

Un nouveau dispositif pour un urbanisme durable

La mise en place du nouveau dispositif d'urbanisme commercial a pour objectif de favoriser le respect des principes directeurs d'un développement urbain durable, cohérent et équilibré.

- ▶ Un levier de revitalisation des zones commerciales existantes ;
- ▶ Un équilibre entre le commerce moderne et le commerce traditionnel ;
- ▶ De nouvelles polarités et un maillage de proximité équilibré ;
- ▶ Une valorisation du patrimoine ;
- ▶ Une amélioration de l'accessibilité et de la mobilité.

Actions 2011



- ▶ Elaboration d'une convention de partenariat entre le MHUAE et le MICNET instaurant les modalités d'exécution et de suivi de la mise en œuvre du nouveau dispositif ;
- ▶ Proposition de textes de loi pour accompagner le nouveau dispositif d'urbanisme commercial ;
- ▶ Vulgarisation du nouveau dispositif et sensibilisation des parties prenantes
- ▶ Elaboration d'un plan de formation accompagnant la mise en œuvre de la réforme ;
- ▶ Lancement de SRDC (Oued Eddahab - Aousserd, Tadla-Azilal, Fès-Boulmène, Souss-Massa-Draa) ;
- ▶ Lancement d'opérations pilotes de réhabilitation des zones commerciales et des études de développement du commerce à l'occasion de projet de villes nouvelles.



Réforme de l'urbanisme commercial

Pour un développement harmonieux du commerce et des territoires

Direction de l'Urbanisme

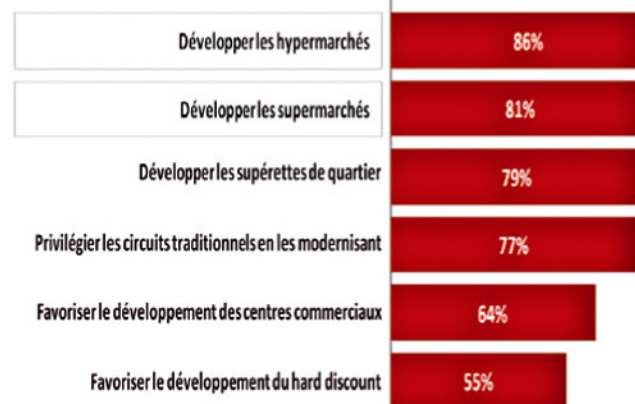
www.marocurba.gov.ma

Direction de l'Urbanisme - Juillet 2011

Eléments saillants du diagnostic *



Les consommateurs présentent de fortes attentes en termes de modernisation de tous les canaux de distribution

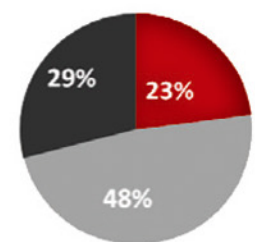


- ▶ Le Maroc connaît actuellement un développement important du commerce de destination ;
- ▶ Mais il encadre peu l'implantation des activités commerciales ;
- ▶ Les outils d'urbanisme ne prévoient pas de dispositions spécifiques au commerce ;
- ▶ Les projets commerciaux sont autorisés sur les seuls critères urbanistiques à l'instar des projets résidentiels ;
- ▶ La non organisation du commerce engendre de fortes nuisances et laisse place au commerce informel.

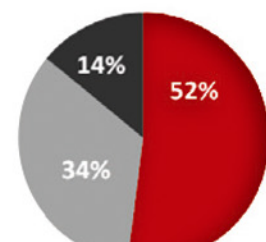
Quelques indicateurs

- ▶ La densité commerciale au niveau national est faible (371 m²/1.000 hab.), en corrélation avec le niveau de développement économique. De même, celle-ci est élevée dans les villes économiquement dynamiques (ex. Casablanca : 1628 m²/1.000hab.) ;
- ▶ Le développement du commerce moderne (enseignes indépendantes ou en réseau) est encore timide. Il représente entre 10 à 30% de part de marché en fonction de la taille des villes ;
- ▶ Moins de 2% de la surface commerciale est organisée en centre commercial. Cependant, le Maroc connaît actuellement un fort développement du grand commerce de destination.

Plus de la moitié des ménages effectuent leurs achats à pied dans les petites villes



Grandes villes



Petites villes

- Ménages effectuant leurs achats à pied
- Ménages effectuant leurs achats en voiture
- Ménages effectuant leurs achats par d'autres modes de locomotion (transports en commun, vélo ...)

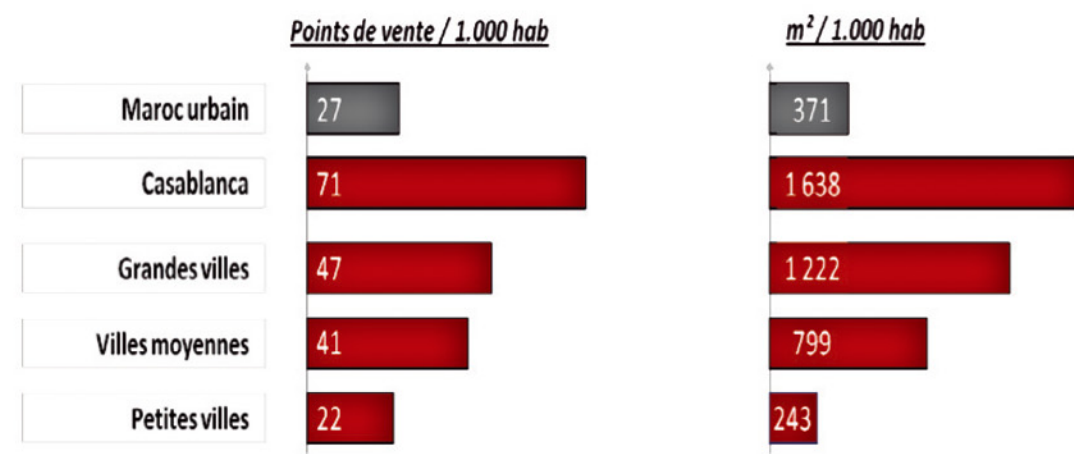
Extrait - Enquête de consommation des ménages marocain, janvier 2009

*Résultats de l'Etude réalisée dans le cadre du partenariat MHUAE/MICNET par le BET VALYANS

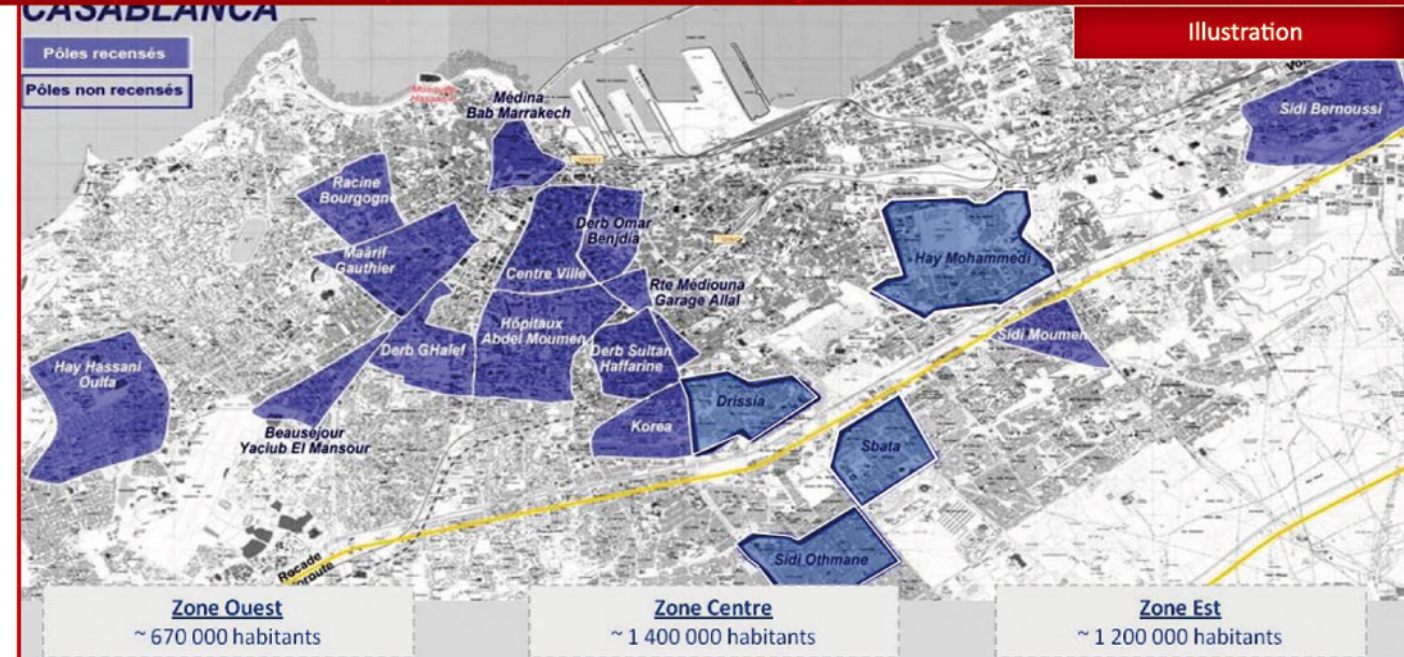
L'équilibre des territoires est compromis

La non planification du commerce entraîne un déséquilibre de l'offre sur le territoire

Une grande hétérogénéité en termes de densité *



Un déséquilibre territorial important: Les quartiers commerçants de Casablanca se concentrent à l'ouest *



*Résultats de l'Etude réalisée dans le cadre du partenariat MHUAE/MICNET par le BET VALYANS

Réforme de l'Urbanisme commercial

A ce jour, l'organisation, la projection et l'aménagement des espaces dédiés à abriter les activités commerciales à l'échelle de la ville, du quartier ou de l'îlot sont peu réglementées.

De même, il y a lieu de constater une absence de documents de référence détaillant la nature et les critères d'implantations commerciales à l'exception des documents d'urbanisme qui fixent la destination générale des sols et la détermination des zones commerciales à l'instar des projets résidentiels.

La réforme de l'urbanisme commerciale en cours, menée conjointement entre le MHUAE et le MICNET, permet de mettre en place un modèle de planification opérationnel et durable du commerce, articulé autour d'outils de gouvernance et d'aide à la décision.

Un outil de gouvernance

- ▶ Des Comités Régionaux du Commerce CRC qui auront pour mission de planifier le développement du commerce tout en garantissant une vision consensuelle de ce développement ;
- ▶ Les CRC auront pour missions de réaliser le Schéma Régional de Développement du Commerce SRDC, d'instruire les dossiers relatifs aux grands projets préalablement à l'autorisation d'urbanisme et de mettre en place l'Observatoire Régional du Commerce.

Quatre outils d'aide à la décision

- 1- Le Schéma Régional de Développement du Commerce (SRDC) non opposable mais obligatoire dont l'objectif est de planifier le développement du commerce sur une durée de 5 ans. Le SRDC contient un diagnostic approfondi du secteur, les orientations majeures en termes de maillage et de densité commerciale et un plan d'actions des mesures d'accompagnement pour le développement du commerce.
- 2- La commission d'autorisation préalable des grands projets qui sera en charge de donner un avis préalable à l'autorisation d'urbanisme. Cet avis sera consultatif et concernera les dossiers situés sur une zone couverte ou non couverte par un document d'urbanisme ou sur un terrain agricole. La commission doit statuer sur deux bases: conformité du projet au SRDC et conformité à la grille d'analyse normalisée.
- 3- Le référentiel technique d'implantation des équipements commerciaux qui fixe les orientations urbanistiques majeures, les normes et ratios techniques spécifiques au commerce.
- 4- L'observatoire régional du commerce.

