

Third Arab Land Conference
Troisième Conférence Arabe sur le Foncier
المؤتمر العربي الثالث للأراضي
18-20 FEBRUARY 2025 • RABAT, MOROCCO



Planification urbaine, entre l'enjeu du développement urbain durable et la préservation des terres agricoles

[TYPE DE SESSION : TITRE DE LA SESSION]

Mme. Nahid Hamtami : Directrice de l'Agence Urbaine de Kenitra

Sidi Kacem-Sidi Slimane

SOMMAIRE

01 Cadre référentiel

02 Contexte

03 Impact de l'urbanisation sur les terres
Agricoles

04 Enjeux de l'urbanisation des terres
agricoles

05 Urbanisme: 5 approches en faveur de la
préservation des terrains agricoles

06 Perspectives et consolidation des
nouvelles approches

REFERENCES

Engagements internationaux



Atteinte des ODD à l'horizon de 2030



PARIS2015
COP21-CMP11

Accord de Paris sur le Climat (2015)



Adaptation de l'Agriculture Africaine (AAA) lancée en amont de la COP 22 tenue à Marrakech en 2016
Initiative "Agriculture intelligente face au climat" (CSA)



Partenariats avec des organisations internationales d'agriculture (FAO et FIDA)

A l'Echelle nationale



La constitution



Les Discours Royaux visant à préserver les terrains agricoles dans le cadre du développement territorial et la politique foncière



Nouveau Modèle de Développement



Recommandations du Dialogue National de l'urbanisme et de l'habitat 2022



Stratégie Nationale de Développement Durable SNDD



Stratégies nationales Maroc vert et Green Generation 2030



Programme National pour l'Approvisionnement en Eau Potable et l'Irrigation (PNAEPI) 2020-2027



Référentiel National de l'Agriculture Urbaine

The background of the slide is a photograph of a red tractor plowing a dark brown field under a clear blue sky. A large white puzzle piece is overlaid on the left side of the image, partially covering the tractor and the field. The puzzle piece is composed of several interlocking pieces, with some pieces showing the tractor and others showing the field. The word 'CONTEXTE' is written in a bold, green, serif font in the upper right quadrant of the slide.

CONTEXTE

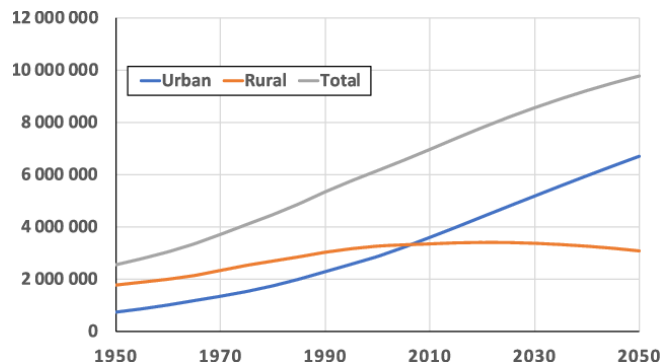
*1- Contexte d'urbanisation accentuée
et globalisée*

2- Contexte environnemental

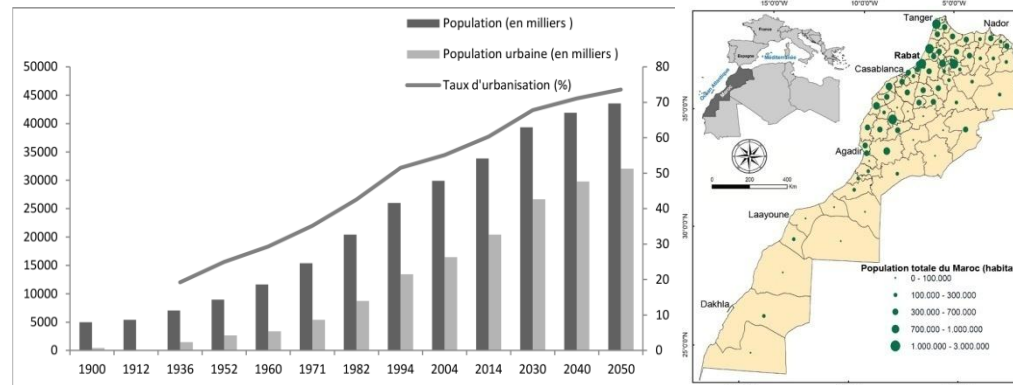
3-Contexte économique

4-Contexte de crises

À l'échelle Mondiale



À l'échelle Nationale



57 %
Taux
d'urbanisation
mondial

68 %
d'urbanisation
d'ici 2050
(selon l'ONU).

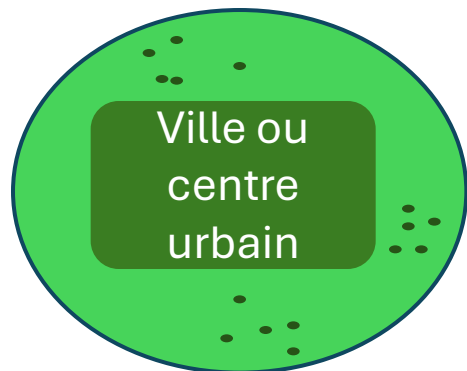
L'urbanisation a des impacts majeurs sur les sociétés, l'environnement et l'économie. Au fur et à mesure de l'expansion de la tache urbaine, des terres périurbaines destinées préalablement à l'activité agricole sont souvent transformées pour répondre aux besoins d'infrastructures, de logements et d'activités économiques.

62.8 %
Taux
d'urbanisation
au **Maroc**

73.6%
d'urbanisation
d'ici 2050
(selon HCP).

- **Réduction des terres agricoles disponibles;**
- **Artificialisation des sols rendant certaines terres définitivement impropres à l'agriculture.**

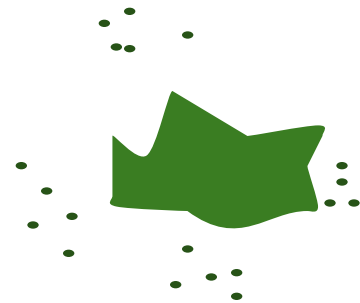
URBANISATION DES TERRAINS AGRICOLES... DEUX PROCESSUS DIFFÉRENCIÉS



Le processus de l'extension de l'urbanisation s'opère moyennant un document d'urbanisme et se traduit par un changement de vocation agricole en vocation Industrielle, touristique ou résidentielle à valeur ajoutée différente



Ce processus est lié aux choix de développement et d'aménagement



Le processus de prolifération des constructions dispersées autour du douar originel se traduit par l'émiettement des terrains agricoles sans générer une nouvelle valeur ajoutée

Difficulté de cerner le processus



Procédure **de délimitation des douars** en vertu de la circulaire conjointe du 28 avril 2023 relative à la simplification de la procédure d'autorisation d'urbanisme en milieu rural

Changements climatiques



Le Maroc fait partie des pays les plus concernés par le CC et ses impacts

3 types d'impacts climatiques :

1 L'augmentation des températures (réchauffement climatique)

2 Les changements dans les régimes de précipitations

3 L'augmentation de l'aridité climatique

Baisse des rendements agricoles

Les cultures peuvent être affectées par des températures extrêmes, des sécheresses ou des inondations.

Pénuries alimentaires

La production alimentaire pourrait diminuer dans certaines régions, entraînant des pénuries et une augmentation des prix.

Modification des zones de culture

Certaines cultures doivent être déplacées dans des zones plus adaptées.

Migration climatique

Les déplacements de la population dus aux CC peuvent entraîner des tensions sociales et économiques ainsi que des transformations spatiales.

Impacts sur l'agriculture et la sécurité alimentaire

Compétition économique mondiale et ses effets sur les terres agricoles



Dépendance aux marchés internationaux

- Les agriculteurs doivent s'adapter aux fluctuations des prix mondiaux,
- Uniformisation des cultures pour répondre à la demande des grandes industries agroalimentaires, réduisant la diversité agricole locale.
- Vulnérabilité accrue aux crises économiques mondiales

Augmentation des prix des terres agricoles

entraînant des hausses de prix, rendant l'accès difficile pour les petits exploitants.

concentrant les terres dans les mains de grandes entreprises

particulièrement dans certaines régions



Intensification de l'agriculture et surexploitation des sols

- Pression exercée pour maximiser les rendements pousse à l'utilisation excessive d'engrais et de pesticides, dégradant la fertilité des sols;
- Perte de biodiversité due à la monoculture intensive;
- Risque accru d'épuisement des ressources en eau pour l'irrigation.

1- Pandémies et crises sanitaires

- Rupture des chaînes d'approvisionnement ;
- Baisse de la main-d'œuvre disponible pour l'exploitation des terres;
- Modification des pratiques agricoles pour répondre aux nouvelles exigences sanitaires.

2- Crises énergétiques et fluctuations des prix du carburant

- Hausse du coût de la mécanisation agricole et du transport;
- Pression accrue sur l'utilisation des terres pour des sources d'énergie alternatives.

3- Crises économiques et financières

- Difficultés d'accès aux financements pour les agriculteurs;
- Réduction des investissements dans l'entretien et l'amélioration des terres.

4- Crises alimentaires liées à la pression démographique

- Pression démographique entraînant l'augmentation de la demande alimentaire et une surexploitation des terres;
- Déforestation et conversion de terres naturelles en surfaces agricoles.

Accentuation des Crises et leurs impacts multidimensionnels sur les terres agricoles

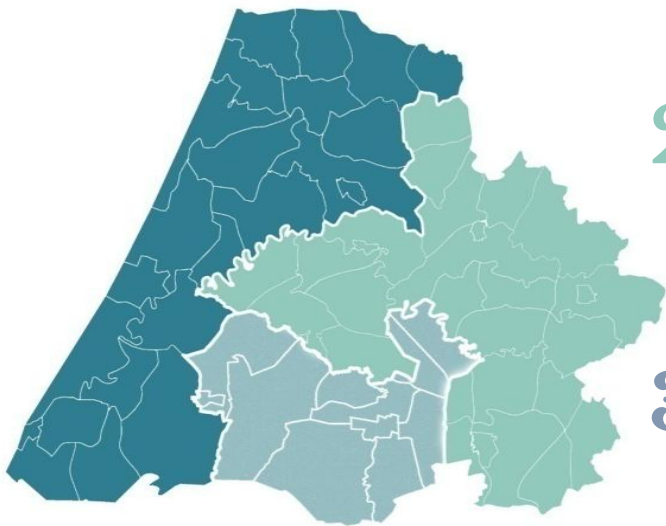
Conséquences globales

- Réduction de la productivité agricole à long terme.
- Dégradation des écosystèmes et perte de la biodiversité.
- Intensification de l'insécurité alimentaire.

A photograph of a rural landscape. In the foreground, there is a lush green field. In the middle ground, a long, low, light-colored building with a flat roof stretches across the frame. Behind the building, there are several trees, some with yellow leaves. In the background, rolling green hills are visible under a clear blue sky. The image is framed by dark, brushstroke-like borders on the left and right sides.

**IMPACTS DE L'URBANISATION
SUR LES TERRES AGRICOLES**

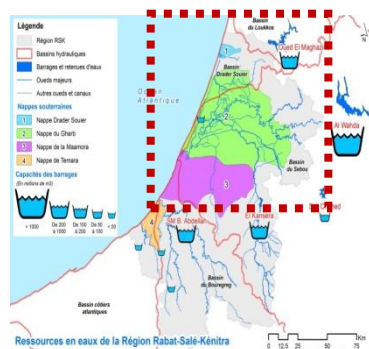
Territoire en chiffres



03 Provinces (Kénitra, Sidi Kacem et Sidi Slimane);

63 Communes, dont 10 Villes;

7990 Km² : 45% de l'espace régional
et 1,12% de l'espace national.



1 Territoire démographiquement dynamique (RGPH 2024):

- 2 180 955 habitants;
- 42% de la population régionale;
- 6% de la population nationale.

2 Structure de la population

- Population rurale: 1.125.705 habitants (75% de la pop. rurale régionale et 8% de la pop. rurale nationale);
- Taux de ruralisation: 52% (30% au niveau régional et 40% au niveau national).

3 Territoire à capital naturel singulier

- 30% du potentiel national hydrique: le bassin du Sebou avec un apport moyen annuel de 5,6 milliards de m³ (1^{ère} autoroute de l'eau au Maroc);
- 35% des ressources forestières régionales et 2% de celles nationales);
- 3 Sites d'Intérêt biologique et écologique classés **RAMSAR**.

Territoire à vocation agricole

- 1^{er} bassin en termes d'investissement à l'échelle nationale;
- 6^{ème} Agropole au niveau national en cours d'installation;
- 56% de la SAU régionale et 11% de la SAU nationale;
- 84% du périmètre irrigué régional et 12,6% du périmètre irrigué national;
- 63% des cultures importantes de la Région;
- Plus importante opération de **melkisation** des terres collectives au niveau national concerne la région du Gharb (près de 51.000 Ha et 25.000 bénéficiaires).

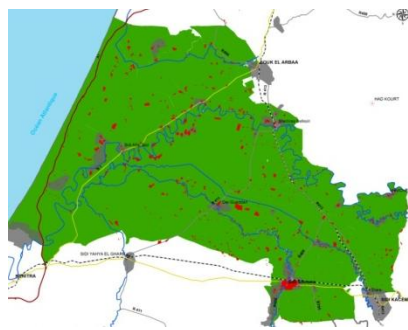


Photo de Feu Sa Majesté Le Sultan Mohamed V donnant le coup d'envoi de la 1^{ère} opération labour dans la région du Gharb en 1958

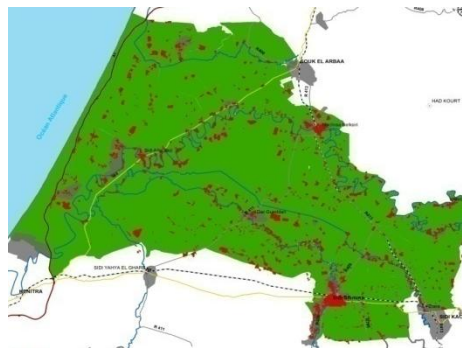
X 4



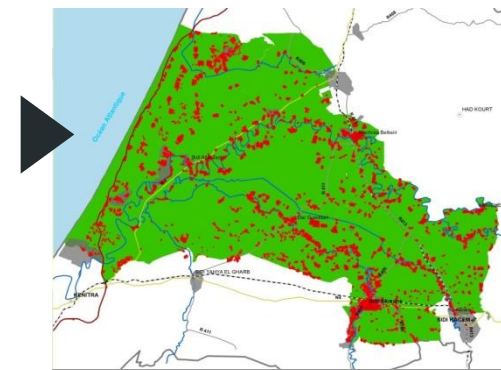
**BÂTI EN 1990
(2 897 HA)**



**BÂTI EN 2000
(6 041 Ha)**

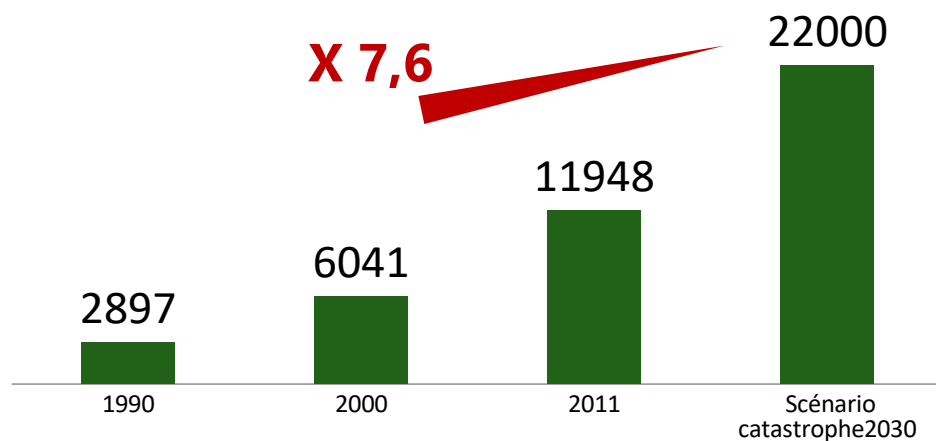


**BÂTI EN 2011
(11 948Ha)**



**Scénario à éviter
BÂTI projeté en 2030
(22.000Ha)**

Evolution des surfaces construites à l'intérieur du
périmètre irrigué du Gharb en ha



La superficie globale des terrains agricoles consommés par l'urbanisation à l'intérieur du périmètre irrigué du Gharb a été multipliée par 4 en 20 ans,

Si cette dynamique continue, cette superficie risquerait d'atteindre 22000 ha en 2030, soit 7,6 fois la superficie enregistrée en 1990, en compromettant substantiellement le grand potentiel du bassin agricole du Gharb

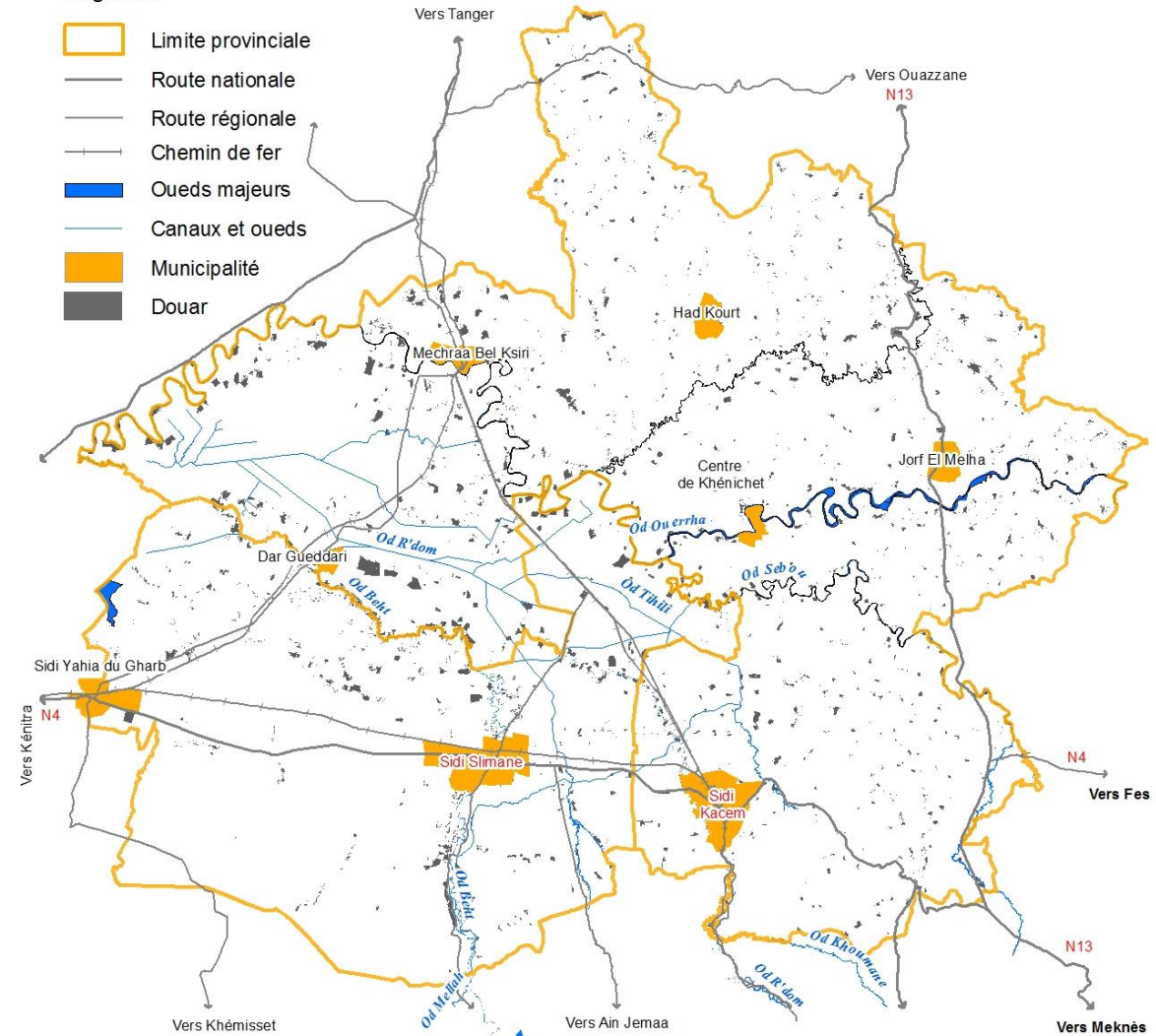
CONSTAT... MITAGE DU SOL À L'INTÉRIEUR DES TERRAINS AGRICOLES

- Plus de 250 douars dans la province de Sidi Slimane et plus de 750 dans celle de Sidi Kacem, soit environ 1 millier au total, sont en majorité éparpillés.
- L'étalement urbain tend à se généraliser dans ces territoires, tant à la périphérie des villes qu'en milieu rural. Cet étalement provoque un accroissement des surfaces bâties et une surconsommation d'espace, provoquant ainsi de fortes pressions sur les terres agricoles.



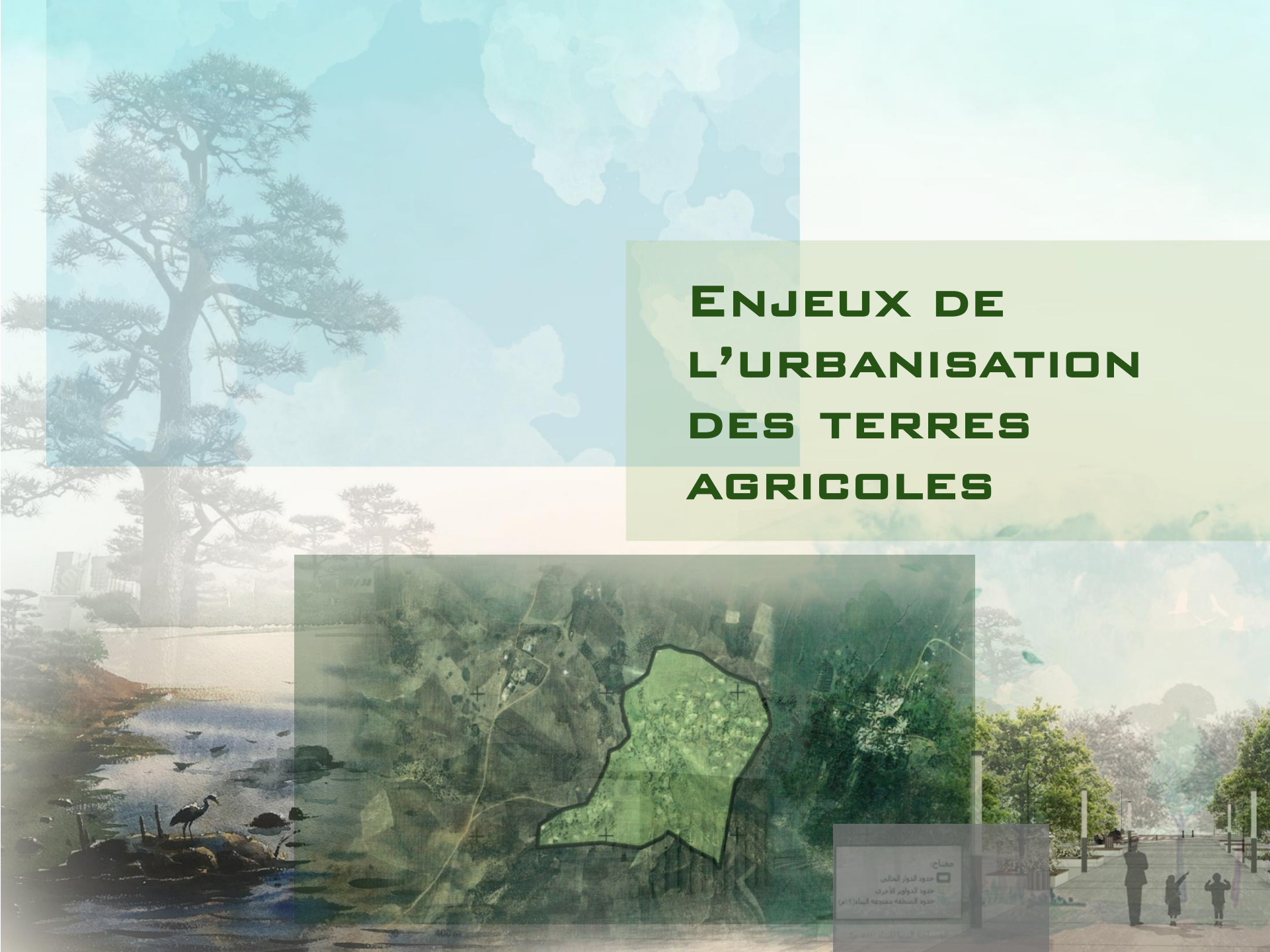
Légende

- Limite provinciale
- Route nationale
- Route régionale
- Chemin de fer
- Oueds majeurs
- Canaux et oueds
- Municipalité
- Douar



Selon le SDAU du Bipôle Sidi Kacem- Sidi Slimane

ENJEUX DE L'URBANISATION DES TERRES AGRICOLES



Préservation des terres agricoles et garantie de la souveraineté alimentaire

Gestion intelligente et équilibrée des Conflits d'usage du sol

1

Satisfaction des besoins induits par la croissance urbaine

2

3

Atténuation des impacts sur la biodiversité et les écosystèmes

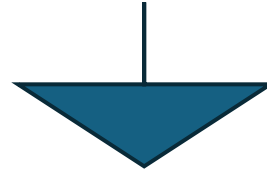
4

Renforcement de la résilience des territoires face aux changements

5

1 - Satisfaction des besoins induits par la croissance urbaine

Croissance
urbaine



Cette croissance se traduit par l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones pour :



Accueillir de nouveaux logements répondant aux besoins de la population en termes d'habitat



Aménager des zones d'activités économiques pour accueillir des projets d'investissement (industriels, touristiques, commerciales, ...)



Réaliser des équipements administratifs et socio-collectifs nécessaires à la population

2-Préservation des terres agricoles et garantie de la souveraineté alimentaire

L'urbanisation croissante menace la pérennisation des terres agricoles, qui sont essentielles à la production alimentaire. Cette réduction des surfaces cultivées a un double impact :

- **Baisse de la production alimentaire locale** : La perte des terres agricoles réduit la capacité à garantir une production agricole. D'où l'enjeu de la **souveraineté alimentaire**,
- **Pression sur les ressources naturelles** : Le développement urbain occupe souvent des terres arables productives, notamment celles utilisées pour des cultures essentielles, d'où l'enjeu de la capacité des sols à se régénérer naturellement et à soutenir **une agriculture durable**.



3- Atténuation des impacts sur la biodiversité et les écosystèmes

Les terres agricoles sont des espaces vitaux pour la biodiversité, en particulier dans les régions rurales.



La fragmentation des habitats naturels :

La conversion des terres agricoles en zones résidentielles ou industrielles impacte les habitats des **espèces animales et végétales**, ce qui affecte leur survie et leur reproduction.



La pollution et la dégradation des sols :

L'urbanisation non contrôlée entraîne souvent une intensification de l'utilisation des ressources naturelles, une augmentation de la **pollution** et une **altération des sols**, ce qui peut nuire aux écosystèmes agricoles et naturels.

4-Gestion intelligente et équilibrée des Conflits d'usage du sol

L'urbanisation et l'agriculture sont deux usages du sol qui se retrouvent souvent en compétition. Cette situation crée des tensions entre différents besoins :

1

Développement économique et préservation des terres agricoles : Les acteurs concernés doivent jongler entre les impératifs de développement économique et la nécessité de préserver les terres agricoles pour garantir une sécurité alimentaire à long terme.

2

Zonage et réglementation foncière : Le manque de politiques claires sur la gestion du foncier peut conduire à des décisions et des choix d'aménagement qui favorisent l'urbanisation au détriment de l'agriculture.

5-Renforcement de la résilience des territoires

L'agriculture ... un levier pour l'atténuation des effets du changement climatique

Il est reconnu mondialement le rôle des espaces naturels, y compris les terres agricoles dans l'atténuation des effets des changements climatiques et à l'amélioration de la capacité des villes et des territoires à faire face aux crises climatiques.

+

Pour une urbanisation intégrant l'économie circulaire de l'eau

L'agriculture est une activité gourmande en eau, et l'urbanisation peut également accentuer la pression sur les ressources en eau. L'intégration de l'économie circulaire de l'eau dans l'espace urbain permettra une meilleure régulation de l'usage de ces ressources.

+

Pour un étalement urbain optimal

L'artificialisation des sols, traduit par l'étalement urbain et la réalisation de nouvelles infrastructures conduisent à l'imperméabilisation des sols et augmentent ainsi les émissions de Gaz à Effets de Serre. D'où, l'enjeu de la nécessité de mettre en pratique une planification urbaine durable soucieuse de la préservation des terres agricoles et naturels qui contribuerait à l'atténuation des effets des GES.



URBANISME :

5 APPROCHES EN FAVEUR DE
LA PRÉSERVATION DES TERRAINS
AGRICILES

SDAU

Art 4 –Loi 12.90

2° - «de déterminer les zones nouvelles d'urbanisation et les dates à compter desquelles elles pourront être ouvertes à l'urbanisation **en préservant notamment les terres agricoles** et les zones forestières dont les limites sont fixées par voie réglementaire ;

PA

Art 19 –Loi 12.90

1° L'affectation des différentes zones suivant l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées telles que zone d'habitat, zone industrielle, zone commerciale, zone touristique, zone maraîchère, **zone agricole** et zone forestière ;

Outils de la
planification
urbaine

PDAR

Dahir n°1-60-063 du 25 juin 1960

Organisation des zones réservées à l'habitat des agriculteurs, au commerce, à l'artisanat et à l'industrie et définition des emplacements réservés à l'espace public et aux installations de la vie sociale.

Art 35 –Décret d'application de
la Loi 12.90

1° En dehors des zones urbaines et celles couvertes par un document d'urbanisme, l'octroi d'une autorisation de construire doit satisfaire la condition de **la superficie minimale d'un hectare** pour la parcelle.

Titre II: Restructuration des
lotissements irréguliers

Loi 25-90

Les plans de restructuration permettent d'organiser les tissus ruraux existants qui connaissent un développement important en maintenant le parcellaire favorisant l'activité agricole des ménages tout en limitant toute extension au détriment des terrains agricoles.

Circulaire conjointe du 28 avril
2023

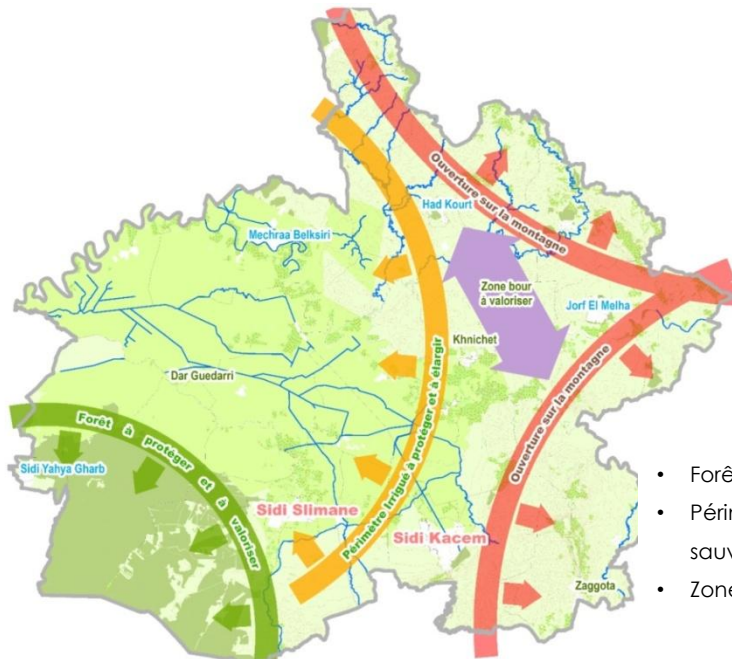
relative à la **simplification de la procédure** d'autorisation d'urbanisme en milieu rural qui institue la procédure de la délimitation des douars

5

APPROCHE DE LA PLANIFICATION URBAINE STRATÉGIQUE DURABLE CAS DU SDAU DU BIPOLE SIDI KACEM-SIDI SLIMANE

Gestion durable des ressources et préservation des écosystèmes et des aires agricoles

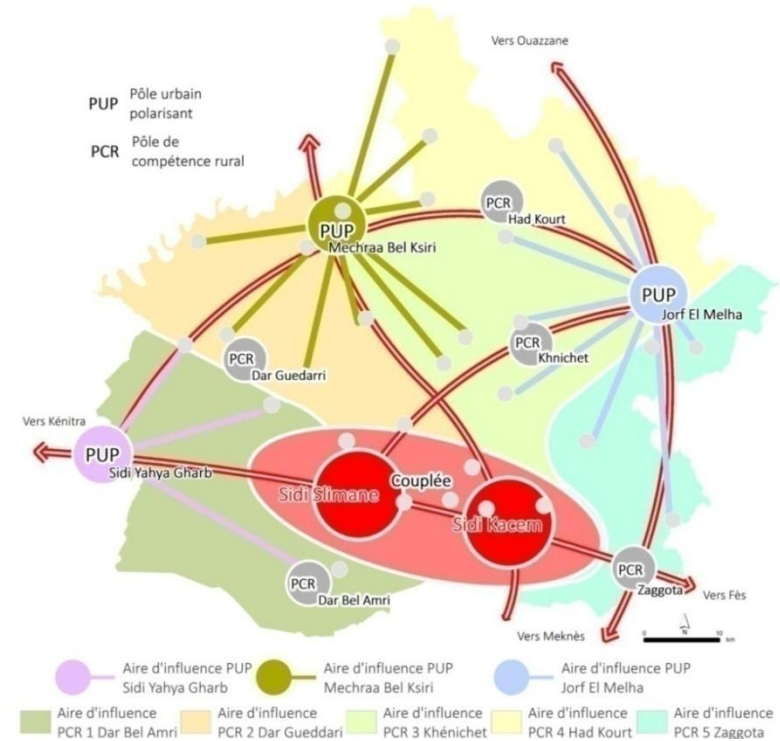
- La limitation des extensions urbaines par une valorisation de l'existant et la **pérennisation de l'agriculture**,
- Intégration des **espaces agricoles irrigués** d'intérêt majeur, des zones de régénération forestière et des espaces tampons entre zones urbanisées et naturelles, dans une **Trame verte structurante** servant de base pour la répartition des fonctions territoriales.
- La **préservation** des ressources, notamment des **périmètres irrigués**, par une maîtrise rigoureuse de la prolifération des douars.



- Forêt à protéger
- Périmètre irrigué à sauvegarder
- Zone Bour à valoriser

Réorganisation de l'armature territoriale pour un développement équilibré, intégré et durable

- Articulation de l'aire du SDAU autour de **pôles multi-niveaux**, chacun jouant un rôle stratégique dans le développement territorial (PPD, PUP et PCR)
- Renforcement d'un réseau de transport sécurisé pour le **rapprochement et l'accessibilité** de toutes les entités territoriales notamment la population rurale,
- Répartition équilibrée des biens et des services pour **éviter tout empiètement sur les terrains agricoles**.



Ville compacte

- Zones d'habitat collectifs à plusieurs niveaux :
Densification VS étalement urbain

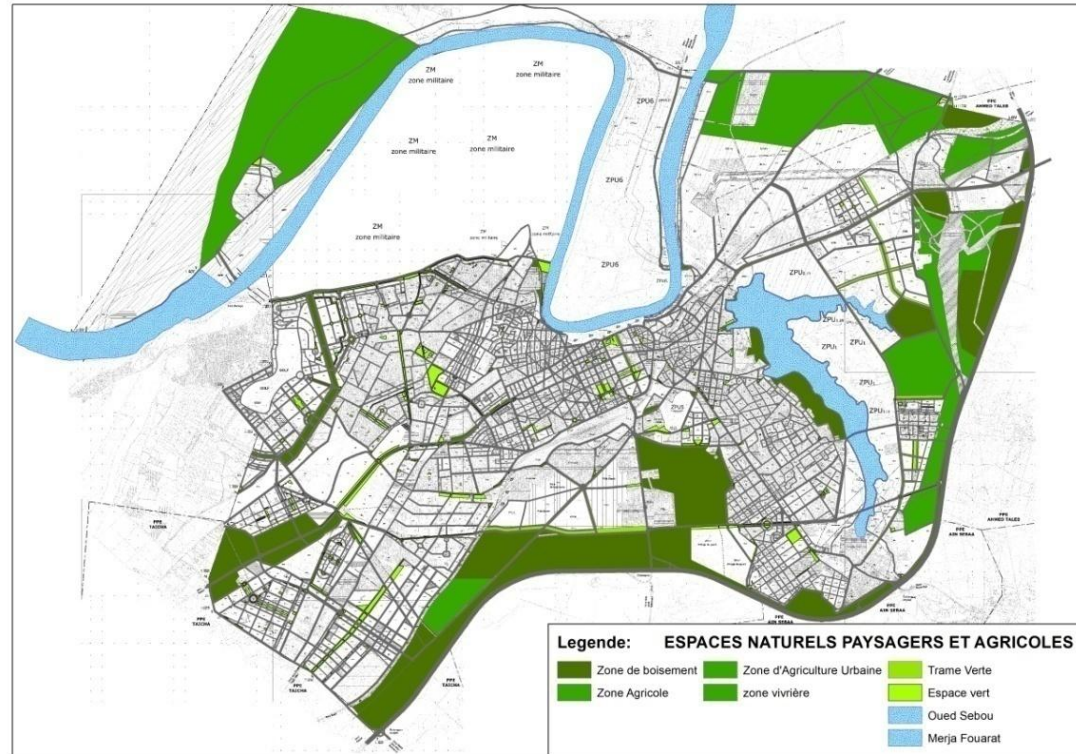


Régénération urbaine

- Opérations de rénovation et de requalification urbaine :
Construction de la ville sur elle même

Renforcement de la trame verte

- Promotion de l'Agriculture Urbaine
- Aménagement des espaces verts et de boisement
Préservation des zones agricoles et naturelles

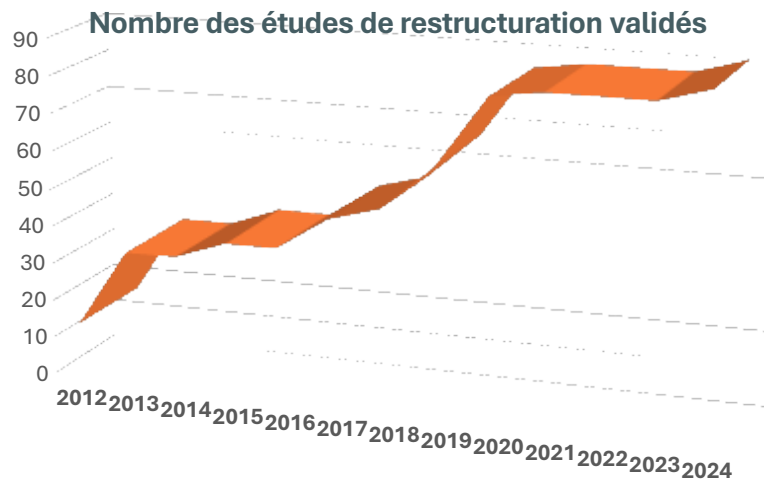
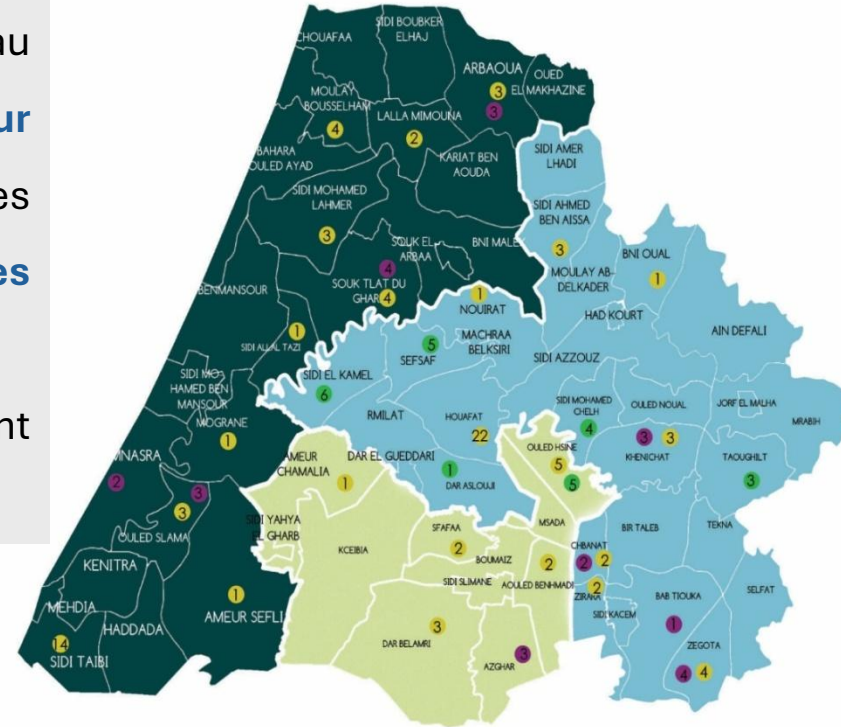


5

APPROCHE DE L'URBANISME OPÉRATIONNEL PLANS DE RESTRUCTURATION DES AGGLOMÉRATIONS RURALES

Les plans de restructuration constituent un outil de prédilection permettant d'**organiser** la construction au sein des agglomérations rurales et de **maitriser leur croissance** en les dotant d'**équipements** nécessaires en vue **d'éviter l'étalement urbain au détriment des terres agricoles.**

Ces plans de restructuration couvrent actuellement une superficie globale de près de **7400ha**.



5

APPROCHE DE SIMPLIFICATION DES PROCÉDURES D'URBANISME EN MILIEU RURAL PROCÉDURE DE DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES DES DOUARS

Cadre légal: circulaire conjointe entre le MATUHPV et le Ministère d'Intérieur en date du 28 avril 2023

Objectifs escomptés:

- Simplifier les procédures d'autorisation de construire en milieu rural en **veillant à préserver les terres agricoles et les périmètres irrigués** ;
- **Éviter l'émiettement des propriétés foncières agricoles** par la délimitation des douars existants, connaissant une grande dynamique et ce dans le cadre d'une commission provinciale comprenant les services de l'agriculture;
- **Encadrer et orienter l'évolution des populations rurales et leur regroupement** dans le but de leur offrir la possibilité de bénéficier des infrastructures et des services de base;
- Réduire les disparités sociales et territoriales et **maintenir la population rurale sur place**.

Bilan des réalisations :

Indicateurs clés Cible (50 douars /an) :

Population bénéficiaire: 328.000 habitants - 30

Communes concernées - 511 Douars délimités (34% de la population rurale concernée par les douars délimités).

Evolution des douars délimités entre 2017 et 2024



PLATEFORME URBADOUAR

Contexte : déclinaison de l'axe stratégique du Ministère visant la digitalisation des procédures d'urbanisme.

Objectifs escomptés

Généraliser la transformation digitale des procédures d'urbanisme en milieu rural

01

Garantir une bonne maîtrise des territoires ruraux lors de la prise de décision en matière d'instruction et d'investissement afin de préserver la vocation rurale et les terres agricoles

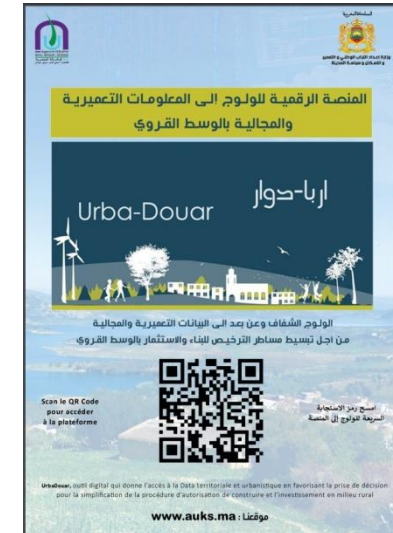
02

Faciliter l'accès aux informations issues des documents d'urbanisme, des plans de restructuration, des cartes d'aptitude à l'urbanisation, des délimitations des douars, ... pour les communes à vocation rurale;

04

Soutenir une meilleure compréhension des enjeux liés à l'aménagement du territoire rural et contribuer au dynamisme économique et social des provinces

03



6

PERSPECTIVES ET CONSOLIDATION DES NOUVELLES APPROCHES

Infrastructures vertes

Encourager la construction d'infrastructures écologiques, telles que l'Agriculture urbaine, les parcs, les jardins communautaires, et les corridors verts, qui préservent la biodiversité tout en améliorant la qualité de vie des habitants.

Réglementations et politiques de gestion du sol

La mise en place de réglementation adaptée quant à l'utilisation des sols principalement en milieu rural peut réduire l'urbanisation des terres agricoles et encourager une utilisation plus rationnelle de l'espace.

Approche intégrée

L'adoption d'une gouvernance territoriale basée sur une approche intégrée de la planification urbaine et agricole, où les acteurs de l'urbanisme et de l'agriculture collaborent pour trouver des solutions équilibrées.



Vers un urbanisme collaboratif et décentralisé

L'adoption des principes de l'urbanisme participatif et concerté via l'utilisation des plateformes numériques collaboratives et l'IA en favorisant une intelligence territoriale de l'urbanisme pour un développement inclusif et durable.

MERCI DE VOTRE ATTENTION !

Pour plus d'informations, visitez :

www.auks.ma

ou contactez :

Nom : e-mail