

المملكة المغربية  
ROYAUME DU MAROC  
وزارة الداخلية  
MINISTERE DE L'INTERIEUR  
ولاية جهة الدار البيضاء الكبرى  
WILAYA DE LA REGION DU GRAND CASABLANCA  
اقليم النواصر  
PROVINCE DE NOUACEUR

الجماعة الحضرية لدار بوعزة  
**COMMUNE URBAINE DE DAR BOUAZZA**

تصميم التهيئة  
**PLAN D'AMENAGEMENT**

تقرير إثباتي  
**RAPPORT JUSTIFICATIF**



الوكالة الحضرية لدار البيضاء  
**Agence Urbaine de Casablanca**

- AOUT 2013 -

# TABLE DES MATIERES

<b>PREAMBULE</b>	1
<b>INTRODUCTION</b>	2
<b>I- LIMITES DE LA COMMUNE URBAINE DE DAR BOUAZZA</b>	3
<b>II- PREVISIONS ET ORIENTATIONS DU SDAU POUR LA COMMUNE URBAINE DE DAR BOUAZZA</b>	4
1- Une nouvelle centralité.....	4
2- Activités et grands équipements.....	4
3- Trame urbaine.....	5
<b>III- PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET LOGEMENT</b>	7
<b>IV- PARTI D'AMENAGEMENT</b>	8
<b>1. SECTEUR DE "TAMARIS"</b>	8
1.1. Etat actuel.....	8
1.2. Objectif et prévision.....	9
1.3. Trame viaire.....	10
1.4. Trame verte.....	10
1.5. Vocations spatiales.....	11
<b>2. SECTEUR "ARRAHMA"</b>	14
2.1. Etat actuel.....	14
2.2. Objectif et prévision.....	14
2.3. Trame viaire.....	15
2.4. Trame verte.....	15
2.5. Vocations spatiales.....	16
<b>V- EQUIPEMENTS PUBLICS</b>	18
<b>VI- PATRIMOINE</b>	20
<b>VII- ESPACES PUBLICS</b>	21
<b>VIII- MODALITES DE MISE EN ŒUVRE</b>	22
1. Principes directeurs d'aménagement.....	23
2. Programmation et financement des équipements publics.....	23

## PREAMBULE

Pour accéder au rang des grandes métropoles du monde la ville de Casablanca doit affronter un ensemble de défis fortement corrélés entre eux, qui sont ceux :

- Du développement économique.
- De la cohésion sociale.
- De la croissance démographique.
- Du transport des personnes et des marchandises.
- Du développement urbain.
- De l'environnement.
- Du niveau d'équipement.

Le SDAU de la région du Grand Casablanca définit les grands principes d'aménagement et du développement durable. Pour cela, il cite les justes équilibres à établir entre le développement économique, le développement humain et l'environnement, dans l'objectif d'aboutir à :

- Une région ouverte sur le monde, où il fera bon vivre et travailler dans un environnement de qualité.
- Une population de 5 millions d'habitants disposant d'un revenu moyen par tête 2 à 3 fois supérieur qu'aujourd'hui, mieux éduquée, mieux logée.
- Une économie performante et diversifiée, des centres de commandement, des technopoles, des industries de pointe, du tourisme, un commerce florissant.
- Une métropole de la connaissance et de la culture.
- Une région parfaitement équipée : LGV, RER, métro-tramways, routes aéroports, ports, grands équipement structurants, équipements de proximités, eau, énergie.

La ville de Casablanca sera une ville mieux structurée, avec des quartiers ayant leur identité propre et participant à la diversité de l'offre urbaine.

Cette structure résultera en grande partie de la distribution des centralités, administratives, économiques, culturelles, de loisirs... et du maillage du territoire par un réseau cohérent de voirie et de transports collectifs de masse.

Le parti d'aménagement préconisé consiste à maîtriser la croissance de la ville et d'organiser l'accueil de la majeure partie de la croissance démographique et économique dans les pôles périphériques plutôt qu'en expansion en tâche d'huile de la ville-centre.

Les orientations de l'aménagement définies par le SDAU font apparaître l'importance des zones périphériques urbanisables, au-delà des secteurs urbanisés, pour mieux maîtriser la croissance urbaine de la métropole casablancaise.

La commune urbaine de Dar-Bouazza constitue l'un des territoires représentant des enjeux majeurs de développement pour le SDAU. Cette zone fait partie des choix spatiaux acquis sur lesquels repose l'équilibre de la structure fonctionnelle de la ville de Casablanca.

## **INTRODUCTION**

Le présent rapport s'inscrit dans le cadre des orientations du Schéma Directeur d'Aménagement Urbain du Grand Casablanca, notamment celles relatives aux nouvelles zones d'urbanisation. Il consiste en la définition des options d'aménagement selon une vision prospective et cohérente intégrant les grands projets urbains innovants. Son objectif est de justifier à une échelle plus réduite les options et les choix d'aménagement adoptés et/ou engagés.

Il expose l'organisation du territoire de la commune urbaine de Dar-Bouazza et son potentiel de développement, les composantes qui contribuent à mettre en exergue, les secteurs qui feront l'objet d'une planification particulière et enfin les actions qui devront être entreprises.

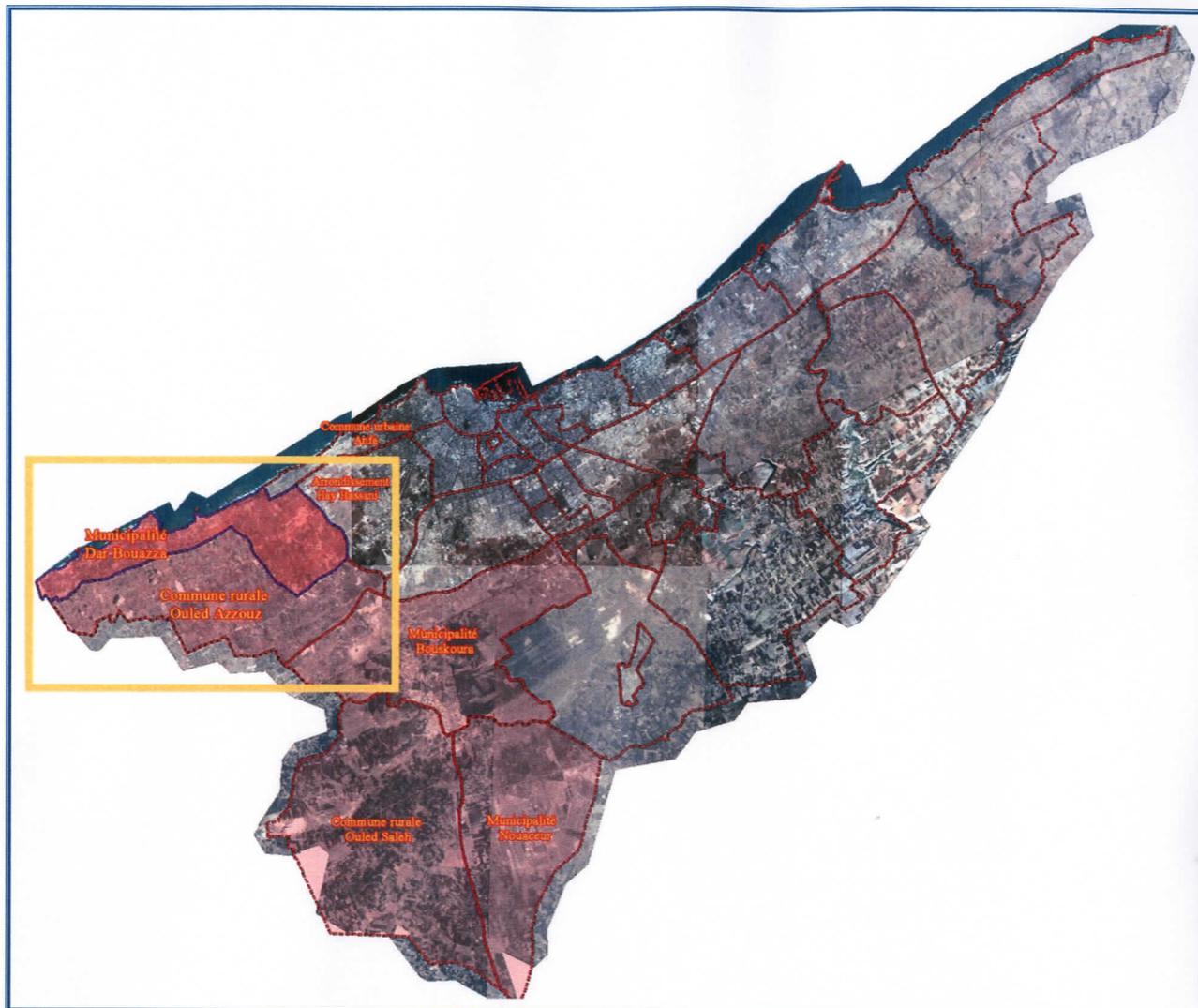
L'action de planification porte sur les deux secteurs Tamaris et Arrahma, et vise à mettre en place un référentiel réglementaire, devant guider la décision publique et participer à l'organisation et à la maîtrise du développement spatial de la commune urbaine et ce, par un aménagement cohérent et durable permettant une meilleure articulation entre ses différentes composantes.

La première partie de ce rapport rappelle les options du SDAU pour la commune urbaine de Dar-Bouazza en particulier.

Le parti d'aménagement par secteur est étayé dans la deuxième partie, il justifie : la trame viaire, les servitudes, la trame verte, les vocations spatiales, les zones d'activités, les zones d'habit, le patrimoine et les espaces publics.

Dans la dernière partie seront développées les modalités de mise en œuvre du Plan d'aménagement de la commune urbaine de Dar-Bouazza.

## I- LIMITES DE LA COMMUNE URBAINE DE DAR BOUAZZA



Située sur le territoire de la Province de Nouaceur sur une superficie totale de **4836** Ha, la Commune Urbaine de Dar Bouazza est délimitée:

- **Au Nord** : par l'Océan Atlantique.
- **Au Sud** : par la Commune rurale Ouled Azzouz.
- **A l'Est** : par la Commune Urbaine d'Anfa.
- **A l'Ouest** : par Province de Berrechid.

Il abrite une population de **63241** habitants selon le RGPH 2004.

## **II- PREVISIONS ET ORIENTATIONS DU SDAU POUR LA COMMUNE URBAINE DE DAR BOUAZZA**

La commune urbaine de Dar Bouazza occupe une place privilégiée à l'ouest de la ville de Casablanca, le SDAU prévoit l'extension urbaine sur des territoires composés essentiellement de terrains libres. Cette nouvelle urbanisation doit apporter des réponses à la demande de logements, de surfaces d'activités et d'équipements.

Ces extensions s'étendent au-delà de la première ceinture verte mise en place le long de la rocade sud-ouest.

### **1. De nouvelles centralités:**

A la lumière de ces orientations, le plan d'aménagement de la commune urbaine de Dar Bouazza se fixe comme objectif de jouer le rôle d'un régénérateur urbain permettant de réguler l'offre urbaine future aux exigences économiques, sociales et environnementales, ce qui engendrera sans doute une opportunité de développement de la ville.

Pour rester conforme à cette vision, la ville devra donc se défaire du prototype urbain «centre-périphérie» en faveur d'une multitude de nouvelles centralités auxquelles devra adhérer celles de Dar-Bouazza.

En effet la commune urbaine de Dar-Bouazza, qui était une commune rurale périphérique comportant essentiellement des terrains agricole en arrière pays, sera aujourd'hui -parmi d'autres- le réceptacle d'une extension urbaine importante qui aura la particularité de mettre en valeur les données naturelles du territoire, et de favoriser l'introduction structurée de l'activité balnéaire qui est un remarquable levier pour rehausser de manière plus large le niveau de qualité et d'attractivité de la commune urbaine et de là celle de toute la ville de Casablanca, permettant de créer une centralité entière, autonome et distincte.

L'objectif du projet du plan d'aménagement de la commune urbaine de Dar Bouazza est de permettre, le développement de quartiers résidentiels visant la haute qualité d'architecture et d'environnement, avec un excellent niveau d'équipement contribuant ainsi à améliorer, et structurer l'ensemble des entités du territoire jusque là disparate, et de faire d'elle une part d'une grande métropole reconnue à l'échelle internationale, dont le développement urbain sait répondre à la fois à la dynamique économique, au développement humain de l'ensemble de ses habitants et aux conditions contemporaines qui sont celles du développement durable.

### **2. Activités et grands équipements:**

La stratégie territoriale prônée par le SDAU consistant à élever le niveau de rayonnement national et international de Casablanca -la métropole- ainsi que le rayonnement régional de chacun de ses territoires infra régionaux, devra nécessairement passer par l'injection de zones d'activités structurées et d'équipements structurants notamment dans les territoires de la commune urbaine de Dar-Bouazza.

Dans ce sens, le plan d'aménagement de la commune urbaine de Dar Bouazza veille à la poursuite d'un aménagement par lequel la qualité urbaine, avec son animation et ses services est obtenue par une harmonieuse mixité de l'habitat, des activités et des équipements de proximité.

### **3. Trame urbaine:**

#### **3.1. Transport:**

A l'horizon 2030, Casablanca se veut une ville polycentrique, une ville rompant avec le principe classique de centre-périphérie en créant plusieurs centralités périphériques autonomes. Par ailleurs, un déficit flagrant en termes de transport public se fait sentir créant une entrave à cet objectif.

Pour remédier à cette situation, et assurer le principe de polycentrisme le SDAU définit clairement l'infrastructure majeure du transport conforme à son ambition de métropole urbaine moderne reposant en plus du RER sur des lignes de tramway débouchant sur la rocade sud-ouest qui limite Dar-Bouazza et l'arrondissement de Hay-Hassani et qui peuvent éventuellement être prolongée dans le secteur Arrahma.

#### **3.2. Voiries structurantes:**

La structuration et l'hierarchisation de la trame viaire reste incontournable à la lumière de la vision du SDAU de la ville de Casablanca en tant que métropole internationale.

La trame viaire devra donc veiller à:

- Créer des liaisons entre les différents pôles périphériques, ainsi qu'une liaison entre ces derniers et la ville mère; notamment la rocade sud-ouest qui devra être bouclée sur la route d'Azemmour.
- Elargir et renforcer des axes importants déjà existants tels que, la route d'Azemmour, la route d'El Jadida et la desserte des plages.
- Créer un canevas routier en interne pour mieux desservir les différentes entités de la commune urbaine et les rendre plus accessibles.

#### **3.3. Trame «verte et bleue»:**

La commune urbaine de Dar-Bouazza présente la particularité d'être un territoire littoral, dotée de 18km de linéaire de côte donnant sur l'océan Atlantique. De ce fait Dar-Bouazza devra nécessairement intégrer dans son aménagement la dimension de développement durable non seulement en renforçant la nature dans la ville mais aussi en injectant la nature dans la ville pour faire de cette dernière une véritable ville verte.

Dans ce sens, le SDAU a mis en place plusieurs coulées vertes sensiblement parallèles au littoral ainsi que plusieurs parcs urbains aussi bien dans le secteur de Tamaris que dans le secteur d'Arrahma.

Au niveau du littoral, une zone de protection de site a été instaurée le long de la côte, donnant lieu à une zone dans laquelle toute construction est interdite.

Par ailleurs, le SDAU met l'accent sur la nécessité de préserver le caractère naturel et public des plages de la commune urbaine.

#### **3.4. Qualité et mixité urbaine**

Dans le but d'assurer une qualité et mixité urbaine satisfaisante, le SDAU préconise de:

- Maîtriser le développement urbain en périphérie. C'est l'objet même du plan d'aménagement de Dar Bouazza qui propose l'application concrète de cette préconisation concernant aussi bien le secteur Tamaris que le secteur Arrahma qui jusque là leur manquent le fil directeur permettant d'homogénéiser toutes les entités du territoire.
- Prendre en considération les projets autorisés en cours d'élaboration, aussi au niveau du schéma viaire qu'au niveau des vocations, ce qui permettra d'ancrer des secteurs distincts et homogènes.
- Promouvoir la qualité architecturale et urbaine pour tous les projets à injecté dans ce territoire quelque soit leur échelle.

Cette ambition est exprimée dans le développement urbain des secteurs à urbaniser du territoire de Dar-Bouazza.

La dimension de la qualité urbaine est celle de la mixité entre l'habitat, les activités et les services de proximité a été instaurés dans la conception du présent plan d'aménagement de telle sorte à créer un équilibre entre les différentes entités du territoire.

### III- PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET LOGEMENT

Selon le RGPH de 2004, la population de Dar Bouazza a connu ses dernières années un triplement en passant d'une population totale en 1994 de **45177** habitants à **63241** habitants en 2004 avec un taux d'accroissement de **9,8%**.

Retenant ce dernier taux d'accroissement, la population de Dar-Bouazza passerait à **293.836** habitants en 2014.

Cependant, les prévisions précédemment élaborées sur la base du taux d'accroissement démographique ne tiennent pas compte du rythme de l'urbanisation. Il est donc nécessaire de tenir compte à la fois de l'accroissement démographique et du zonage affecté à des nouvelles zones à urbaniser.

Dans le présent rapport on considère la population à terme estimée en fonction des options d'aménagement retenues. En effet, des correspondances entre les caractéristiques réglementaires des différents secteurs et les capacités théoriques en termes de population ont été établies suite aux éléments suivants:

- Surface foncière de référence pour le calcul: 10.000m<sup>2</sup> (1ha.).
- Application d'un coefficient de pondération pour la voirie et les équipements.
- Coefficient d'Occupation du Sol (COS) et minimum parcellaire.
- Application d'un coefficient de pondération pour la répartition entre habitat et activités.
- Surface brute par logement.
- Taille moyenne du ménage.

Sur la base de ces calculs, la population à terme de Dar-Bouazza sera de l'ordre de 410.000 habitants.

#### **Le secteur de Tamaris:**

La population qui sera établie sur le territoire de la commune urbaine de Dar-Bouazza, secteur Tamaris sera de l'ordre de **160.000 hab.**

\* : Superficie hors voies et équipements d'aménagement.

\*\* : Taille moyenne de ménage estimé à 3,7 à l'horizon 2020.

#### **Le secteur Arrahma:**

La population qui sera établie sur le territoire de la commune urbaine de Dar-Bouazza, secteur Arrahma sera de l'ordre de **250.000 hab.**

\* : Superficie hors voies et équipements d'aménagement.

\*\* : Taille moyenne de ménage estimé à 3,7 à l'horizon 2020.

## IV- PARTI D'AMENAGEMENT

Le territoire de la commune urbaine de Dar-Bouazza se répartit en deux secteurs distincts de part leur situation géographique, leur mode d'occupation actuel et leur niveau d'urbanisation:

1. Secteur Tamaris
2. Secteur Arrahma

### 1-LE SECTEUR DE TAMARIS

#### 1.1-Etat actuel

##### - Le centre de Dar-Bouazza:

Le centre actuel de Dar-Bouazza se situe en arrière pays de la pointe de Jack-Beach, entre la zone côtière et la route d'Azzemour, c'est le noyau de la commune. Il comprend le siège de la commune, le caïdat, des zones urbaines mixtes plus ou moins structurées en zones villas et habitat économique desservi par des équipements tels que l'hôpital, le collège, le lycée, la maison de jeunes, et un petit complexe commercial.

##### - La zone côtière ou front du littoral:

La zone côtière est la partie la plus sollicitée par des projets de grandes tailles donnant la possibilité de vue directe sur la mer.

Cette zone a vu émerger des projets et complexes résidentiels aussi bien de résidences principales que secondaires.

Par ailleurs, l'attrait touristique de la zone, a fait installer outre le résidentiel, quelques unités hôtelières ainsi que des équipements d'animation de loisirs et de restauration.

##### - Les zones industrielles:

Une petite zone industrielle a vu le jour à Dar-Bouazza initiée par l'ancien plan d'aménagement (PA de 1989) le long de la route d'Azzemour et en front de la centralité actuelle.

##### - Les zones de bidons villes et d'habitat insalubre:

De nombreuses poches d'habitat insalubre et de bidons ville se sont développées sur le territoire, principalement concentrée le long d'axes routiers, sur la zone agricole, à l'est de la commune ainsi que sur le pôle de Ben Abid. Ces poches d'insalubrité sont venu se greffer auprès de zones d'emplois potentiels que sont les zones industrielles et la carrière de Ben Abid.

Malgré l'effort consenti par l'ancien plan d'aménagement de 1989, ce dernier ne couvre qu'une partie assez restreinte de la bande littorale qui se situe au delà de la route d'Azzemour.

En conséquence à cela, Dar-Bouazza souffre de l'hétérogénéité de son territoire due à un manque de vision urbanistique générale et globale, recouvrant tout le territoire, tout en mettant en valeur les différentes potentialités du site.

Dans ce sens, un nombre important de projets de dérogations ont vu le jour sur ce territoire; des projets essentiellement de nature résidentiel ou balnéaire.

La commune urbaine de Dar-Bouazza est devenue l'objet de multiples enjeux notamment de l'enjeu touristique. Dotée d'un linéaire de côte de 18km et comprenant certaines des plus belles plages Casablanca, elle est devenue une destination de détente et de loisir des plus prisés non seulement à l'échelle de Casablanca mais aussi à l'échelle nationale.

la commune de Dar-Bouazza est dotée d'un point de pêche appelé "Mrissa de Sidi Mohamed" considéré comme l'un des atouts considérables à mettre en valeur notamment dans le cadre de la constitution d'un noyau PDA ou Point de Débarquement Aménagé, assurant une activité de pêche mieux structurée.

L'arrière pays de la bande littorale présente des atouts considérables, entre autres, un patrimoine architectural important qu'est "la kasbah de Dar-Bouazza" qui a donné son nom au territoire. Cette dernière devra donc être mise en valeur au regard de son emplacement stratégique, en hauteur dominant le littoral et l'arrière pays à la fois.

Le deuxième site est tout aussi important, c'est celui d'une ancienne église transformée en mosquée située au niveau de la zone du boisement de "Roche-Brune".

## **1.2- Objectif et prévisions**

Les orientations de l'aménagement définies par le SDAU font apparaître l'importance des zones périphériques urbanisables, au-delà des secteurs urbanisés, pour accueillir la croissance démographique de la métropole casablancaise.

Le plan général du SDAU fait clairement apparaître que ce secteur d'urbanisation constitue le prolongement et la continuité de l'urbanisation développée la ville de Casablanca.

### **1.2.1-Prévisions démographiques:**

L'analyse du plan qui délimite des zones de différents niveaux de densité, permet d'établir le cadrage quantitatif des logements et populations susceptibles d'être accueillis. La population de ce secteur sera de **160.000** habitants.

### **1.2.2-Transport**

Le SDAU prévoit de raccorder le secteur de Tamaris aux territoires qui lui sont limitrophes, en plus du réseau viaire existant par un réseau plus développé et structuré, qui comprendra l'élargissement de certaines de certaines voies notamment la route d'Azemmour et la desserte côtière.

## **1.3- Trame viaire**

Le schéma viaire projeté se présente sous forme d'axes routiers ayant essentiellement comme objectifs de:

- Desservir les différentes entités de la commune.
- Décongestionner les points noirs et les endroits à circulation problématique.

- Créer une hiérarchie des voies permettant aussi bien l'accessibilité, la desserte, que la vue sur le littoral (exemple du boulevard panoramique).
- Créer un réseau viaire permettant de desservir et de rendre accessible des zones à potentialité naturelle tout en les préservant (forêts, domaine maritime, végétation des cordons dunaires).
- Profiter de la topographie du terrain pour assurer une vue sur la mer.

Ses lignes directrices seront:

- Le dédoublement de la route d'Azemmour, qui jusqu'ici subissait un flux automobile extrêmement important s'aggravant d'avantage en weekend et en périodes estivales. Ce dédoublement vers une emprise de 60m permettra de recevoir ce flux dans des conditions plus favorables.
- Le dédoublement de la desserte côtière d'une emprise de 20m à une emprise de 30m, pour assurer la fluidité de la circulation et mettre en place des promenades et corniches en front de mer.
- Le dédoublement de la route d'El Jadida à une emprise de 60m.
- La création de pénétrantes perpendiculaires à la bande côtière se qui permettra d'ouvrir des perspectives importantes sur le littoral profitant ainsi du jeu de relief que présente le terrain.
- La création de voies sensiblement parallèles au littoral ce qui permettra de relier le territoire longitudinalement allant de la limite avec Hay Hassani extension jusqu'à l'extrémité ouest du secteur de Tamaris.
- La création de giratoires permettant d'organiser la circulation depuis la route d'Azemmour vers le territoire se situant entre cette dernière et la bande littorale. Les giratoires prévus sont situés dans des nœuds qui représentent la particularité d'une très forte fréquentation automobiles ou sur le bouclage d'une voie très importante comme RP 3001.
- L'aménagement de parkings publics, pour résoudre le problème actuel du parcage sur des terrains non prévus pour cela.
- La création de promenades, et cheminement piétons aux franges de certaines parties du réseau viaire.

#### **1.4- Trame verte**

L'essentiel de la trame verte longera les directions sud-est et nord-ouest accompagnant ainsi dans la plupart des cas les axes viaires parallèles à la bande côtière, en raison dans un premier temps de la configuration des parcelles qui se présentent notamment sous forme de bandes étroites perpendiculaires au littoral, et dans un deuxième temps de la volonté de création de promenades et cheminements piétons ouvrant des percées visuelles sur la côte.

Par ailleurs, le SDAU, à réservé certains emplacements du secteur Tamaris pour l'établissement de coulées vertes au niveau de la zone de Ben Abid, de Oued Merzeg, et de la frange littorale mitoyenne au secteur de Hay Hassani extension au niveau de l'arrondissement de Hay Hassani.

Un grand parc urbain a été également prévu sur la bande littorale en mitoyenneté avec le secteur Hay Hassani extension.

### **1.5- Vocations spatiales**

Le secteur de Tamaris adopte une configuration allongée parallèlement à la bande côtière, il sera donc subdivisé en 5 sous-secteurs:

**Sous-secteur 1** : la séquence allant du chalet royal à Oued Merzeg.

**Sous-secteur 2** : la séquence allant d'Oued Merzeg à la pointe de Jack Beach.

**Sous-secteur 3** : la séquence allant de la zone des hôtels (Hôtel des arts) aux Tamaris III.

**Sous-secteur 4** : la séquence verte concernant la forêt des Tamaris III.

**Sous-secteur 5** : la séquence de l'ensemble des Tamaris III organisée autour des grands projets touristiques et résidentiels et la marina.

Les densités se répartissent de manière à créer une centralité plus ou moins dense, au niveau du centre administratif actuel s'aérant en allant vers les extrémités, Ben Abid à l'ouest et la limite à Hay Hassani extension à l'est.

#### **1.5.1 Sous-secteur 1 : la séquence allant de la partie Est de Dar Bouazza à Oued Merzeg.**

La vocation dominante de cette séquence est essentiellement résidentielle, due particulièrement à la présence de plusieurs projets de lotissements à caractères résidentiels. Ce sous-secteur accueillera donc à ce niveau de l'habitat individuel isolé, jumelé ou en bande et un zoning qui permet de la villa isolée et de la villégiature.

Par ailleurs, l'un des meilleurs atouts de cette zone en plus de sa desserte par la route d'Azemmour et la desserte côtière- qui devra être dédoublée, est sa proximité de certaines des plus belles plages de Dar-Bouazza, ce qui convient parfaitement à l'installation d'offres touristiques ouvertes au grand public.

Des équipements de loisir seront être installés tel qu'espace vert, centre de congrès, hôtels, pour renforcer l'animation de la zone où le Golf est déjà en cours de réalisation sur une superficie de 45ha.

L'Oued *Merzeg* engendrera tout naturellement une servitude non-*œdificandi*, dans laquelle toute construction est interdite, les alentours de ce dernier devront également être mis en valeur pour renforcer cette donne naturelle.

D'autres espaces naturels s'imposent en tant qu'espaces à protéger notamment le littoral relevant du domaine public maritime à travers une zone de protection de site, ainsi que les cordons dunaires qui lui sont sensiblement parallèles et qui jouent un rôle extrêmement important dans la stabilisation du sol ainsi que la rétention de sables.

Parallèlement au littoral et en aval de la desserte côtière, le sous-secteur donnera place à une autre zone de protection de site au niveau des terrains humides relevant du domaine hydraulique, cet espace ouvert au public, non clôturé présentera un traitement paysager alliant du végétal et de l'aquatique, et sera une zone non-*œdificandi*. Il constituera une coupure verte installée dans la partie Est de cette séquence en limite avec la ville de Casablanca et qui est essentiellement instaurée par le parc urbain prévu au niveau du SDAU.

### **1.5.2-Sous-secteur 2 : la séquence allant d'Oued Merzeg à la pointe de Jack Beach:**

La partie centrale de cette zone se situant en limite directe de la centralité actuelle présente un début d'offre en habitat économique et social qu'il s'agira de développer d'avantage, elle renfermera aussi un nombre important d'équipements publics. C'est la zone qui a vu naître la centralité de Dar-Bouazza avec notamment des lotissements tels que le «littoral», «le village pilote» et «alia».

Ce zonage sera étendu également plus vers l'ouest de cette séquence ce qui permettra d'englober également des poches d'habitat insalubres en leur offrant une meilleure qualité de vie. La zone de villa gardera sa vocation d'habitat individuel.

Dans ce même secteur et en front de la route d'Azzemour, un zoning sera établie conformément aux immeubles déjà existants et marquant l'entrée de la centralité de Dar-Bouazza.

Une offre d'habitat individuel sera mis en valeur en front de la desserte côtière, ce qui permet maintenir cette dernière aérée.

Une zone balnéaire de faible densité est prévue en face de la petite mrisa "Sidi-Mohammed" qui se verra développée en un grand port de plaisance qui sera un équipement majeur de la commune urbaine de Dar-Bouazza.

Entre ces deux zones sera instaurée une offre en logement aéré sous forme d'immeubles orientés sur espace vert.

Une coulée verte sera injectée au centre de ce sous-secteur conformément aux orientations du SDAU pour assurer une meilleure aération sous forme de bande délimitant des zones de différentes natures et donc de différentes densités.

En front de la route d'Azzemour une zone d'habitat individuel de faible densité prendra place conformément aux directions du SDAU.

### **1.5.3- Sous-secteur 3 : la séquence allant de la zone des hôtels aux Tamaris III**

La troisième séquence développe une vocation touristique et balnéaire dominante en front de la zone littorale intégrant ainsi plusieurs projets touristiques avec la possibilité d'accroissement des capacités d'accueil en diverses formes d'hébergement. Cette vocation est déjà installée à travers plusieurs projets d'hôtellerie et de résidences balnéaires, ainsi que des zones d'animation et de divertissement.

Cette vocation sera encrée dans toute cette bande par un zoning qui correspond à la typologie de ces projets autorisés.

Au niveau de la pointe de Jack Beach, et la zone vacante entre le lotissement *Khadija* et la Marina-Blanca, sera instaurée une zone touristique et balnéaire qui bénéficiera d'une vue plongeante sur le littoral, et sur la petite *mrissa* "Sidi Mohammed" objet du futur port de plaisance.

L'arrière pays, quant à lui sera le réceptacle de la centralité de Dar-Bouazza, laquelle centralité renfermera de grands équipements. Cette zone sera le cœur battant de Dar-Bouazza, qui va se dédensifier au fur et à mesure que l'on s'en éloigne vers les zones latérales.

Certains projets autorisés en front de la centralité actuelle créent des zones de mixité urbaine en instaurant des zones d'habitat individuelles (isolé, jumelé, en bande), du collectif ainsi que du balnéaire à hauteur variable.

En arrière pays du littoral, une zone d'habitat individuel sera établie et sera de plus en plus aérée au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la centralité et que l'on se rapproche du sous-secteur vert à l'ouest.

Un tracé d'une voie d'aménagement perpendiculaire à la bande côtière partant de la route d'Azemmour jusqu'à la Kasbah de Dar-Bouazza (zone sous protection architecturale), sera l'occasion de mettre en valeur ce patrimoine, de créer des perspectives sur le littoral, avec la possibilité d'instaurer d'éventuelles servitudes d'activité et de commerce le long de cet axe.

#### **1.5.4- Sous-secteur 4 : la séquence verte concernant la forêt de Tamaris III**

Cette séquence est considérée comme étant la séquence verte par excellence, et ce par la présence de la petite forêt renforçant ainsi la donne naturelle et écologique de la zone. L'aménagement de cette séquence nécessite donc en premier lieu de préserver cet espace naturel, de le renforcer et de développer en ses alentours des zones d'animations, et des activités de plein air.

En limite de la forêt, ce secteur est déjà engagé par un ensemble de chalet, «zone de roche brune».

L'arrière pays comporte plusieurs projets autorisés à savoir, le projet Al-Boustane (habitat individuel et collectif), Copacabana (habitat individuel). Progressivement vers le sud, les densités resteront intermédiaires conformément au SDAU ces terrains seront donc le réceptacle d'immeubles orientés sur espace verts.

La voie d'aménagement délimitant ce sous-secteur avec celui qui lui est mitoyen à l'est sera l'occasion d'injecter d'éventuelles servitudes de commerce et d'animation de long de ce denier.

#### **1.5.5- Sous-secteur 5 : la séquence de l'ensemble de Tamaris III**

La cinquième séquence devra accueillir en front du littoral, au delà de la zone de la forêt des aménagements de nature touristiques et balnéaires très aérés conformément au SDAU, cette dernière garantira le développement de l'ensemble de ce sous secteur ainsi que de la zone qui compose aujourd'hui le centre de Ben Abid considéré comme un des pôles marquants de la commune qui s'est développé autour de la carrière de Ben Abid.

En front du littoral sera aménagée une esplanade piétonne ceinturant la zone balnéaire.

La partie à l'ouest de ce secteur gardera la vocation rurale conformément aux recommandations du SDAU.

Des coulées vertes, viendront créer une zone tampon entre des territoires de natures différentes tout en veillant à garder le sous secteur bien aéré.

## **2-LE SECTEUR ARRAGMA**

### **2.1-Etat actuel**

Le pôle Arragma est situé sur la partie Est de la commune de Dar-Bouazza.

Son relief est essentiellement constitué par une succession de lignes de crêtes (au même titre que le secteur Tamaris) longitudinales sensiblement parallèles à la bande littorale, qui se succèdent en gradins ascendant au fur et à mesure que l'on se rapproche de la route de Casa-El Jadida, ce qui permettra de dégager des vues plongeantes sur la côte et la bande côtière.

Il est délimité:

- Au nord par la route d'Azemmour.
- Au sud par la route d'El Jadida.
- A l'est la rocade sud-ouest.
- A l'ouest par la RP. 3003.

Il est traversé par la RP 3014 route de *Mly. Thami*.

La seule approche faite par le PA de 1989 vis-à-vis du secteur Arragma –qui à l'époque était le chevauchement des trois zones ; côtière est, côtière ouest, et sud- est traduite par le zonage RA qui vient ancrer le caractère rural du territoire, ainsi qu'une distinction du cimetière Arragma.

Cette approche globale a donné lieu sur le terrain à un tissu urbain prédominant essentiellement sous formes de tissus discontinus, éparpillé de manière non homogène à travers ce dernier, composé de Douars (Iraki, Laatikiines, Lbguiriine, et Ouled Ahmed ) et de bidons villes avec une carence affligeante en termes d'infrastructure de base et ce aussi bien au niveau du réseau viaire, du transport que des services publics.

Par ailleurs, le secteur Arragma commence à se structurer sur le plan urbanistique grâce à l'injection de plusieurs projets notamment le projet de Madinat Arrama I et II, ainsi plusieurs nouveaux projets qui fleurissent dans ce secteur et qui répondent dans la majeure partie à une demande en logement social.

### **2.2- Objectif et prévisions**

Les orientations de l'aménagement définies par le SDAU font apparaître l'importance des zones périphériques urbanisables, au-delà des secteurs urbanisés, pour accueillir la croissance démographique de la métropole casablancaise.

#### **1.2.3-Prévisions démographiques:**

Le plan général du SDAU fait clairement apparaître que ce secteur accueillera un pôle urbain qu'il s'agira de définir. La population sera de **250.000** habitants.

### **1.2.4-Transport**

Le SDAU prévoit de raccorder le secteur d'Arrahma aux territoires qui lui sont limitrophes, en plus du réseau viaire classique, par deux lignes de tramway, la première installant son amorce au niveau de la route de *Mly. Tahmi*, et la deuxième au niveau de la route d'El Jadida.

### **2.3- Trame viaire**

Les lignes directrices de la conception du schéma viaire sont:

- Le dédoublement de la route d'Azemmour, qui jusqu'ici subissait un flux automobile extrêmement important s'aggravant d'avantage en weekend et en périodes estivales. Ce dédoublement vers une emprise de 60m permettra de recevoir ce flux dans des conditions plus favorables.
- Le dédoublement de la route d'El Jadida à une emprise de 60m, pour assurer la fluidité de la circulation.
- Le dédoublement de la route de *Mly. Thami* à une emprise de 60m, laquelle route fera le lien entre le secteur de Hay Hassani extension, le pôle *Arrahma* et la Commune Rurale de Ouled-Azzouz.
- La création de pénétrantes perpendiculaires à la bande côtière ce qui permettra d'ouvrir des perspectives intéressantes sur le littoral profitant ainsi du jeu de relief que présente le terrain.
- La création de voies sensiblement parallèles au littoral ce qui permettra de relier le territoire longitudinalement allant de la limite avec le secteur de Hay-Hassani extension jusqu'aux limites de la commune rurale de Ouled-Azzouz.
- L'aménagement de parkings publics, pour résoudre le problème actuel du parcage sur des terrains non prévus pour cela.
- La création de promenades, et cheminement piétons aux franges de certaines parties du réseau viaire.

### **2.4- Trame verte**

Une bonne partie de la trame verte accompagnera le réseau viaire:

- La rocade sud-ouest qui délimite le pôle Arrahma en sa partie est, sera traitée en parkway combinant un vaste terre plein planté, de largeur variable, et de larges accotements des 2 voies de circulations, traitées de la même manière.

Cette rocade est caractérisée par la réservation de vastes espaces verts de part et d'autre, permettant ainsi au niveau du pôle Arrahma d'installer une coupure verte importante de l'ordre de 500m en moyenne entre le territoire incorporé à la ville de Casablanca et les extensions qui se développent sur ses franges directes.

Accompagnant la RP3001, d'autres bandes d'espaces verts s'établissant le long de cette dernière permettront de créer une autre coupure verte à l'ouest du pôle Arrahma, en limite directe avec la Commune rurale de Ouled Azzouz. La largeur moyenne de cette bande est de 200m.

## **2.5- Vocations spatiales**

Le SDAU de la ville de Casablanca a prévu pour le secteur Arrahma, un projet urbain. Il n'est pas rentré dans les détails de la répartition des densités ni dans la nature des zonages à affecter. Par ailleurs, il a délimité les coulées vertes à respecter et le cimetière Arrahma.

Ainsi, des coulées vertes viendront cadrer le territoire du secteur Arrahma en ses limites avec Hay Hassani extension longeant la rocade sud ouest. D'autres coulées viendront également s'installer dans les zones les plus basses du territoire en aval de la route Mly. Thami.

En front de la route d'Azemmour, sera installée une bande touristique et balnéaire en continuité avec le zonage établi à Hay Hassani à l'est et à Ouled Azzouz à l'ouest.

En aval de cette zone, et dans la partie Ouest, sera établie une zone résidentielle offrant de l'habitat individuel sous forme de villas isolées ou en villégiature, ainsi que du collectif. Des groupements d'habitation sera quant à lui appliqué au niveau des projets relevant du programme de logement social.

Le pôle Arrahma a la particularité d'accueillir dans une partie de son territoire des pôles de recasement des ménages issus de l'habitat insalubre à travers la ville de Casablanca. Ainsi le projet de Madinat Arrahma I et II ont été initiés par Idmage Sakane, en front de la route de Moulay Thami s'étendent sur des superficies respectives de 69ha et 65ha, et sont desservies par plusieurs équipements.

La centralité du pôle Arrahma sera bâtie le long d'une bande sensiblement parallèle à la bande littorale, il s'agit d'une centralité urbaine favorisant la mixité sociale, la cohabitation sans nuisance des activités socio-économiques, culturelles et de loisirs. Le zonage mixte comprenant du logement collectif à l'alignement avec bureaux, hôtellerie, et commerce.

Cette centralité sera cadrée par des zonages de hauteurs différentes sous forme de logement collectif sur espaces verts, du logement économique amélioré et de l'habitat social au niveau des douars.

Le cimetière Arrahma, ainsi que d'autres petits cimetières seront maintenus et ceinturés par une zone non ædificandi de 30m, traitée et plantée par des arbres de hautes tiges.

Il est à noter que plusieurs projets relevant du programme de logement social ont été autorisés sur le territoire du pôle Arrahma présentant une offre de logement social tout en donnant la possibilité aux populations bénéficiaires à celles avoisinantes de bénéficier d'équipements publics construits et cédés gratuitement à la commune par les opérateurs des dits projets.

Parallèlement à la route de Mly. Thami et en aval de cette dernière, une conduite de l'ONEP fera l'objet d'une servitude non- ædificandi qui sera traitée en espace vert.

Dans la bande comprise entre la conduite ONEP et la route d'El Jadida prendra place un zoning qui sera établie pour englober plusieurs projets de logement social autorisés à ce

niveau, ainsi qu'une zone permettant de créer une homogénéité avec le premier zonage sur cette même voie nationale, ainsi que des zones de logements collectifs sur espaces verts.

Une double file de lignes de haute tension provenant de Hay-Hassani extension et rejoignant ouled Azzouz devra être établie en zone non ædificandi.

## V. EQUIPEMENTS PUBLICS

Face à la forte croissance urbaine que connaît la région du Grand Casablanca et à la hausse continue des prix du foncier et à sa rareté, la normalisation des équipements collectifs et la rationalisation de la consommation du foncier devient au centre de la problématique de la mise en œuvre des documents d'urbanisme.

Le nombre et la superficie des équipements à prévoir sont calculés, par le plan d'aménagement, à partir d'une grille normative, en fonction de la capacité d'accueil (population d'accueil à terme) des zones déjà urbanisées et/ou celles à ouvrir à l'urbanisation. La grille se présente sous forme de tableau qui définit des normes en fonction de seuils de population et de superficies nécessaires et rationnelles, elle est utilisée avec une certaine flexibilité chaque fois que la réalité du terrain le suggère.

A noter que les normes ont été réduites (le seuil de la population nécessaire a augmenté et la surface de l'équipement a baissé) par rapport à l'ancienne grille normative sur la base de laquelle ont été établis les anciens plans d'aménagements.

La nouvelle grille s'inscrit donc dans les objectifs suivants:

- Programmation des équipements collectifs selon une approche réaliste.
- Optimisation des superficies.
- Distinction entre les équipements de proximité et les équipements structurants.
- Regroupement dans la mesure du possible des équipements en un seul pôle dans un souci de multifonctionnalité, de polyvalence et de rentabilité.
- Recherche d'une équité foncière.
- Mise en œuvre des équipements programmés.

L'implantation des équipements inscrits au Plan d'Aménagement répond à deux préoccupations:

- Palier au déficit flagrant en termes d'équipements.
- Assurer l'accessibilité de toutes les populations concernées aux équipements de base.

## Grille Normative des Equipements à prévoir par les Plans d'Aménagement

Nature des équipements			Observations
	Utilisateurs	Surface (en m <sup>2</sup> )	
<b>Enseignement "E"</b>			
Ecole Primaire	1/8000	4000	
Collège	1/16000	8000	
Lycée	1/32000	10000	
<b>Enseig. Professionnel "E"</b>			
C.Q.P/C.F.P	1/16500	12000	<i>Variable en fonction des besoins</i>
I.T.A		15000	<i>du Ministère concerné.</i>
<b>Santé "S"</b>			
Centre de Santé urbain	1/30000	500-1000	
Hôpital Local	1/100000	15000-30000	
Polyclinique	<i>Variable</i>	<i>variable</i>	<i>En fonction des besoins du Ministère concerné.</i>
<b>Sports "SP"</b>			
Grand Terrain de sports	1/45000	10000	
Petit terrain de sports	1/20000	2000	
Complexe Sportif	1/150000	50000	
Salle Omnisports	1/150000	5000	
<b>Complexe Socioculturel "P"</b>			
	1/20000	3000	
<b>Publics Services "P"</b>			
Marché	25000 – 100 000	2500 - 4000	
<b>Publics Administratifs "P"</b>			
Commissariat de police	1/45000	2000	
Arrondissement de police	<i>Variable</i>	1000	
Protection civile	1/100000	10000	
Services Administratifs indéterminés	1/45000	3000	
Maison de services publics	1/20000	600	
<b>Publics. Culturels "M"</b>			
Mosquée Vendredi	1/15000	3500	
<b>Espaces verts "V"</b>			
Grand jardin public	<i>variable</i>	60000	

**NB:** le complexe socioculturel renferme: Maison de jeunes (600m<sup>2</sup>), Foyer Féminin (600m<sup>2</sup>), Bibliothèque (600m<sup>2</sup>) et Centre culturel (1200m<sup>2</sup>).

## VI. PATRIMOINE

L'arrière pays de la bande littorale présente des atouts considérables, entre autres, un patrimoine architectural important.

Le présent plan d'aménagement a donné une attention particulière au patrimoine bâti, sa conservation et préservation nécessitent de la part des collectivités locales et des différents intervenants un aménagement approprié et un traitement particulier assurant une meilleure sauvegarde de ce capital symbolique et une meilleure intégration paysagère et architecturale.

Le territoire de la commune urbaine de Dar-Bouazza compte deux sites patrimoniaux:

- Le premier est la «kasbah de Dar-Bouazza» qui fut la première maison édifée sur la commune urbaine, et qui a donné son nom au territoire. Vue la charge patrimoniale que porte la maison, elle devra être préservée et mise en valeur aussi au regard de cette charge que de son emplacement stratégique, en hauteur dominant le littoral et l'arrière pays.
- Le deuxième est celui de l'ancienne église transformée en mosquée, mêlant formes et fonctions différentes dans un même lieu de culte.

## VII. ESPACES PUBLICS

Le plan d'aménagement de la commune urbaine de Dar Bouazza donne une attention particulière aux espaces publics (quasi inexistant) pour répondre aux besoins d'une population qui s'établira sur ce territoire à l'horizon 2030 et améliorer sa qualité de vie.

Les espaces publics représentent des lieux de convivialité et de sociabilité, symbolisant l'échange, le partage, la liberté, et devant être libre de toute contrainte d'utilisation abusive. Ces espaces renferment essentiellement; les espaces verts, les places et placettes, les aménagements paysagers longeant les axes routiers, les rues, promenades, et axes piétons. Ils doivent être correctement dimensionnés, équitablement réparti sur le territoire, et bien insérés dans leur contexte.

La commune urbaine de Dar Bouazza présente une offre en espaces verts urbains quasi-inexistant, la petite forêt donnant sur le littoral ainsi que les cordons dunaires restent les espaces naturels les plus importants actuellement sur tout le territoire de la commune.

La carrière «Ben Abid» située à l'ouest de la commune, présente une opportunité à saisir, ainsi elle pourra être aménagée tout en créant un nouvel espace vert de grande qualité visuelle, mais ceci ne pourrait se faire qu'après dépollution et aménagement du site.

Dans sa partie Est (au niveau du secteur Arrahma), le territoire de la commune est limité par une coupure verte traversée par une voie expresse (rocade sud-ouest) et débouche dans une autre coulée verte le long du littoral assurant une meilleure continuité écologique. Ce nouvel espace vert, une fois aménagé, permettra:

- La coupure entre Hay Hassani extension (au niveau du littoral) et la commune.
- La création d'un poumon vert (dépollueur naturel) à l'extrême est du secteur.
- L'extension importante de la surface verte.
- La création d'une aire de loisir, de détente, de sport et de voies cyclables.
- L'amélioration de la qualité paysagère du secteur.

La trame verte s'organise sur le territoire de la commune à travers les principales composantes suivantes:

- Préservation et extension des zones boisées de la partie ouest de Dar-Bouazza.
- Aménagement d'une zone paysagère dans la partie est en front du littoral (ZAP).
- Aménagement de plusieurs boulevards important avec des reculs en espaces verts sous forme d'allées et de promenades piétonnes offrant des vues panoramiques sur le littoral et sur l'arrière pays.
- Aménagement du boulevard d'El Jadida, et de la route d'Azzemour accompagnés d'espace verts, et le développement de feuillage dense et de hauteur de tige relativement limitée, est préconisé pour créer beaucoup d'ombre propice à en faire des lieux de vie.

La partie inondable de la vallée de l'Oued Merzeg doit être une zone non ædificandi frappée d'une servitude du Oued (définie et délimitée au niveau du SDAU). Le risque d'inondation surtout en cas de précipitations violentes reste présent. A ce titre, toute urbanisation très proche du site inondable poserait un grand risque (terrain instable et inondable). La servitude non ædificandi devra donc être protégée et maintenue conformément au SDAU et à l'avis de l'Agence Nationale du Bassin Hydraulique.

## VIII. MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

### 1. Principes directeurs d'aménagement:

Les composantes et les principes directeurs d'aménagement s'articulent autour des points suivants:

- Mener une action urbanistique volontariste.
- Une composition urbaine de qualité (une armature viaire forte, des espaces publics généreux, des mails plantés, des percées visuelles, des repères urbains...).
- Favoriser la réalisation de projets intégrés prenant en considération les besoins de la population actuelle et future.
- Créer des pôles d'animation dans les quartiers résidentiels.
- Localiser les équipements structurants en fonction de l'organisation urbaine : ce critère sera prépondérant pour les équipements à rayonnement régional qui contribuent à la promotion de l'image de la ville.
- Réserver des terrains à des espaces boisés, constitués de la ceinture verte, des espaces verts publics et des espaces réservés à des équipements sportifs.
- Réserver des terrains à des équipements publics d'enseignement, de santé et administratifs.
- Prévoir un schéma viaire principal constitué des voies avec des emprises généreuses et hiérarchisées des carrefours fonctionnels et des places.

On se rapproche ainsi de l'idée d'aménagement concerté et opérationnel. Le zonage correspondant aux nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation comporterait l'idée d'aménagement concerté et conventionné.

La mise en œuvre du plan d'aménagement doit, compte tenu des enjeux d'aménagement, intervenir aux moyens d'actions coordonnées, concertées et maîtrisées où la question des conflits d'intérêts, la recherche d'une équité et de l'équilibre en matière de répartition des charges et profits sont fortement requises.

Les conditions préalables à l'ouverture des nouveaux secteurs à l'urbanisation sont:

- La réalisation préalable des travaux de VRD, en vue de garantir une cohérence des aménagements projetés et d'éviter un développement anarchique et une urbanisation dispersée;
- L'ouverture à l'urbanisation progressive en fonction des ressources budgétaires disponibles et de l'échéancier de la réalisation des équipements d'infrastructure.
- L'élaboration d'une convention cadre de partenariat entre les différents intervenants. Cette convention devrait permettre le financement et la réalisation des voies d'aménagement et des infrastructures de base ainsi que des équipements parallèlement au reste du projet.

La convention précise également:

- Les conditions, les obligations et les engagements des différents partenaires.
- Les modalités de financement sur la base du coût global des équipements hors site.
- La participation des propriétaires de terrains à la réalisation des travaux hors site et des équipements de superstructure selon des modalités prédéfinies.
- La participation des grands opérateurs spécialisés en matière d'aménagement de nature à favoriser le bon déroulement et la célérité dans le processus d'aménagement de ce secteur.

Etant donné l'ampleur et l'importance des infrastructures de base nécessaire à l'amorce de l'aménagement de la zone, l'intervention préalable de la commune est d'une nécessité impérieuse pour l'ouverture des voies principales et la réalisation des réseaux principaux divers.

## **2. Programmes et financements des équipements publics:**

Pour les grands équipements qui nécessitent d'importants terrains comme les espaces verts, les terrains de sports, les écoles, le plan d'aménagement permet d'assurer les réservations les plus importantes, notamment celles des grands équipements publics – (lycée, collège, hôpitaux. Les administrations responsables doivent être en mesure d'assurer la prospective de leurs besoins et donnent leur accord et engagent leur responsabilité, d'abord pour répondre, le cas échéant, à l'exercice du droit de délaissement par le propriétaire, puis ensuite pour réaliser l'équipement.

Pour les équipements publics plus modestes et dans un tissu déjà urbanisé, il est difficile de trouver un foncier suffisant pour faire l'objet d'une réservation. Il apparaît plus conforme à l'idée de bonne gestion de cette ressource rare de ne pas nécessairement choisir l'affectataire de cette réservation, d'où l'idée d'une possibilité de réservation non affectée « équipement indéterminé », son affectation fera l'objet d'un choix raisonné.

Pour les équipements publics situés dans les secteurs urbains en extension, il est indispensable de pouvoir réaliser les équipements en temps utile, c'est-à-dire en même temps que la construction des logements. La question est évidemment celle du financement. On retrouve l'enjeu de l'urbanisme opérationnel qui suppose un plan de masse conforme aux dispositions générales du plan d'aménagement au sein duquel il s'incorpore un programme d'équipements publics assorti des engagements publics ou privés garantissant leur financement.

En fin des équipements d'intérêt général dont les emplacements sont réservés par le plan d'aménagement, avec la possibilité réglementée dans la cadre de convention, de laisser la charge de leur réalisation à des opérateurs privés.