence du rural et de l'urbain, ne favorise pas toujours l'émergence de paysages valorisants. En plus les fortes densités des douars contrastent fortement avec les paysages ruraux avoisinants, ainsi qu'avec les nouveaux espaces récemment urbanisés. Ainsi, le déversement urbain se traduit par un désordre très frappant sur le plan paysager.

2-2 Une centralité urbaine sans point focal structurant

Bouskoura ne développe pas un véritable centre-ville. Les équipements structurants sont disséminés dans les tissus urbains. Les services administratifs sont également dispersés. Le point focal que constitue le noyau initial est lui-même décousu et regroupe des activités disparates. Le renouvellement urbain qui se fait au cas par cas ne permet pas une régulation assez serrée de l'évolution spatiale d'un centre-ville handicapé par le gel des terrains et la multiplication des friches urbaines.

La localisation du siège de la province, loin du centre topologique, est à même d'ouvrir la voie à l'émergence d'une nouvelle centralité. Ce qui est de nature à entraver la consolidation du centre actuel.

La configuration du centre-ville sous forme d'une juxtaposition de plusieurs noyaux distincts n'est pas faite pour renforcer la centralité comme qualité urbaine. Le développement d'un pôle administratif lui-même éclaté, d'un pôle commercial routier allongé le long de l'artère principale, accentue cet éclatement du centre-ville.

L'éclatement du centre-ville est accentué par le développement de la ville le long de la RP 3009 comme axe majeur de la municipalité.

Autrement dit, sous l'effet de cette fragmentation, la ville est privée de l'effet de concentration des activités à même de mettre en valeur son caractère urbain.

3- Des équipements urbains déficients et inégalement repartis

3-1 Une faible articulation viaire

Le territoire de la municipalité de Bouskoura est globalement articulé par un grand nombre d'axes routiers :

Si la RP 3009 constitue l'axe structurant majeur, qui focalise l'essentiel des activités et joue un grand rôle dans l'orientation de la croissance urbaine, les autres axes ne sont pas démunis d'importance. La RP 3011 et 3013 acquièrent une importance croissante en matière de structuration spatiale.

En plus toutes les entrées de la ville notamment celles associées à Casablanca sont en passe de devenir de véritables axes dynamiques et structurants.

La grande diffusion des ensembles résidentiels, des groupements de l'habitat non réglementaire et de l'industrie est en train de redonner de l'importance à d'autres routes longtemps marginalisées. C'est le cas

de la RP 3007 desservant la nouvelle aire du souk hebdomadaire et la zone industrielle de Lahfaya-Lagouassem, la RP 3028 desservant les groupements non réglementaires des abords de l'autoroute A7 et la RP 3032 desservant les groupements résidentiels aisés du côté ouest du territoire municipal.

Cependant, le propre de la municipalité de Bouskoura réside dans la faiblesse des structures viaires reliant les différents quartiers de la ville, et notamment les quartiers centraux qui restent pour l'essentiel peu ou mal connectés entre eux et au cœur de la ville.

L'essentiel du réseau viaire est constitué de simples pistes mal entretenues, mais très fréquentées puisqu'elles constituent le principal moyen de desserte du plus grand nombre de douars de la périphérie de la ville et convergent tous vers la ville en se connectant aux routes desservant la ville.



Globalement l'essentiel du territoire de la municipalité reste mal connecté à la ville et mal desservi en moyens de transports qui se focalisent sur le centre-ville. C'est le cas des lignes de bus et de grands taxis qui assurent les liaisons avec Casablanca qui se focalisent sur le centre-ville. Le recours au transport informel reste très fréquent.

3-2 Des équipements urbains réduits et spatialement concentrés

Les équipements urbains qui sont à l'origine réduits au strict minimum, n'arrivent plus à couvrir tous les besoins d'une agglomération tentaculaire et d'une population en croissance constante et rapide. C'est le cas, à la fois, des équipements d'infrastructure et de superstructure. A ce propos, il y a lieu de citer l'état du système d'assainissement solide et liquide, le réseau d'eau potable, les équipements socioculturels. . . La couverture sanitaire de la ville reste à parfaire. Les équipements culturels et sportifs sont également déficients. . .

En général, les équipements urbains, toutes catégories confondues, souffrent d'un déphasage notoire avec la croissance démographique, et les besoins croissants d'une agglomération disproportionnée.

Par contre Bouskoura ne cesse d'attirer des équipements socioculturels d'un niveau très élevé, et qui ne sont pas toujours à la portée de la majorité de la population de la ville.

C'est le cas de :

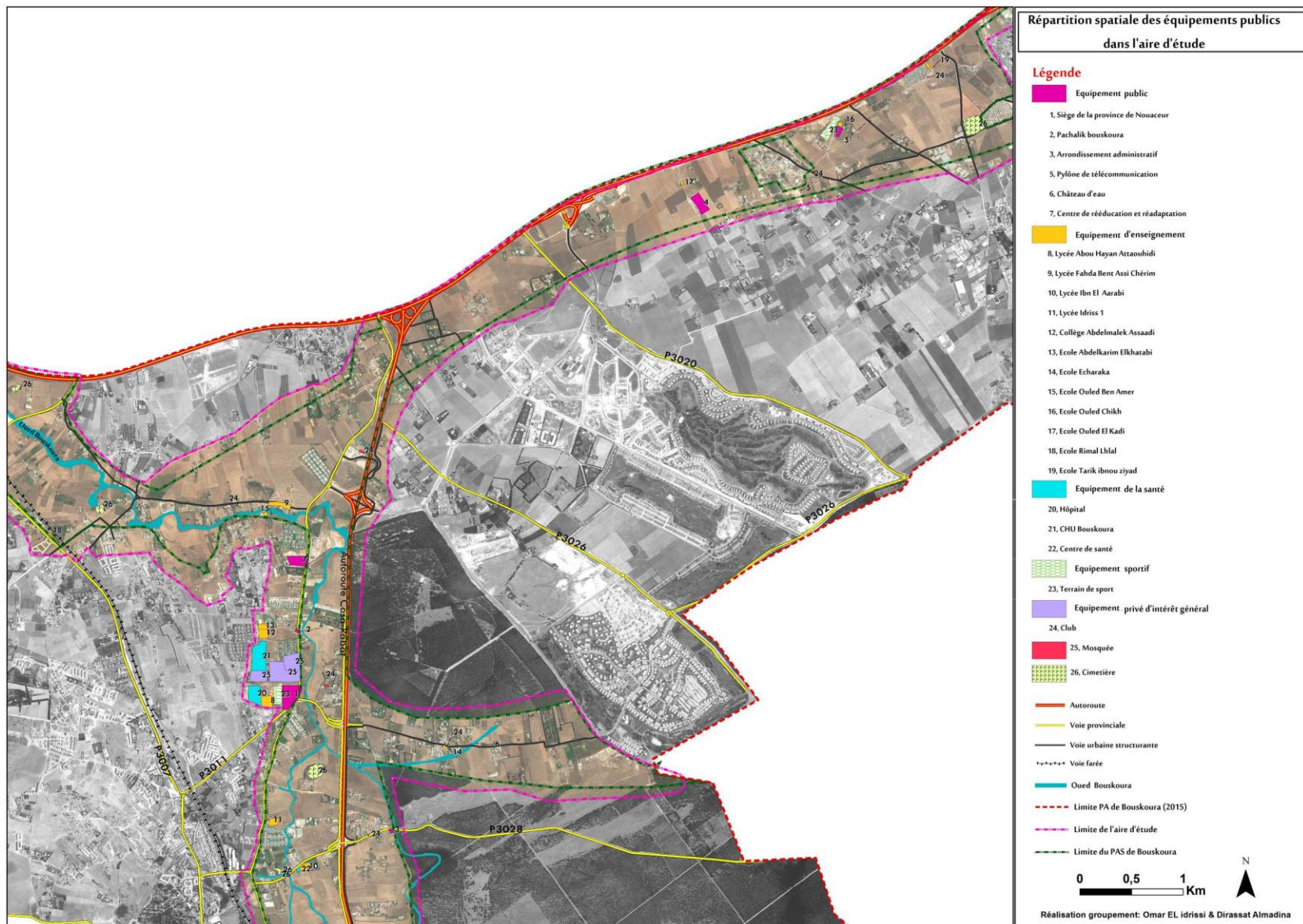
- L'Université Internationale de Casablanca qui s'étend sur une superficie totale de 10 hectares à proximité de la forêt de Bouskoura et juste à l'entrée de Casablanca.
- Le campus scolaire international de Victoria qui s'étend sur 30 000 m² dédié à l'enseignement préscolaire, primaire et secondaire,
- La BMCE Academy qui est un ensemble de formation, et de rencontre,
- Le Centre Hospitalier Noor dédié à la rééducation et à la réadaptation fonctionnelle ;
- Des équipements de haut standing en matière d'hôtellerie, villages de vacances, loisirs de plein air, golfs, tennis, parcours de santé...
- D'autres équipements sont projetés et tendent à accentuer la présence de structures élitistes destinées à la métropole beaucoup plus qu'à la municipalité.

Ainsi, si les équipements destinés à la population locale restent globalement déficients, Bouskoura développe d'autres d'un très haut niveau destinés essentiellement à Casablanca. Ce qui soulève la compatibilité entre les réalisations et les besoins.

3-3 Des équipements publics ne répondant pas toujours aux besoins de l'urbanisation du secteur concerné

La municipalité de Bouskoura qui connaît un déficit chronique en matière d'équipements publics et des retards assez importants dans la réalisation de ceux qui ont été programmés exige du PAS à élaborer de contribuer à l'atténuation de ce déficit.

Carte n° 13 : Répartition spatiale des équipements publics à l'aire d'étude



CHAPITRE IV : UNE AIRE D'AMENAGEMENT HETEROGENE

Le secteur concerné par le PAS à élaborer épouse la forme du tracé de l'oued Bouskoura, longe en partie l'autoroute Casa-Marrakech (A7) et la R.P. 3011, allant jusqu'à l'intersection de l'autoroute Casablanca avec celle d'El Jadida vers l'ouest. Ce secteur se présente en étoile de quatre tentacules, totalise une superficie d'environ 1421 ha.

Le territoire concerné qui s'étend sur les marges du noyau de l'agglomération est encore sous-valorisé, malgré la multiplication des formes d'occupation du sol. Comme il se distingue par l'absence d'une vision d'ensemble et de toute cohérence territoriale. Ce qui le soumet aux effets des coups partis qui ne manquent pas à Bouskoura et sont même en mesure de remettre en question la position de ce territoire en tant que pôle urbain périphérique dynamique et attirant.

1- Traits saillants du secteur

1-1 Un parcellaire très contrasté dominé par le foncier privé

Les différences sur le plan des formes et des contenus entre les composantes du secteur à aménager ressortent en premier lieu, au niveau des anomalies spatiales et fonctionnelles de chaque entité, et d'une entité à l'autre.

L'organisation de l'occupation de l'espace qui s'adosse à des parcellaires largement différenciées (grandes parcelles agricoles ou vacantes et petites parcelles à proximité des groupements de l'habitat non réglementaires) engendre des structures spatiales nettement opposées et qu'il importe d'inclure dans une même vision d'ensemble.

Le statut foncier privé du parcellaire de la zone d'étude prédomine dans tout le secteur.

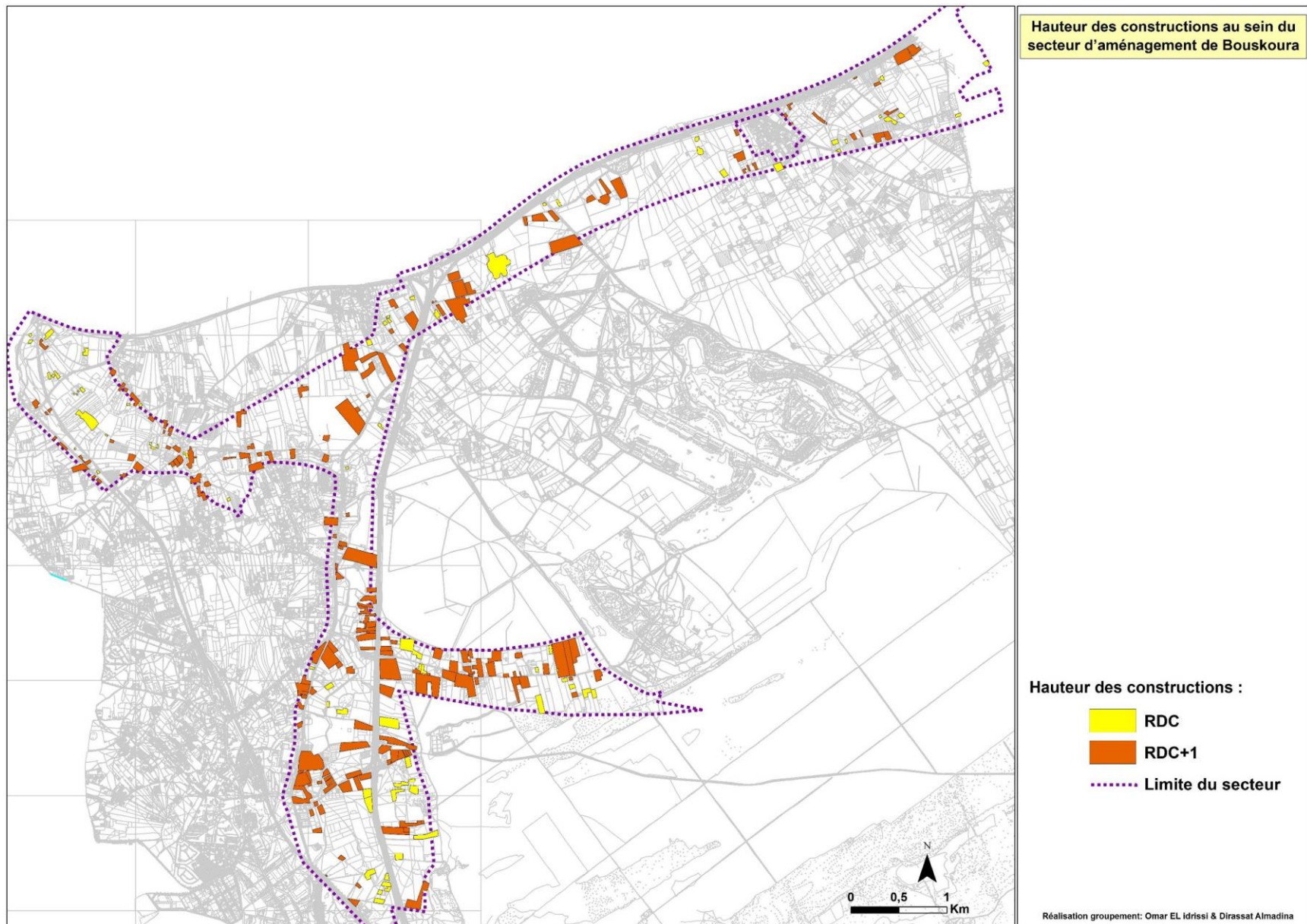
1-2 Des espaces faiblement valorisés

Le secteur concerné est entouré de terrains présentant les signes de fortes pressions humaines. Son environnement immédiat connaît énormément de mutations, tout en restant sous-intégré. Ainsi, l'essentiel de son environnement se trouve en situation de territoires inachevés et sous-exploités.

La pression humaine que reflète l'émiettement du capital foncier, est accompagnée de valorisations déficientes se traduisant par l'absence de rationalité dans la valorisation du sol. L'extension de l'habitat non réglementaire et de grandes demeures tapageuses au sein des terres agricoles ou de terrains gelés, se traduit par des manques à gagner considérables.

La carte des hauteurs des constructions met en évidence une tendance à l'extension verticale qui gagne du terrain partout face à la montée en puissance des convoitises foncières.

Carte n° 14 : Hauteur des constructions au sein du secteur d'aménagement de Bouskoura



1-3 Des espaces en rupture avec les pans urbanisés

La situation du secteur concerné dans le prolongement de tissus urbains se voulant des symboles emblématiques de l'essor urbanistique moderne de l'agglomération, fait de lui l'espace le plus indiqué pour la reproduction de la qualité urbaine. Cependant, l'imbrication et/ou le voisinage de modes de valorisation sophistiqués avec d'autres de mauvaise qualité urbanistique et paysagère soulève la question de l'harmonisation de l'ensemble, et pose la question de la qualité urbaine dans toutes ses dimensions.

Ce secteur qui souffre actuellement d'un déficit notoire en matière de protection de l'environnement et de qualité urbaine, sera amené à s'aligner sur les espaces urbains centraux et partant connaître la mise à niveau nécessaire à le repositionner sur le plan de la qualité urbaine.

1-4 Une faible structuration viaire

Le secteur objet de cette étude ne bénéficie pas de structures viaires suffisamment étoffées et permettant une articulation certaine sur le plan interne et au reste du territoire communal.

La A 7 et A 5 qui ne sont pas accessibles à partir de ce secteur constituent beaucoup plus des contraintes que des axes viaires structurants, surtout qu'elles ne sont pas accessibles à partir de ce territoire. Mis à part, la RP 3013 et la RP 3009 qui desservent en partie le secteur concerné, la desserte viaire reste insignifiante, dans la mesure où elle se fait par le biais de chemins locaux ou de simples pistes.

1-5 Un parc de logement en diversification

Le secteur concerné connaît une diversification accrue des types de logements. Si l'habitat sommaire et insalubre est dominant par sa forte présence, l'habitat de type villa est en passe de prendre partout une ampleur considérable. Il s'agit généralement de grandes villas (plus de 1000 m²) qui occupent des sites isolés au milieu des terres agricoles.

Cependant, le paysage est dominé par les concentrations imposantes de l'habitat non réglementaire. A côté d'un habitat sommaire reproduisant certains caractères ruraux, s'ajoutent d'autres de type habitat informel associant des constructions précaires à d'autres plus améliorées. Ce qui donne lieu à un parc de logement composite et contrasté.

L'habitat non réglementaire se caractérise non seulement par sa forte présence, mais aussi par sa grande diversité :

- Sur le plan des formes, il existe dans le secteur un grand nombre de variantes d'habitat non réglementaire, englobant : des modes apparentés à l'habitat économique urbain (informel amélioré) de l'habitat économique de mauvaise qualité des matériaux et de la construction, de l'habitat rural préservant ses caractères originels ou amélioré, des bidonvilles associant des matériaux durs et légers . . .

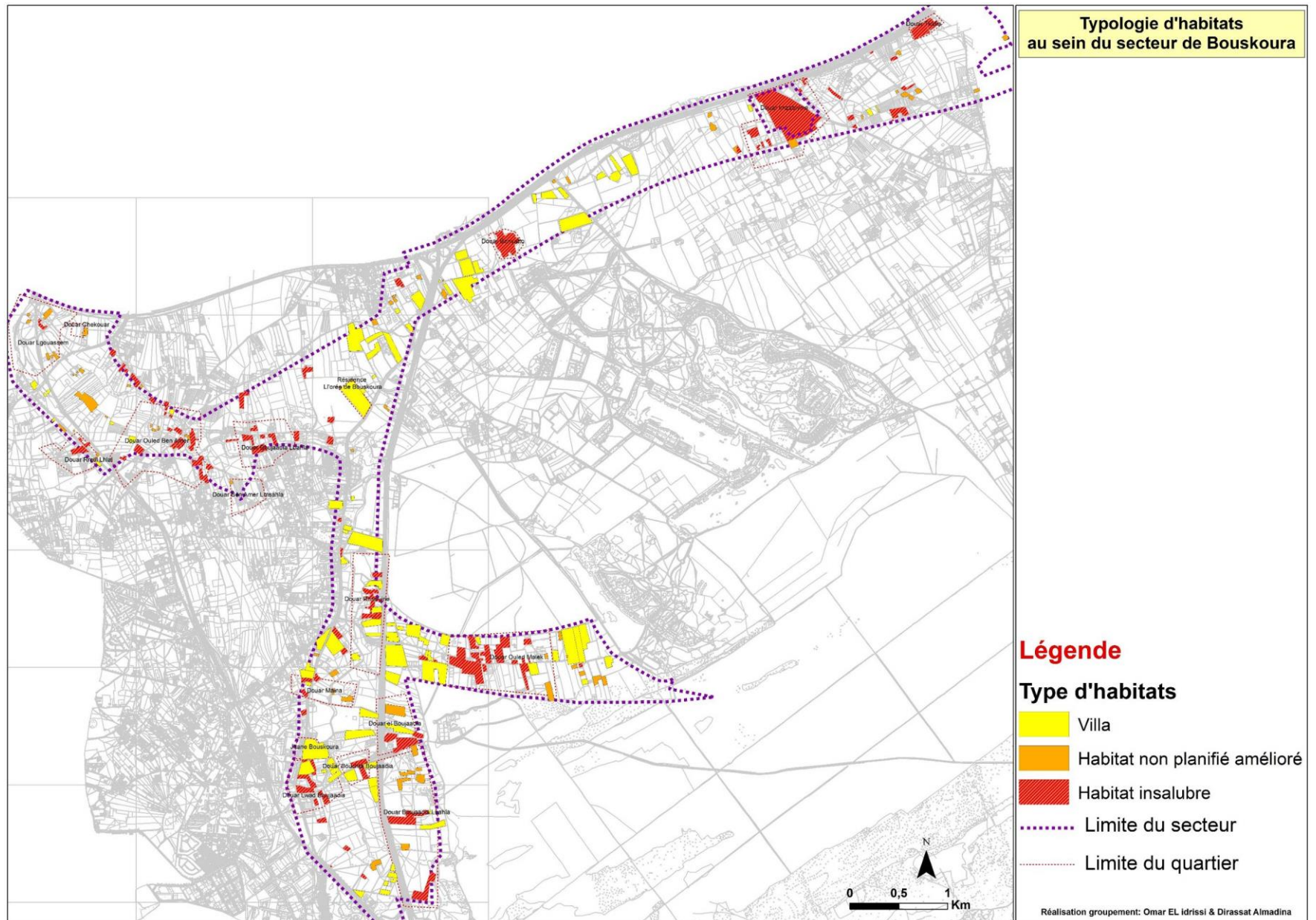
- Sur le plan de l'articulation spatiale : Le secteur développe d'imposantes concentrations sous forme de grands quartiers ou douars à côté d'une présence notoire de l'habitat dispersé, notamment dans la bretelle prolongeant le sous-secteur n°2 vers l'Est, le long de la lisière de la forêt, et dans le sous-secteur n°1.

Ainsi, l'habitat non réglementaire marque par sa forte présence l'essentiel du secteur et constitue même une caractéristique majeure du paysage de ce territoire.





Carte n° 15 : Typologie de l'habitat dominant dans le secteur d'aménagement



3- Enjeux et défis en présence

3-1 Des enjeux de différentes natures

Le développement équilibré et durable de l'ensemble de la commune de Bouskoura, est confronté à un certain nombre d'enjeux :

- Au niveau de l'assiette foncière, le secteur concerné fait l'objet de convoitises foncières de la part de nombreux acteurs urbains casablancais : CSP modestes et moyennes à la recherche d'opportunités d'accession à la propriété des logements, couches aisées désirant de se tailler des logements de prestige, industriels en quête de terrains pour délocaliser leurs en dehors du périmètre urbain de Casablanca, spéculateurs cherchant des occasions de gain rapide...

Ainsi, la promotion du secteur concerné au rang d'un espace urbain structurellement et fonctionnellement intégré, érige l'ensemble du territoire au rang d'un enjeu spatial de grande importance.

L'existence de valorisations résidentielles de haut standing est à même d'accentuer les convoitises et la spéculation. Dans ce sens le projet de la ville verte, l'existence d'ensembles résidentiels de standing et la proximité de la forêt favorisent une revalorisation résidentielle de l'ensemble du secteur ;

La prolifération de groupements périurbains de l'habitat non réglementaire est de nature à accroître l'intérêt pour ce territoire et participe à sa valorisation en tant que marché de logement, et comme objet de spéculation foncière. L'existence de l'habitat non réglementaire dans ce territoire est de nature à attiser et à démultiplier les convoitises, notamment auprès des promoteurs et des spéculateurs s'activant dans cette sphère du marché de logement.

Ainsi, la diversité des formes d'occupation qui se développent au sein de l'aire d'étude, est de nature à animer les intérêts de nombreuses couches sociales, et renforcera sa position au centre des enjeux sociaux de la ville ;

- Le développement d'un front d'urbanisation sur l'entrée sud de la ville ne peut être sans sur dimensionner les enjeux spatiaux en présence.

Aussi la recherche de nouvelles zones d'urbanisation, et de nouveaux lieux de villégiature érige ce pan périphérique, au rang d'enjeu spatial à importance croissante.

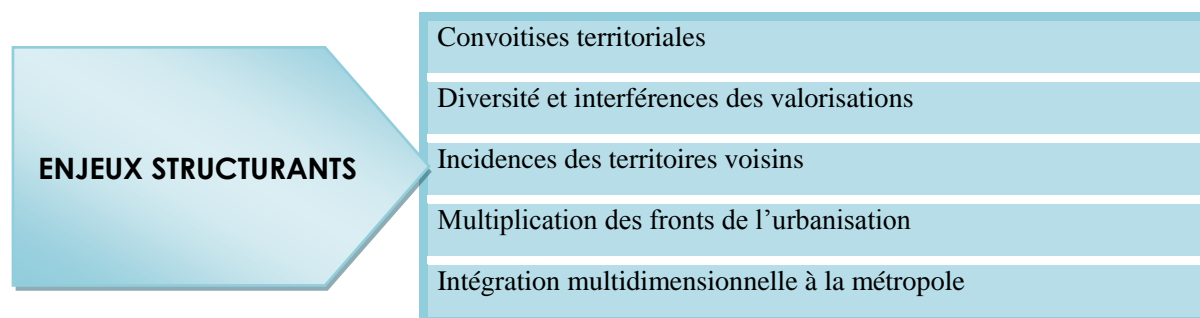
- Les fortes pressions humaines au sein de l'ensemble du territoire municipal, font que l'aire d'aménagement fait l'objet d'enjeux économiques de plus en plus aigus. Ce qui fait que ce secteur qui ne cesse de renforcer son caractère économique, à travers l'importance accrue que lui procure le développement des activités industrielles et immobilières accentue sa position d'objet d'enjeux économiques. La multiplication des implantations économiques le long de la RP 3011 ouvre de nouvelles perspectives en matière de valorisation de l'ensemble du secteur. Ce qui est de nature à ouvrir le secteur à de nouvelles formes de valorisation économique et à la diversité des formes d'occupation et de valorisation du sol.

C'est ce que laisse entrevoir le grignotage progressif de l'espace, dans un paysage non urbain, et tout ce qui en découle comme occupation incontrôlée du sol. Ce qui est de nature à faire perdre au secteur sa fonction prééminente, à savoir l'agriculture. Comme il est en train de perdre son identité paysagère et sa qualité de marge urbaine peu affectée par les activités urbaines. Ainsi, l'intégration économique du territoire à la ville se dresse comme une évolution incontournable.

- Sur le plan environnemental, le secteur à aménager est l'objet d'enjeux environnementaux aussi nombreux que variés. Non seulement il se caractérise par sa fragilité écologique plurielle, mais il assujéti à des risques qui accroissent sa vulnérabilité. Autrement dit, il s'agit d'espaces nécessitant des précautions sérieuses pour concilier leur rentabilité économique et leur fragilité naturelle.

En somme, sur le plan spatial, économique et social, le territoire concerné est en passe de se positionner en tant que grand enjeu, dans la mesure où il fait de plus en plus l'objet d'une grande diversité des intérêts qui pèseront lourd dans son devenir ainsi que dans ses rapports avec la métropole.

Figure n° 5 : Synthèse des enjeux inhérents au territoire concerné



3-2 Les espaces objets d'enjeux

L'articulation du secteur concerné autour d'axes routiers desservant la métropole, son accessibilité plurielle et sa proximité du plus important espace forestier du Grand Casablanca avec tout ce qu'elle procure comme qualité paysagère et comme cadre de vie sain et clément, font de ce territoire dans sa globalité un vaste espace objet d'enjeux aussi variés que nombreux. Cette position très convoitée concerne plus particulièrement :

- Les abords des axes routiers alimentent tous des convoitises à caractère et économique et social, à la fois, puisqu'ils sont recherchés pour tous les modes de valorisation ;
- Les espaces limitrophes des espaces forestiers, sont surtout recherchés pour les projets résidentiels de standing ;
- Les sites proches de grands projets valorisants. C'est le cas des terrains situés dans le prolongement des tissus urbains centraux et ceux proches des ensembles résidentiels de standing.

3-3 Des défis multidimensionnels

❖ Des défis de dimension communale

- Sur le plan foncier, le secteur concerné fait face à des défis de taille :
 - Terrains publics presque épuisés pour la réalisation des équipements ;
 - Réserve foncière communale inexistante ;
 - Assiette foncière très morcelée au niveau des tissus engagés ou en cours ;

Ce qui est à même d'engendrer des obstacles qui ne sont pas des moindres pour l'aménagement à entreprendre.

- Sur le plan structurel, ce territoire souffre d'un déficit notoire en matière d'articulation globale, d'organisation des sous-secteurs, et d'équipements de base. Aucun sous-secteur ne se présente comme un pan convenablement structuré ;
- La question de l'assainissement, notamment liquide constitue un autre défi à relever, surtout que l'évacuation d'une partie des eaux usées dans l'oued fait peser de sérieuses menaces en matière de pollution des eaux souterraines, et de diffusion des odeurs.
- La préservation des équilibres écologiques : Les plus importants dysfonctionnements concernent la dégradation continue et de plus en plus accentuée du couvert végétal naturel. Si la forêt de Bouskoura est jusqu'ici plus ou moins préservée, le couvert végétal des zones humides subit des agressions multiples.

Bouskoura qui doit beaucoup dans sa naissance et son histoire, à son patrimoine naturel, est en passe de liquider cette composante fondamentale de son site. Ce qui est en passe de lui faire perdre la magnificence et la splendeur qui sont pour beaucoup dans sa réputation en tant que destination de villégiature et de résidence très prisée à l'échelle du Grand Casablanca.

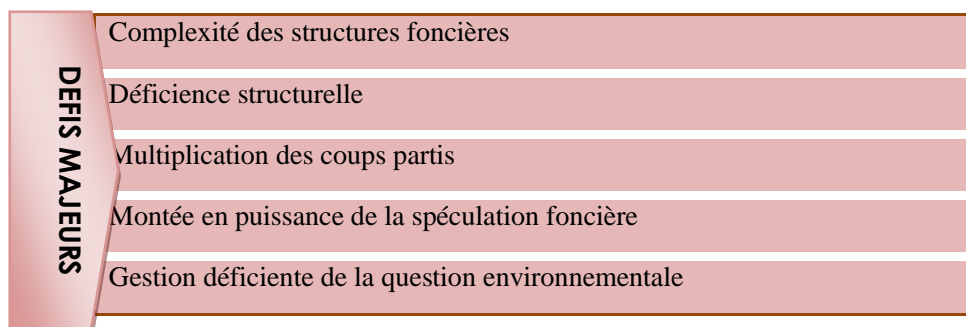
Ce territoire qui recèle des sites de qualité naturelle et paysagère insoupçonnées connaît des mutations et des formes de valorisation incompatibles avec leurs vocations naturelles et leurs capacités d'accueil, quand ils ne sont pas en situation de dégradation continue.

❖ Des défis de dimension métropolitaine

L'évolution spécifique au territoire de la municipalité de Bouskoura et les dynamiques d'urbanisation en cours ne peuvent être perçues et appréhendées en dehors du contexte métropolitain qui est pour beaucoup dans tout ce qui se passe dans cette partie des marges de la métropole. Dans ce sens, un certain nombre de défis inhérents à ce contexte sont à prendre en compte :

- L'accessibilité : C'est une question qui ne cesse de s'amplifier et de se dresser en défi, à la fois structurel et fonctionnel. Dans le secteur concerné cette question prend des ampleurs non négligeables en raison du passage de deux grands axes autoroutiers (A5 et A7) qui exigent des connexions adaptées. L'existence d'un grand nombre de routes exige une hiérarchisation et une organisation en rapport avec les entrées de ville. De ce fait l'accessibilité se pose du côté du territoire de Bouskoura comme de celui de la métropole. Le passage de la voie ferrée et de celle du TGV doit être géré comme un atout dans la desserte du territoire.
- La cohérence territoriale et fonctionnelle : Le secteur à aménager étant varié et différemment articulé, exige une mise cohérence structurelle et fonctionnelle nécessaire à son intégration au territoire communal et métropolitain, à la fois ;
- Le boom démographique impressionnant que connaît la municipalité constitue un défi à gérer d'une manière rationnelle en vue de ne pas compromettre le développement urbain du territoire et son intégration à la métropole :
- L'ouverture du secteur concerné à l'urbanisation ne doit pas se faire aux dépens des équilibres environnementaux en place. C'est là un défi de taille dont la résorption passe obligatoirement par la réduction des pressions sur l'environnement

Figure n° 6 : Synthèse des défis en présence



Le secteur concerné a évolué jusqu'ici en tant que marges laissées pour compte. Cependant, cette situation ne pouvait être sans engendrer des dysfonctionnements inhérents à certains faits accomplis sur le plan structurel comme sur le plan fonctionnel. Ce qui est à même de multiplier les faiblesses dans un territoire engorgeant d'atouts de différentes natures.

1- Des atouts indéniables

- Des atouts naturels considérables

Comparés aux autres territoires périphériques de Casablanca, le secteur concerné bénéficie d'un patrimoine naturel d'une grande valeur écologique et patrimoniale. La prédominance d'un microclimat inhérent aux effets de l'ampleur du couvert forestier, de conditions pédologiques globalement favorables, et de traditions et structures agricoles bien ancrées (cultures intensives, réseau d'irrigation...) se conjuguent pour renforcer les convoitises autour de ce territoire.

De ce fait, les conditions naturelles en présence ne sont pas uniquement favorables pour les activités agricoles, mais elles le sont également pour d'autres valorisations, à condition de faire du respect des équilibres en place une condition majeure.

- Un territoire à fort potentiel récréatif

Le secteur concerné qui relève de la municipalité de Bouskoura réputée pour ses atouts naturels, se confond avec le principal espace récréatif de la métropole, qui ne cesse de gagner de l'importance en tant que destination de villégiature de dimension métropolitaine. Cette vocation est pour beaucoup dans l'accroissement de l'attraction résidentielle de ce territoire qui connaît un déversement accru de la ville sur le plan urbanistique, structurel, et fonctionnel. L'intégration à la ville qui n'est pas encore très avancée participe au pouvoir attractif de ce territoire.

Le propre de ce territoire est d'offrir de grandes possibilités récréatives en rapport avec un cadre naturel de grande qualité et d'une accessibilité aisée.

- En somme, les principaux atouts du territoire se résument comme suit :
 - Une vocation récréative inégalée à l'échelle métropolitaine ;
 - Un milieu sain, calme et sécurisé ;
 - Intérêt croissant de l'initiative privée pour l'investissement dans ce territoire ;
 - L'existence d'un certain nombre de projets à caractère immobilier, qui sont à même de contribuer à la redynamisation du territoire ;
 - L'étendue du couvert végétal ;
 - Un microclimat clément et sain ;
 - Une bonne desserte par les structures viaires ;
 - Un potentiel foncier qui reste important pour de futurs développements

2- Des faiblesses non négligeables

Le grignotage progressif du patrimoine naturel du secteur concerné par des valorisations résidentielles disséminées dans la nature et l'urbanisation non réglementaire, dans un paysage non urbain, donne lieu à une occupation incontrôlée de l'espace. Ce mitage de l'espace fait perdre au territoire son identité, et se traduit par la dilapidation des ressources naturelles locales, comme il est en train de sceller la perte de son identité paysagère et sa personnalité naturelle, notamment avec l'accroissement des rejets urbains incontrôlés.

Les répercussions de cette évolution se ramènent à :

2-1 Une structuration générale du territoire peu performante

La valorisation de ce territoire qui s'est faite au coup par coup, et sans vision aménagiste globale, a donné lieu une mise en valeur peu valorisante.

La multiplication des faits accomplis isolés en l'absence de régulation territoriale globale et homogène, a donné lieu à un territoire faiblement structuré et fonctionnant sous forme d'enclaves isolées les unes des autres. En plus, ce mode de valorisation a fait que chaque portion de ce territoire tourne le dos aux autres, et les toutes tournent le dos à la ville. Ce qui n'est pas fait pour une intégration fonctionnelle à la ville et à ses structures économiques.

2-2 Des contrastes socio-spatiaux très frappants

Le territoire concerné qui n'a pas été préparé pour recevoir un déversement urbain de grande ampleur et des valorisations du sol aussi variées que contrastées, se caractérise toujours par une déficience urbaine presque générale.

Cette déficience que consacre la carence en équipements publics, se conjugue à l'insalubrité urbaine pour détériorer les paysages naturels auquel s'adosse le potentiel du territoire.

Ce secteur enregistre des contrastes qui ne sont pas compatible avec sa qualité d'espace naturel très différencié et peu peuplé.

Au moment où il souffre globalement d'un déficit énorme en matière de logement de qualité urbaine, il connaît des dynamiques de construction de logements de type non réglementaire. Ce qui accentue les disparités inhérentes aux modes d'occupation du sol,

De nombreuses résidences luxueuses ne sont raccordées à aucun réseau d'assainissement, et polluent leurs environs immédiats. Ce qui les met en situation discordance avec le cadre naturel choisi pour leurs localisations. En plus presque tous ces types d'habitat ont attiré dans leur voisinage de l'habitat sommaire et non réglementaire.

L'urbanisation diffuse n'étant pas accompagnée d'un système d'assainissement performant, engendre partout une diffusion des points de rejets liquides et des dépotoirs sauvages. Ce qui se traduit par la multiplication des points noirs dans un contexte de verdure et de faibles densités humaines. Ce qui est à même non seulement de mettre en péril l'équilibre écologique du territoire, mais aussi de favoriser :

- L'émergence de paysages contrastés et insalubres ;
- Une psychose foncière alimentant la spéculation ;
- Une pollution déchaînée des ressources aquifères ;
- Un déficit notoire en matière de rationalisation de valorisation des ressources du territoire.

2-3 Des risques multiples

Le secteur concerné est exposé à des risques de plus en plus accentués, puisqu'aux risques naturels inhérents à la dégradation de l'écosystème en place, s'ajoutent d'autres à caractère technologique en rapport avec l'accroissement de la pression urbaine.

Les principaux risques naturels se focalisent autour :

- des inondations récurrentes : L'oued Bouskoura qui fait l'objet d'une occupation accrue de son lit et de transformations continues de son bassin de drainage est de plus en plus soumis à des crues violentes que peuvent provoquer les averses fréquentes au niveau du sous-secteur 1 et 2.

L'oued qui draine les eaux d'un vaste bassin versant constitue toujours une menace pour le secteur concerné notamment avec



l'intensification de l'occupation humaine et les constructions dans les zones inondables et sur les berges de l'oued.

La construction du Super Collecteur au niveau de Casablanca n'est pas de nature à atténuer le risque d'inondation au niveau de Bouskoura. Il suffit juste de rappeler que les dernières inondations du 30 novembre 2010 qui ont occasionné des pertes humaines et matérielles considérables pour apprécier les risques encourus avec l'urbanisation des zones inondables.

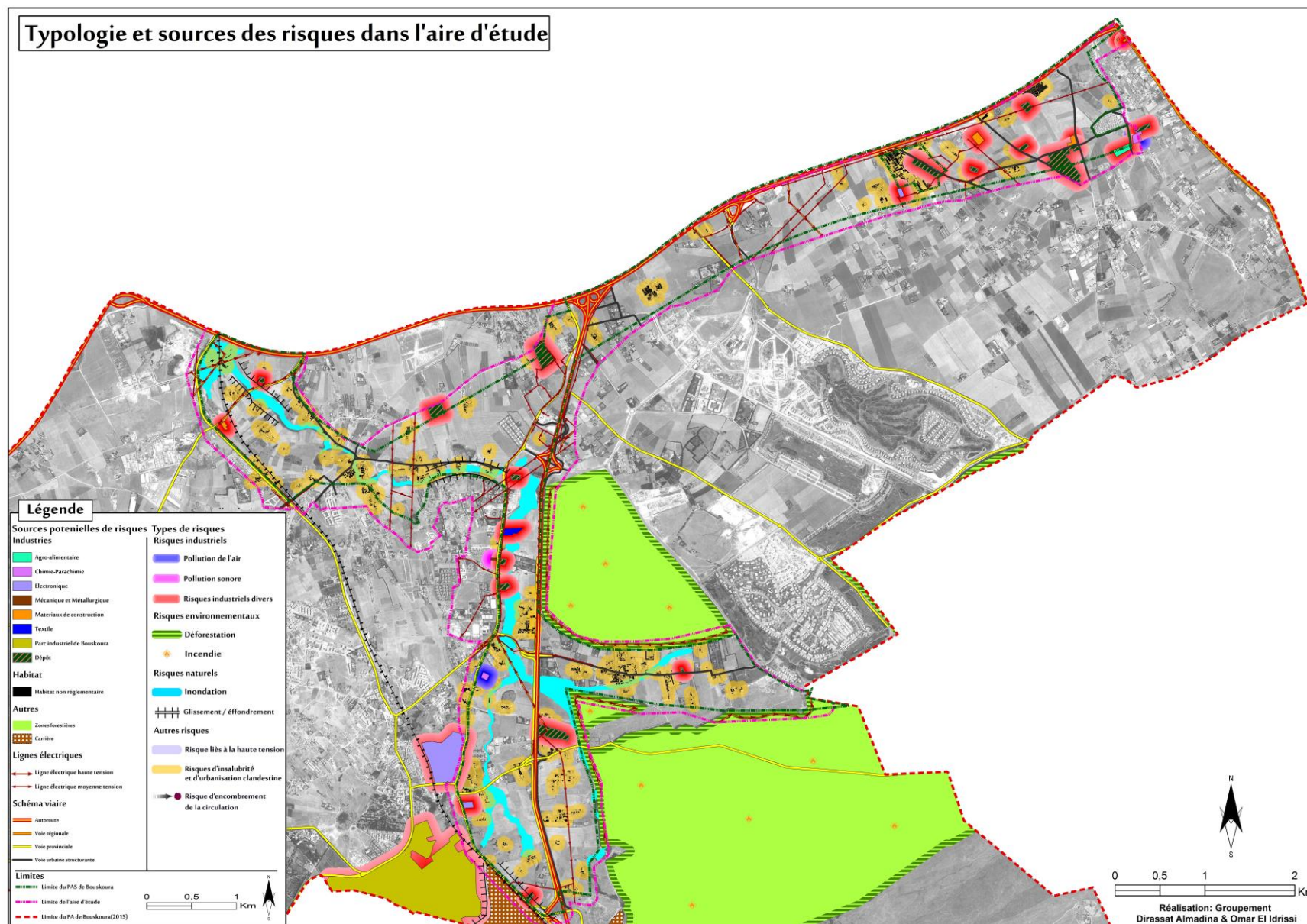
La stagnation des eaux pluviales et les difficultés de circulation routière qui en résultent pendant la saison pluviale, sont assez fréquentes et mettent en évidence les risques d'inondations.

- Les glissements de terrains pouvant se produire dans le sous-secteur n° 1 qui connaît un encaissement notable de l'oued, avec des constructions sur les bords des berges ;

Les risques à caractère technologique se rapportent à :

- Les incendies qui peuvent se produire dans la forêt ou dans les locaux professionnels qui prolifèrent dans le secteur.
- La pollution qui s'amplifie considérablement avec la diffusion de l'habitat, et la multiplication des rejets liquides et solides. Elle concerne à la fois les sols agricoles, les ressources hydriques superficielles et souterraines ;
- La multiplication de l'habitat non réglementaire non conformes aux normes de sécurité des constructions amplifie les risques se rapportant à la moindre secousse sismique.
- L'existence d'un certain nombre de passages à niveau sur la voie ferrée et le passage de cette voie à proximité d'agglomérations d'habitat, comporte des risques à ne pas sous-estimer.

Carte n° 16 : Typologie et sources des risques dans l'aire d'étude



3- Synthèse des forces et des faiblesses

Tableau n 5 : Grille AFOM

ATOUS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> - Grand espace forestier Un microclimat sain - Grande ouverture su Casablanca - Proximité de grands équipements structurants - Une desserte plurielle ; - Accessibilité plurielle ; - Grand pouvoir d'attraction dans le domaine industriel ; - Des sites à haute valeur paysagère Un territoire à fort potentiel récréatif 	<ul style="list-style-type: none"> - Faible structuration urbaine - Multiplication des carrières - Multiplication des points noirs - Pollution accrue de l'oued - un mitage de l'espace faisant perdre au territoire son identité - Une dilapidation accrue des ressources naturelles
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> - Diversité accrue des activités économiques - Grand nombre de projets immobiliers de différents calibres et niveaux - Grandes disponibilités des terrains urbanisables ; Intérêt croissant de l'initiative privée pour l'investissement dans ce territoire L'existence d'un certain nombre de projets à caractère immobilier, qui sont à même de contribuer à la redynamisation du territoire Un parc résidentiel en extension croissante 	<ul style="list-style-type: none"> - Risques d'inondations - Déversement urbain faiblement maîtrisé - Incompatibilité de nombreuses valorisations - Montée en puissance des contrastes socio-spatiaux ; - Extension foudroyante de l'habitat non réglementaire - Une psychose foncière alimentant la spéculation ; - Un déficit notoire en matière de rationalisation de valorisation des ressources du territoire

CHAPITRE VI : BILAN DE L'EXISTANT

Le présent chapitre vise à mettre en évidence d'une manière plus claire la situation du secteur concerné, et les pistes qui sont à même d'asseoir son aménagement sur des bases crédibles et solides, pour des interventions à grande valeur ajoutée urbanistique, et à haute rentabilité socioéconomique.

Il s'agit ainsi, d'une appréciation synthétique de la réalité en place, des dynamiques et des tendances en cours, en vue d'évaluer d'une manière conséquente les effets de l'évolution du territoire, et d'apporter les éclairages nécessaires à la traduction des orientations du SDAU de 2014 concernant le secteur.

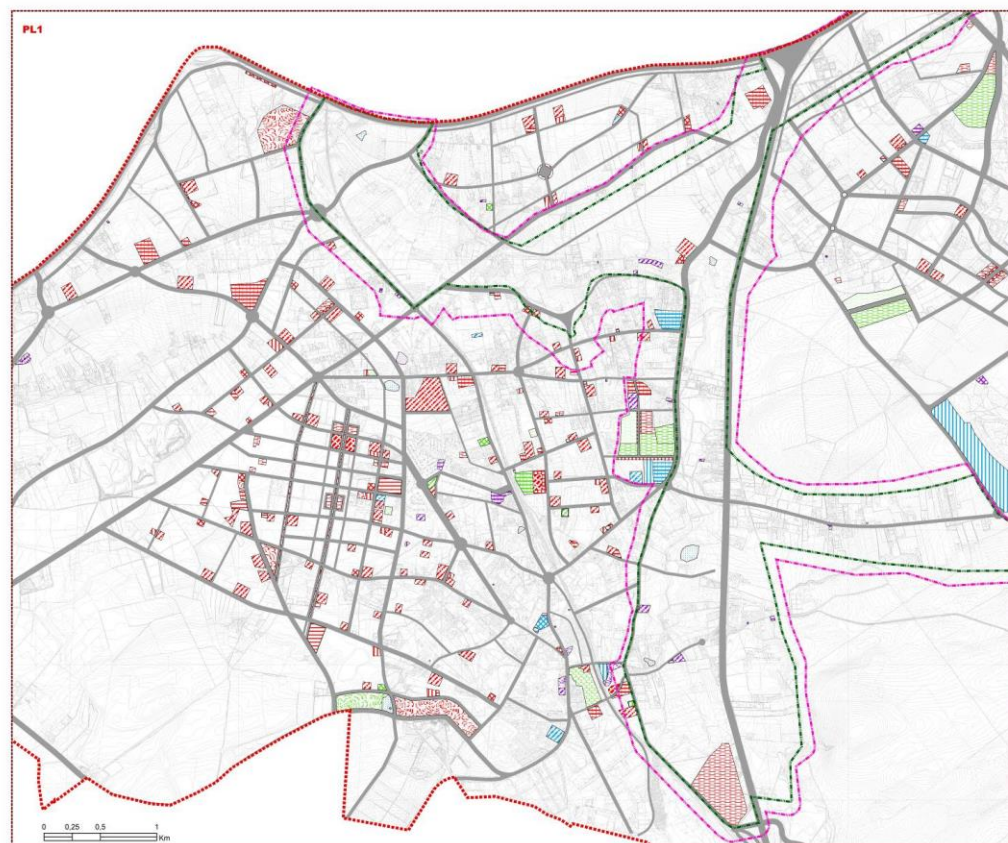
1- Evaluation du PA en vigueur

La mise en œuvre du PA en vigueur accuse un retard certain, en témoigne l'état des réalisations que retrace le tableau suivant :

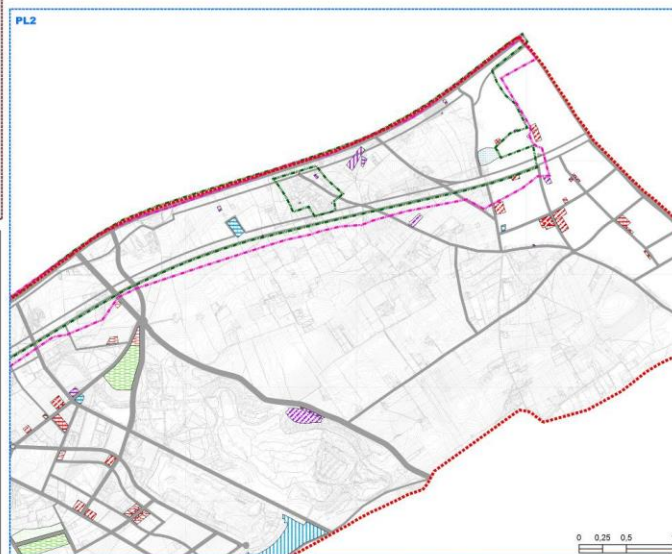
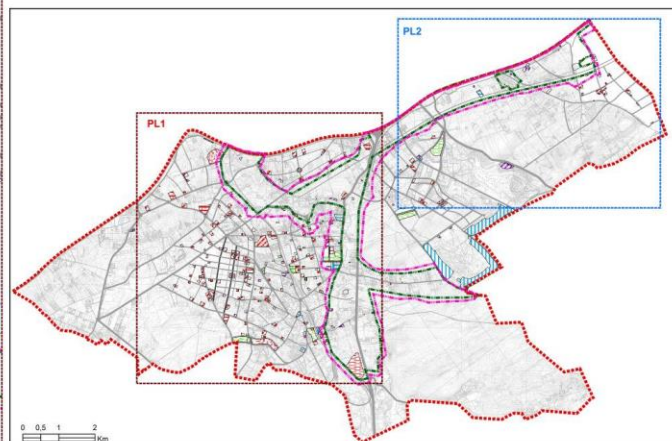
Tableau n 6 : Etat de mise en œuvre des équipements du PA de Bouskoura

Equipements	Nombre Total	Nombre / Existants	Nombre / projetés	Equipements projetés réalisés		Equipements projetés non réalisés	
				Nombre	%	Nombre	%
Equipements sportif	25	4	21	2	9,52	19	90,48
Cimetière	7	7	0	-	-	-	-
Equipements Enseignement	99	4	95	3	3,16	92	96,84
Equipements Privés	36	0	36	7	19,44	29	80,56
Equipements Publics	37	4	33	1	3,03	32	96,97
Equipements Sanitaires	16	2	14	0	0	14	100
Espaces Publics	5	0	5	0	0	5	100
Espaces verts	29	0	29	3	10,34	26	89,66
Mosquées	22	1	21	4	19,05	17	80,95
Parkings	18	0	18	0	0	18	100
Rond-Point	23	1	22	3	13,64	19	86,36
Total	315	23	292	23	7,88	269	92,12

Carte n° 17 : Répartition spatiale des équipements du PA en vigueur au sein de la municipalité de Bouskoura



La répartition spatiale des équipements du plan d'aménagement en vigueur
(Au niveau de la municipalité de Bouskoura)



Légende

- | | | |
|---|--|--|
| <p>Equipements existants</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipements public Equipements d'enseignements Equipements sanitaires Equipements sportif Mosquées Cimetière <p>Equipements existants non prévu par PA</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipements public Equipements d'enseignements Equipements sanitaires Equipements sportif Equipements privé Mosquées Espace Vert Parking Cimetière; Cimetières | <p>Equipements réalisés</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipements public Equipements d'enseignements Equipements sportif Equipements privé Mosquées Espace Vert Parc <p>Equipements en cours</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipements d'enseignements Equipements sportif Equipements privé Mosquées | <p>Equipements non réalisés</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipements public Equipements d'enseignements Equipements sanitaires Equipements sportif Equipements privé Mosquées Espace Vert Espace Public Parking <p>— Limite du PAS de Bouskoura
— Limite de l'aire d'étude
- - - Limite du PA de Bouskoura(2015)</p> |
|---|--|--|



Réalisation: Groupement Dirassat Almadina & Omar El Idrissi

D'après cette évaluation, les projets réalisés ne dépassent guère les 8% de l'ensemble. Les équipements à caractère socioculturels qui accusent le plus de retards. Et ce sont les réalisations du secteur privé qui enregistrent les meilleures performances.

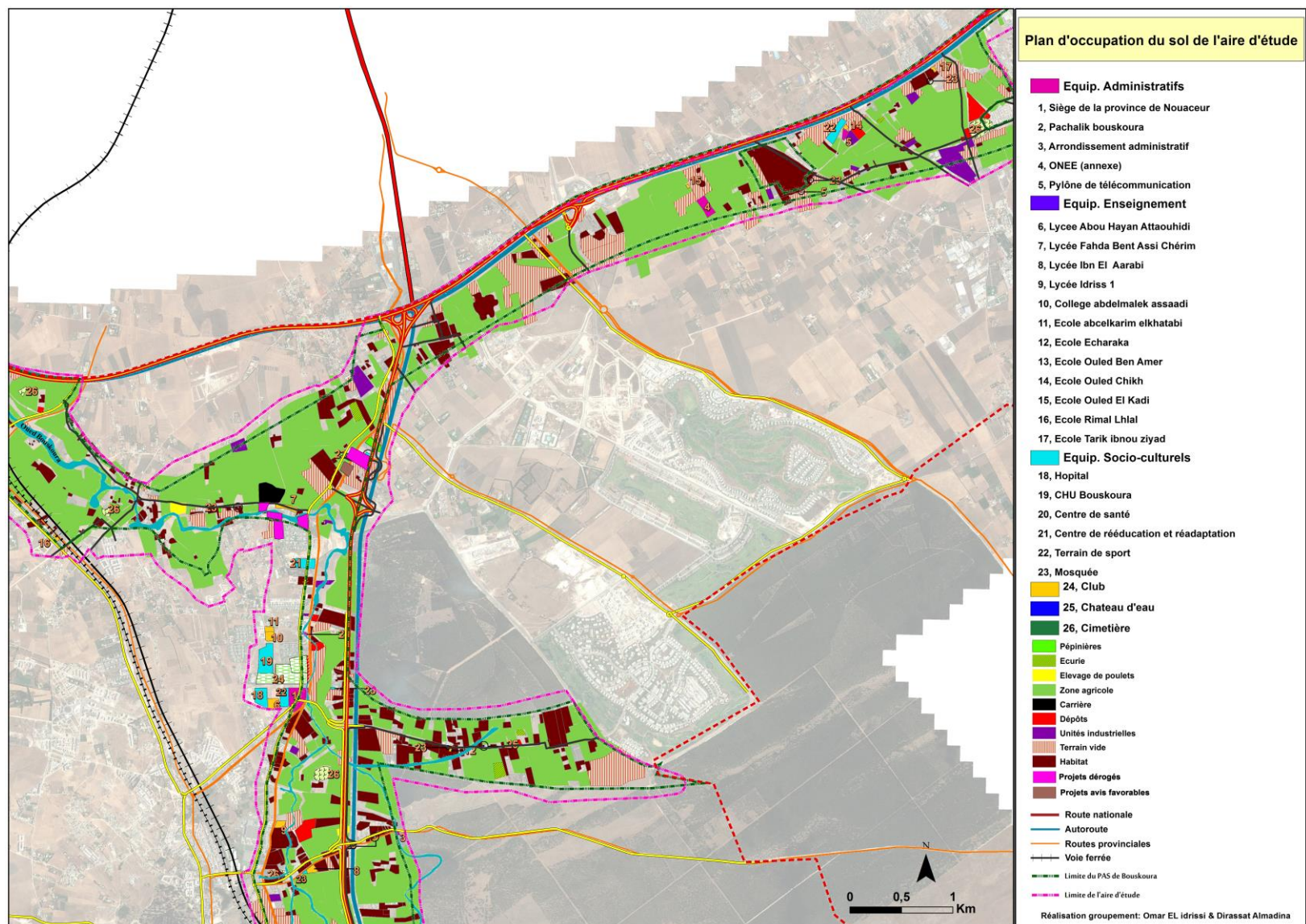
Le PA en vigueur de la municipalité de Bouskoura se focalise autour de prévisions visant à rehausser la qualité urbaine du territoire. Ainsi, accorde-t-il une attention particulière à certaines prévisions de prestige :

- Densification du centre-ville et encouragement de l'extension verticale ;
- Diversification des équipements publics ;
- Diversification de l'offre en structures d'accueil économiques à travers l'ouverture sur les show-rooms et le mobilier commercial,
- Consacrer l'ouverture de Bouskoura face à de nouveaux produits urbains et à de nouvelles valorisations de prestige ;
- Développement de nouvelles structures résidentielles de haut standing ;
- Attraction de nouveaux équipements de services de haut niveau ;

Le tout vise à ériger Bouskoura en un territoire à haute valeur urbaine écologique et urbanistique.

Le POS suivant met en évidence la réalité des équipements en place

Carte n° 18 : Plan d'occupation du sol de l'aire d'étude



4- Les tendances lourdes

4-1 Des tendances de dimension locale

Parmi les tendances lourdes portées par les dynamiques qui traversent le territoire municipal et plus particulièrement le secteur concerné, il y a lieu de retenir :

- Une urbanisation soutenue et même débordante du territoire municipal ;
- Une consécration de la promotion non réglementaire comme principal vecteur de production de l'espace urbain, et avec comme corollaire une course effrénée vers le mitage du patrimoine foncier, agricole et du couvert végétal naturel ;
- Amplification soutenue des concentrations humaines qui se traduit par un surdimensionnement des entrées de la ville qui sera difficile à gérer à l'avenir ;
- Une déficience urbaine qui a tendance à s'enraciner, en rapport avec une urbanisation qui s'opère dans l'éclatement et l'étalement urbain ;
- La prolifération des contrastes urbanistiques, avec tout ce qui en découle comme ségrégation socio-spatiale ;
- Au moment où les tissus urbains semblent s'intensifier vers le Nord, la partie Est du périmètre urbain ne cesse de connaître une dilution accentuée de l'urbanisation.

Ces tendances qui ne sont pas toutes à contrecarrer, sont par contre toutes à réguler pour permettre au territoire d'en tirer le meilleur parti et d'éviter les dérapages difficiles à juguler à long terme.

4-2 Des tendances de dimension métropolitaine

L'agglomération de Bouskoura, dans sa globalité, est traversée par un certain nombre de dynamiques urbanistiques, sociales et économiques, qui laissent entrevoir des tendances dont le poids sur le devenir de ce territoire ne peut être négligeable. Dans ce sens, certaines dynamiques à caractère local sont à scruter en tant que tendances pouvant influencer sur l'évolution future de Bouskoura dans sa globalité :

- L'étalement spatial constitue une tendance qui ne peut être négligée, dans la planification du secteur concerné, dans la mesure où cet étalement s'opère dans toutes les directions, notamment le long des axes routiers et autoroutiers. Cette tendance est en passe de consacrer la prééminence de la croissance urbaine vers la métropole ;
- La croissance actuelle de Bouskoura est de nature à promouvoir les abords l'autoroute (A5 et A7). Cette tendance déjà perceptible du côté du croisement des deux autoroutes, exige une régulation plus rigoureuse ;
- La situation de l'agglomération de Bouskoura comme enclave circonscrite par l'autoroute A5 et A7, la voie ferrée et l'oued, n'est pas étrangère à la multiplication des noyaux d'urbanisation loin du centre-ville. Ce qui est à même de reporter une partie de la croissance de l'agglomération de plus en plus loin du centre, et de plus en plus en rapport avec la métropole ;
- L'attraction exercée par les différentes polarités périphériques en gestation (souk hebdomadaire, espaces industriels, grands ensembles résidentiels...) est en passe de tirer, globalement la centralité urbaine vers Casablanca. Cette tendance se heurte à deux tendances divergentes. D'un côté l'agglomération bascule vers l'oued et les autoroutes, et de l'autre la concentration des activités dans la même direction tend à tirer Bouskoura vers des zones difficilement urbanisables ;
- L'attraction par le territoire municipal de services à haute valeur ajoutée, dans les domaines de l'éducation et la formation, de la santé, des sports et la récréation, la restauration . . . est de nature à accroître les connexions à la métropole à laquelle sont destinés ces services.

La montée en puissance des activités et des parcs de l'habitat ouverts sur la clientèle casablancaise est de nature à favoriser une urbanisation intégrée à la métropole.

5- Des opportunités à mettre à profit

Le territoire de la municipalité de Bouskoura offre d'importantes opportunités de développement urbain et d'intégration métropolitaine. Dans ce sens, il y a lieu de citer en priorité :

- La proximité de la métropole économique qui offre d'importantes possibilités d'insertion dans des circuits métropolitains ;
- L'existence d'un grand nombre d'axes autoroutiers : A5, A7 et rocade sud-ouest, favorisant des connexions rapides et aisées à l'ensemble de l'aire métropolitaine ;
- La multiplicité des axes routiers qui permet l'accessibilité à de nombreux pans et quartiers de la ville ;
- La disponibilité d'un important capital écologique permettant une grande gamme de valorisations. Des sites à haute valeur paysagère offrant une grande diversité de l'offre résidentielle et économique ;
- L'importante disponibilité foncière favorise une urbanisation loin du stress foncier dominant en ville.

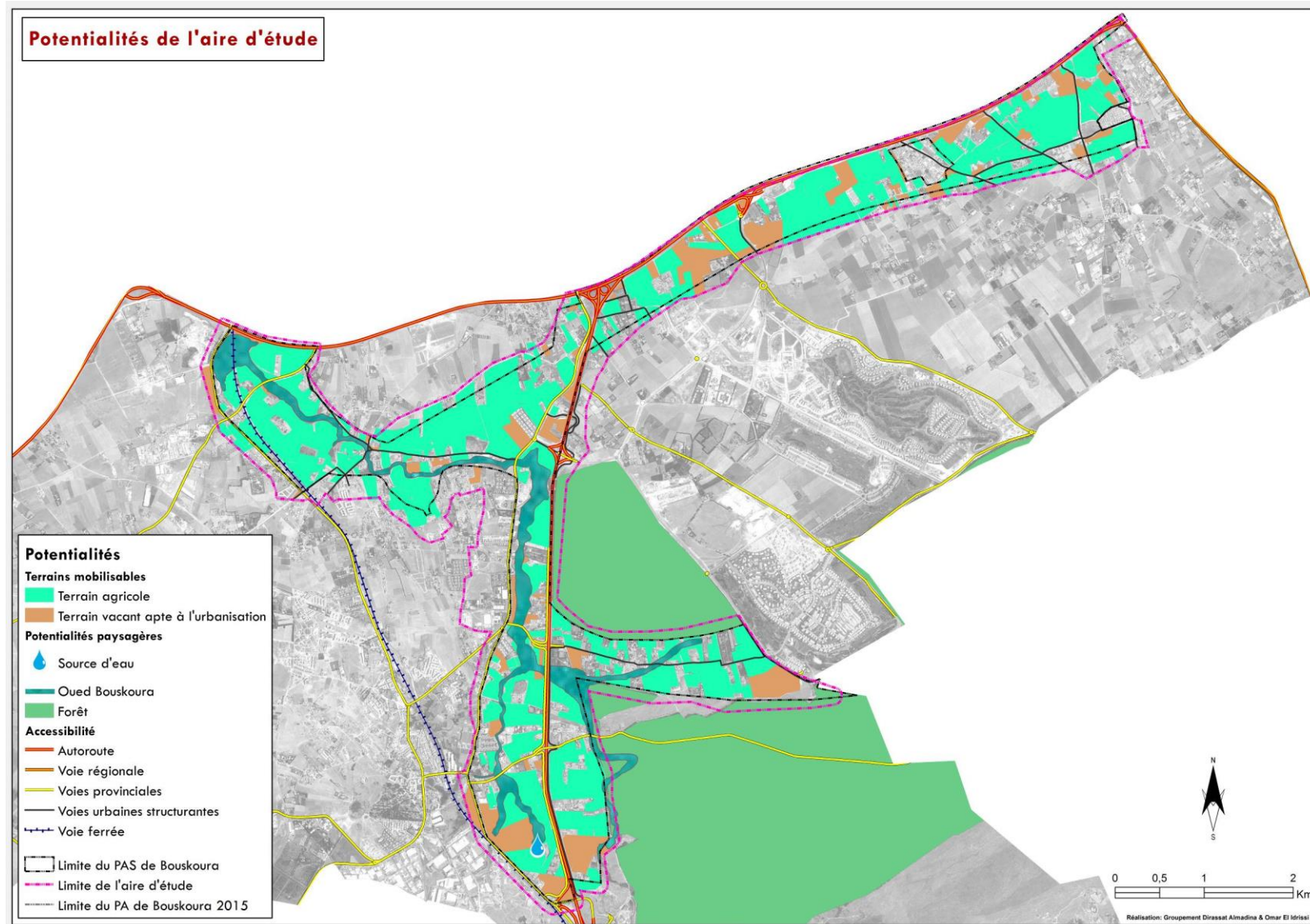
6- Des contraintes non négligeables

L'agglomération de Bouskoura a toujours évolué sous les effets conjugués d'un certain nombre de contraintes, qu'elle ne cesse de reproduire, et qui ne peuvent être dépassées par le seul report des solutions nécessaires. Ainsi, le secteur à aménager subit des contraintes à deux grands niveaux :

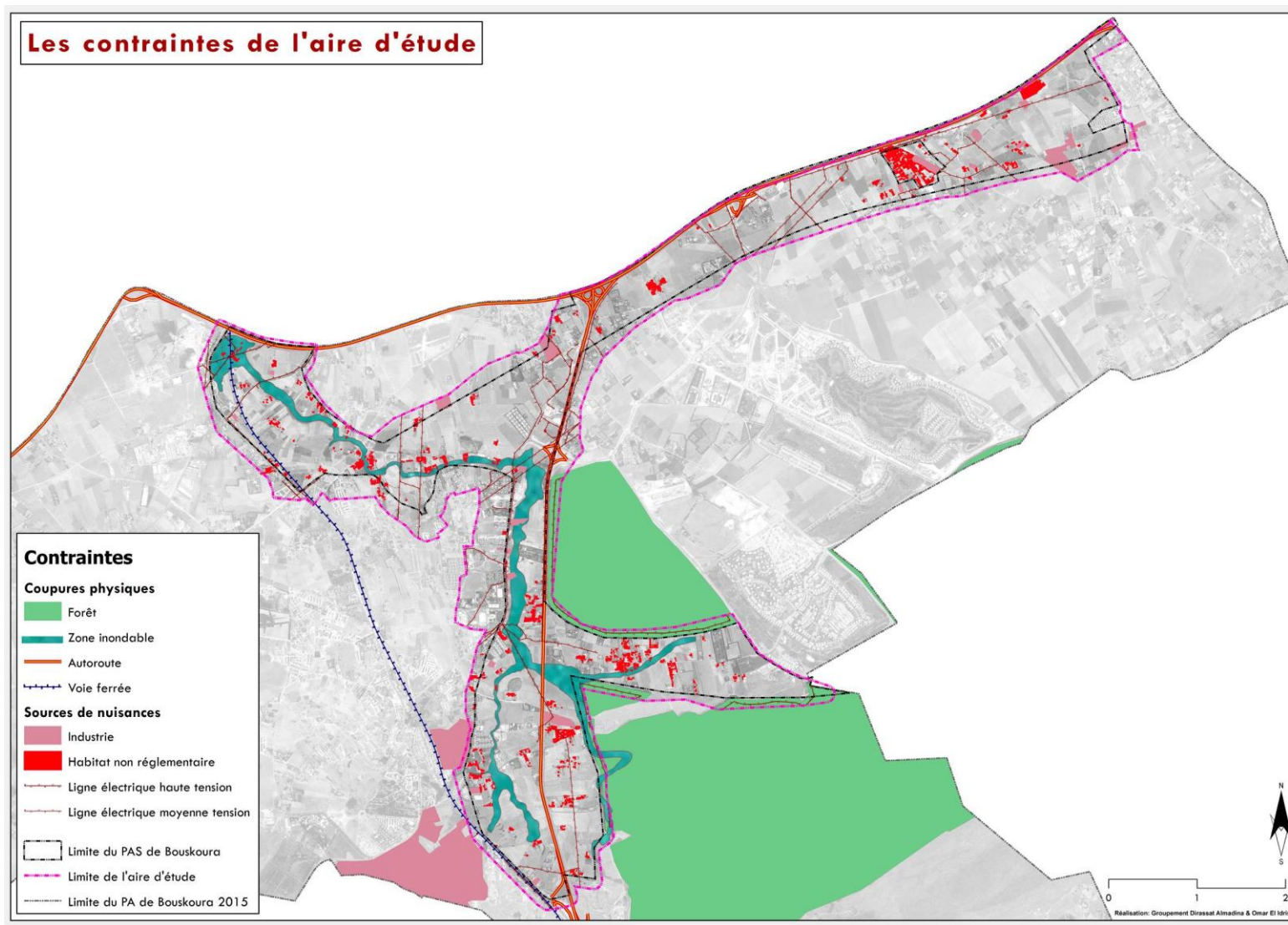
- Au niveau de l'environnement immédiat du secteur :
 - L'existence d'une infrastructure routière, autoroutière, et ferroviaire, articulée d'une manière longitudinale, et multipliant les coupures au sein du territoire communal, prive le secteur concerné d'un accès aisé au centre-ville. Ce qui est de nature à consacrer son ouverture beaucoup plus sur Casablanca, que sur le reste de l'agglomération de Bouskoura ;
 - L'existence d'un espace boisé naturel, oblige le secteur à se redéployer plus loin de l'agglomération, avec tout ce qui en découle comme accroissement des distances et des frais d'équipement ;
 - La création de nombreux ensembles résidentiels sur les marges de ce secteur incite à rechercher des transitions douces avec des aménagements aussi variés que différents ;
 - L'inscription de ce secteur au sein d'un territoire ayant pour vocation le sport et la récréation, est là, depuis longtemps, pour faire de cette vocation une composante de taille du secteur, de sa structuration et de son fonctionnement. Elle constitue même un facteur de taille dans le renforcement de son pouvoir d'attraction.
- Au niveau du territoire interne du secteur :
 - L'aménagement de ce secteur est confronté à des difficultés d'ordre naturel, et structurel, en raison de sa forme longitudinale entre la voie ferrée, l'autoroute, et le cours de l'oued ;
 - En plus, les contraintes inhérentes à l'existence de nombreuses poches d'habitat non réglementaire ne sont pas faites pour atténuer ces difficultés ;
 - Le caractère de zone humide de l'essentiel du secteur qui se caractérise par la multiplication des zones inondables, de stagnation des eaux pluviales, et de l'étendue d'une végétation hydrophile ;
 - L'existence d'un lit d'oued qui tout en étant encaissé multiplie les divagations et les méandres ;
 - L'instabilité des berges de l'oued qui réactivée périodiquement par les crues et le débordement des eaux charriées ;
 - Les problèmes de la mobilité qui se posent avec acuité pour l'ensemble de l'agglomération de Bouskoura seront encore plus aigus pour le secteur concerné qui souffre de nombreuses formes d'enclavement. Si les lignes de bus arrivent tant bien que mal à assurer des connexions multipolaires avec Casablanca, la mobilité intra-urbaine reste très handicapante pour un secteur qui est amené à s'étaler et à s'allonger beaucoup plus loin de l'agglomération. Ce qui risque de condamner le secteur à reproduire son caractère d'ilots cloisonnés.
 - Le nombre réduit de ponts et de passerelles dédiés à la traversée de la voie ferrée et de l'autoroute fait que ce secteur se retrouve en situation de tourner le dos à l'agglomération.

- Les tissus bâtis existants constituent une autre contrainte à gérer, non seulement en tant que modes de valorisation non réglementaires du sol, mais également par le non-respect des règles de construction en vigueur ;
- Le passage d'un grand nombre de lignes électriques de haute tension, et assez sous au-dessus des constructions constitue, non seulement une contrainte, en matière d'amélioration des conditions de vie, mais un sérieux problème pour la sécurité des hommes et pour l'aménagement des zones concernées ;
- L'évacuation des eaux usées et pluviales d'un grand nombre de composantes de la municipalité directement dans l'oued de Bouskoura n'est pas faite pour favoriser une urbanisation durable du secteur concerné ;

Carte n° 18 : Potentialités de l'aire d'étude



Carte n° 19 : les contraintes de l'aire d'étude



La réconciliation de l'agglomération avec son environnement naturel, l'intégration urbaine et sociale de ses différentes composantes territoriales, son ouverture positive sur son environnement . . . abordés dans une vision globale et respectueuse des équilibres humains et naturels, sont à même d'inscrire le développement urbain recherché dans la durabilité.

Ainsi, il est nécessaire d'instaurer une cohérence entre la stratégie de développement urbain et la pratique de gestion environnementale. Pour ce, une approche en termes de développement durable adaptée à la planification urbaine sera adoptée, en vue de l'instauration d'un certain équilibre entre les aspects sociaux, économiques et environnementaux du territoire concerné.

7-5 Problématique de l'insertion dans le Grand Casablanca

Par sa position, cette agglomération a évolué depuis toujours comme zone de transition entre, d'une part la Chaouia intérieure et d'autre part, Casablanca et les principales villes du littoral atlantique central. Les implantations industrielles ont d'autre part scellé son rattachement à l'espace économique métropolitain. Elle est ainsi incontournable pour les flux d'hommes et de biens qui convergent vers Casablanca du Sud, et du centre de la Chaouia.

De ce fait, elle s'est ainsi imposée, comme plaque – tournante dans les circuits qui articulent l'ensemble du Maroc. Son articulation par le réseau routier, et ferroviaire, a été renforcée par le réseau autoroutier. Tout ce qu'il faut pour parachever son insertion dans l'aire métropolitaine.

La proximité de Casablanca a favorisé la consécration de l'ensemble du territoire de la commune de Bouskoura comme partie prenante du marché de logement de Casablanca. Ce qui constitue un puissant vecteur de son repositionnement à l'échelle métropolitaine.

La récente configuration de l'aire métropolitaine nationale portée par le SOFA, a fait de cette agglomération, non seulement, une partie prenante de cette aire, mais également une pièce maîtresse dans l'articulation de l'ensemble de cette aire. La percée urbaine vers l'intérieur préconisée par ce document constitue un nouveau maillon de l'articulation de cette agglomération au pôle primatial du pays.

L'aménagement du secteur concerné doit contribuer de manière notable au parachèvement de l'insertion de la commune de Bouskoura, dans sa globalité dans l'aire métropolitaine.

CHAPITRE VII : VISION STRATEGIQUE

Les objectifs que ce PAS se fixe, s'inscrivent dans la droite ligne du SDAU de 2010, révisé en 2014. Le SDAU projette le transfert de la croissance urbaine vers les pôles périphériques, avec un renforcement soutenu de la mobilité au niveau de la région à travers l'extension des lignes de Tramway, le développement du parc d'autobus, l'aménagement des routes urbaines, provinciales et des autoroutes, une trame verte régionale et ce tout en réservant une grande partie de l'aire de l'étude du présent PAS aux espaces ouverts protégés destinés aux loisirs et tertiaires ...

Le SDAU vise également à ériger Bouskoura au rang d'un des pôles périphériques les plus dynamiques de l'agglomération de Casablanca.

La stratégie à adopter se focalise autour d'objectifs découlant de ceux du SDAU :

1- Principes et objectifs stratégiques

1-1 Des objectifs cadrant avec ceux du SDAU

- ❖ Une plus grande intégration au Grand Casablanca

Les objectifs à atteindre se focalisent donc autour de :

- L'intégration des différentes composantes du secteur ;
- L'intégration du phénomène de l'habitat réglementaire injecté d'une manière non régulée ;
- L'intégration de l'ensemble du secteur dans la métropole.

Ce secteur qui cherche à développer sa vocation résidentielle de loisirs et de porte de la métropole, et le niveau de vie de ses populations, et à optimiser son organisation spatiale, gagnerait en performance structurelle et fonctionnelle à faire de l'intégration de toutes ses composantes territoriales, le principal vecteur de sa croissance globale.

Il s'agit ainsi d'en faire un secteur urbain bien intégré sur le plan interne, bien connecté aux territoires voisins et bien lié à l'ensemble métropolitain. Comme il doit mettre à profit ses facilités de connexions aux axes routiers et aux entrées de la métropole, et tirer profit d'un voisinage immédiat à haute valeur paysagère et à grande vocation récréative. Pour ce, il doit faire l'objet d'une intégration multidimensionnelle.

- ❖ Une articulation fonctionnelle en rapport avec la métropole

L'intégration est également à rechercher sur le plan fonctionnel, puisque ce secteur doit associer structurellement et fonctionnellement, des activités variées et compatibles et participer à la traduction de la trame verte régional sous forme d'espaces ouverts protégés destinés à des activités de loisir et de tertiaire.

Par sa situation sur des axes viaires de grande importance, il est amené à contribuer au fonctionnement, à la fois de l'agglomération de Bouskoura et à celui de l'ensemble de la métropole.

Pour ce, il doit couper avec l'organisation actuelle héritée du passé qui consacre la multiplication des coupures et des ruptures spatiales.

- ❖ Une déclinaison des orientations environnementales du SDAU

Le SDAU de 2014 a pris en considération dans ses options et orientations les aspects environnementaux du secteur. La nouvelle délimitation des zones inondables, en se basant sur les travaux récents de l'agence du bassin hydraulique de Bouregreg et de la Chaouia a permis d'ouvrir par le SDAU de 2014 à l'urbanisation certaines zones tout en prenant en compte leurs aspects environnementaux. Le SDAU a également traduit et précisé la trame verte régional dans la version 2008 en zones d'espaces ouverts et protégés destinés à des activités de loisirs et tertiaire à implanter dans un environnement verdoyant et ouvert. A cet effet, Le plan d'aménagement sectoriel à élaborer devrait traduire ces dispositions du SDAU tout en les adaptant à la réalité du terrain notamment environnementale et aux projets autorisés ou engagés sur le site.

Dans le même ordre d'idées, le PAS de Bouskoura doit décliner les orientations du SDAU de 2014 et ce tout en se raccordant et dans la continuité des dispositions du plan d'aménagement en vigueur de la commune de Bouskoura

2- Une déclinaison conforme aux dispositions du SDAU

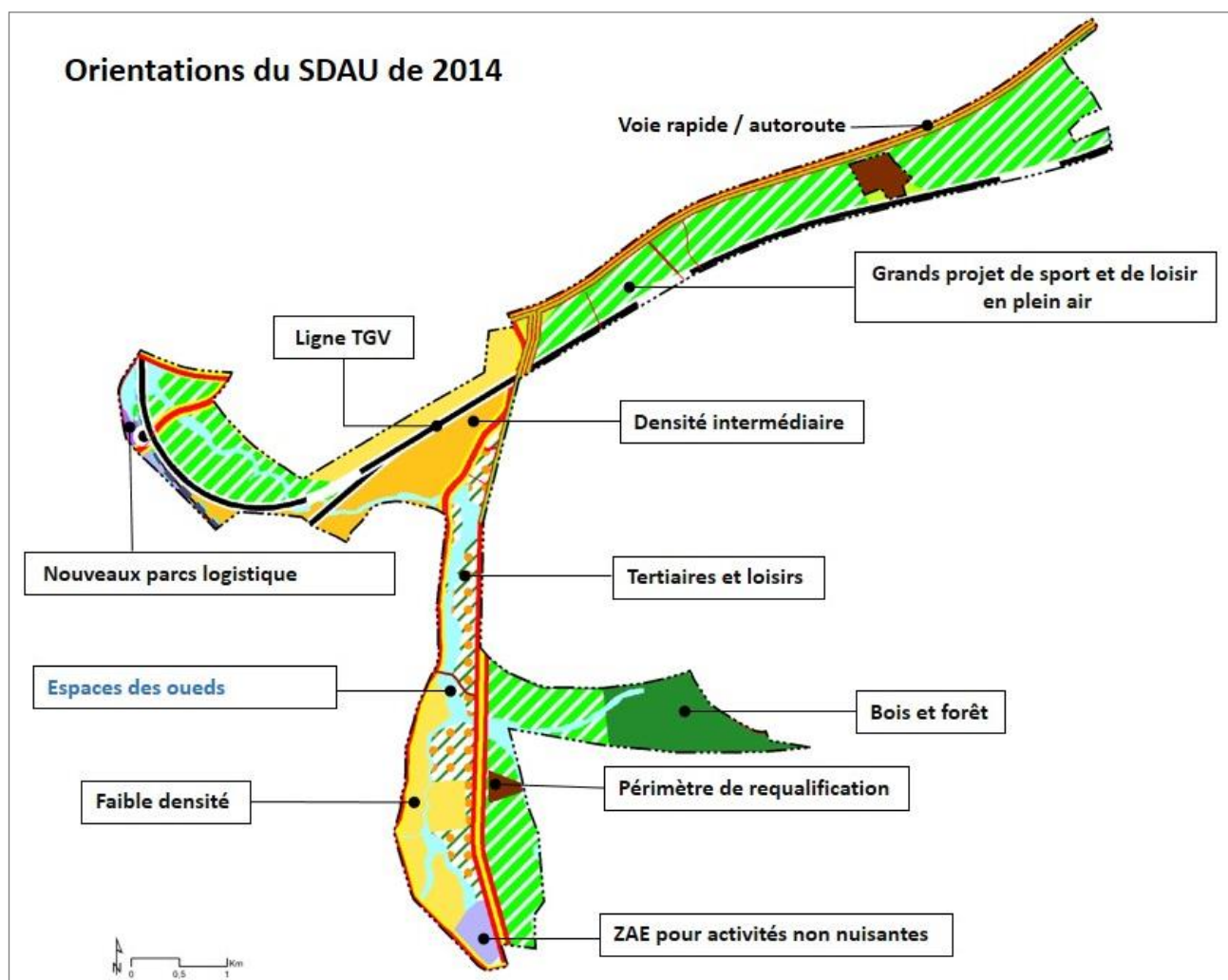
La traduction des choix retenus en actions concrètes se focalise autour des options suivantes :

- Espaces ouverts et protégés : zone (GPSL) de grands projets de sports et loisirs pour la grande partie du PAS ;
- Espaces ouverts et protégés zone (TL) de tertiaire et loisirs le long de la route vers l'aéroport Mohamed V, le long de l'oued Bouskoura ;
- Espaces ouverts et protégés Zone (FR) de forêt et de protection du site au sud de la fort Bouskoura ;
- Zone de faible densité 186 ha (majorité de villas isolées et de villégiature)

Une partie 24 ha habitat économique petite zone associée aux douars existants et

- Zone industrielle près de l'autoroute vers Rabat ;
- Zone de restructuration de douars qui ne sont pas situés dans le GPSL et TL
- Grandes infrastructures et leurs servitudes (Train, TGV autoroute) ;
- Equipements publics conformes à la grille des équipements.

Carte n° 20 : Orientations du SDAU de 2014



3- Des prévisions démographiques réalistes

Le secteur concerné qui est actuellement faiblement occupé, essentiellement, par l'habitat non réglementaire à résorber doit développer une vocation d'espaces ouverts et protégés pour les loisirs et tertiaire de haute facture associé à une vocation résidentielle et de villégiature de faibles densités dans les zones de continuité du territoire affecté

En tablant sur des densités intermédiaires à faibles et prenant en compte les secteurs à restructurer, conformément aux dispositions du SDAU tel qu'il a été revu en 2014, la valorisation pondérée de ce territoire dans le long terme ne dépassera pas une population variant entre 20 000 à 250000 habitants.

Tableau n 7 : Population escomptée

Affectations	Surface Ha	Mini parcellaire	Nbr log./ Ha	Nombre de ménage par logement	Nombre de ménage par Ha	Population par Ha *	Population totale projetée
						4.3	
D1	11	200	25	1	25	107	1177
D2,D2S (Villa)	170	400	12.5	1	12.5	54	9180
ZR (Restructuration)	26	65	92,3	1	92,3	396	10296
Total							20653

3-1 Besoins en équipements

La taille démographique projetée pour le secteur d'aménagement, exige l'implantation de nouvelles structures administratives, techniques et sociales. De même que le besoin de confortement des structures d'accueil économiques du secteur et de son environnement immédiat nécessite la projection des structures d'accueil et d'encadrement nécessaires. Les besoins en équipements pour une population de 20 653 habitants à terme de la valorisation totale du secteur d'aménagement sont présentés, ci-après.

Équipements	Seuil maximum de programmation	Surface minimale en m ²	Besoin en équipements	Équipements Existants	Équipements à créer
Ecole primaire	8000	4000	3	5	0
Collège	16000	6000	1	1	0
Lycée	32000	9000	1	2	0
EFP	45000	10000	1	0	1
Centre de Santé	30000	500	1	1	0
Maison de jeunes	20000	600	1	0	1
Foyer féminin	20000	600	1	0	1
Mosquée de quartier	5000	200	4	3	1

Mosquée du vendredi	15000	variable	2	1	1
Arrondissement de police	45000	1000	1	0	1
Protection civile	100000	10000	1	0	1
Terrain de sport	20000	2000	1	0	1
Grand jardin public	Variable	6000	Variable	0	Variable
Médiathèque	15000	560	1	0	1
Parc Urbain	20000	40000	1	0	1

Toutes ces propositions entrent dans le cadre de l'amélioration du cadre de vie des populations existante et projetée, l'intégration harmonieuse du secteur dans la commune de Bouskoura, l'inscription dans la continuité du PA homologué en 2015 et la déclinaison opérationnelle des directives du SDAU tel que modifié partiellement en 2014.

Ainsi, le profil futur dressé est celui d'un secteur tendant à renforcer ses aspects urbains, à consolider son fonctionnement économique, à renforcer ses assises sociales et protéger ses richesses environnementales.

CHAPITRE VIII : LES PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

La vision de développement présentée au cours des chapitres précédents, nécessite d'adosser la conception des variantes d'aménagement sur des principes permettant une déclinaison opérationnelle traduisant les orientations du SDAU et à la hauteur des finalités de la stratégie de développement du territoire concerné. Deux propositions d'aménagement sont proposées dans ce qui suit.

1- Orientations d'aménagement

La conception de la variante d'aménagement retenue repose, dans son contenu ainsi que dans sa composition urbanistique sur la matérialisation des orientations du SDAU révisé de 2014 et la déclinaison opérationnelle explicitée dans le chapitre précédent relatant la vision stratégique de développement du territoire du PAS. Au vu des exigences de la traduction des orientations du SDAU, Les dysfonctionnements et les potentialités du territoire concerné constatés à travers le travail de diagnostic, implique que le PAS à élaborer doit s'articuler autour des axes stratégiques suivants :

Pour plus de lisibilité et de clarté, il importe de mettre en évidence les axes sur lesquels reposent les propositions d'aménagement :

- Maitriser la forme de croissance de l'espace bâti en assurant l'intégration interne du secteur et son intégration à l'ensemble du territoire municipal ;
- Renforcer le caractère fonctionnel du secteur par le développement de ses structures d'accueil et de desserte en terme d'habitat de services de loisirs et du tertiaire en harmonie avec les orientations du SDAU;
- Donner au secteur un maillage viaire permettant d'intégrer les projets autorisés et ou dérogés et assurant l'insertion de l'ensemble dans le territoire municipal ;
- L'amélioration du cadre de vie à travers le déclenchement du processus d'un développement urbain durable ;

- L'affirmation de l'identité urbaine du secteur et de sa place dans les structures urbaines métropolitaines trame verte régional , ouverture et porte de la métropole;
- Doter le secteur d'une structuration spatiale favorisant son épanouissement fonctionnel et paysager ;
- Conforter le processus de développement des structures d'accueil de loisirs et récréatives du secteur
- Donner au secteur une image architecturale, urbanistique et paysagère valorisante.

2- Présentations du projet d'aménagement sectoriel

2-1- Les principes d'aménagement

La conception du projet du PAS puisera ses choix depuis les conclusions du diagnostic et s'inscrira dans le cadre de de la vision stratégique élaborée, et reposera sur les principes suivants :

- Décliner les orientations de la révision partielle du SDAU de 2014;
- S'inscrire dans les dispositions du PA en vigueur;
- Intégration des projets et dérogations accordées;
- Intégration du secteur dans son environnement
- Conforter la vocation d'entrée de la métropole de Casablanca

2-2- Composantes d'aménagement

Pour assurer au secteur une vocation résidentielle de standing et d'espaces ouverts et protégés et de tertiaire de haute facture dans la perspective de faire du territoire une entrée paysagée de la métropole et une façade urbaine « vitrine » de la commune de Bouskoura et permettre l'intégration de l'urbanisation future du territoire aussi bien à la ville de Bouskoura qu'à la métropole du grand Casablanca, l'aménagement proposé sera articulé autour des composantes suivantes :

- Une composante de faible densité résidentielle de haut standing (habitat individuelle et de villégiature) dans les zones de continuité et de liaison avec l'existant et des projections prévues par le PA de Bouskoura en vigueur il s'agit des zoning suivant D1 et D2s.
- Une composante de redressement et de restructuration visant la prise en compte des coups partis de l'habitat irrégulier conformément aux dispositions du SDAU. Les douars et quartiers d'habitat insalubre non prise en compte par le SDAU sont appelés à être résorber.
- Une composante d'animation et de services dans des espaces ouverts et protégés le long d'A7 destinée aux loisirs et tertiaires et le long d'A1 destinée aux sports et loisirs.
- Une composante d'équipement et d'espaces verts permettant la structuration spatiale de l'aménagement et offrant une image paysagée valorisante (foret, infrastructures ferroviaires, équipements publics, zone de protection du lit d'oued Bouskoura.
- 2-4- Résumé des affectations urbanistiques
 - Périmètre d'aménagement = 1464 Ha

- Tableau n 8: ventilation des surfaces ouvertes à l'urbanisation

ZONE	Secteur	Destination	Surface réservée (en ha)
D	D1	Villas en bande	9
		Villas jumelées	
	D2	Villas isolées	50
	D2S	Villas isolées	122
		Villégiature	
ZR	ZR	Zone de restructuration	23
I	I5S3	Activités industrielles de 2ème et 3ème catégorie	10
	I5	Activités tertiaires, commerciales, d'enseignement et de recherche	16
GPSL	GPSL	Grands projets de sport et de loisirs en plein air	412
TL	TL	Tertiaire et loisirs	74
FR	FR	Bois et foret	91
ZNAE	ZNAE	Zone non-aedificandi	214
ZF	ZF	Zone Ferroviaire	8
Equipements projetés	Selon les besoins du centre	Selon les besoins et l'affectation générale de la zone	27
Equipements existants	A conserver		13