

## Le détail des plans d'aménagement de la ville nouvelle de Zénata et de Tit-Mellil

■ Du R+16 et même des immeubles de plus de 20 étages autorisés au nouveau pôle de Zénata ■ La surface urbanisable de Tit-Mellil nettement revue à la hausse pour accompagner un décuplement prévisionnel de la population dans les dix prochaines années.

C'est la dernière ligne droite pour les plans d'aménagement de Casablanca. L'Agence urbaine est tout près de boucler le renouvellement des 36 documents qui couvrent tout le territoire de la métropole. Dans les prochains jours, elle devrait verser dans le circuit d'homologation 4 ultimes plans relatifs à Sidi Belyout, Méchouar, Médiouna et Mejjatia Ouled Taleb. Quatre autres projets plus avancés seront bientôt soumis à l'enquête publique, à savoir Nouaceur, le plan d'aménagement de l'ancienne médina, Echellalate et Sidi Hajjaj Oued Has-sar. Tout cela s'ajoute à 28 autres documents qui sont aujourd'hui homologués ou sont tout près de l'être. *La Vie éco* en a présenté la plupart ([www.lavieeco.com](http://www.lavieeco.com)) et livre à présent le détail des plans des villes nouvelles de Zénata et de la province de Tit-Mellil.

Depuis 9 ans que le projet de ville nouvelle de Zénata est dans les cartons, très peu d'informations ont filtré sur l'offre immobilière du futur pôle. Son plan d'aménagement qui vient d'être homologué en septembre dernier apporte des éclairages en la matière. Il en ressort des hauteurs de construction autorisées généreuses. En effet, tout en sachant que la hauteur de référence sur le territoire est R+4, plusieurs zones sont programmées en R+7, R+10 et même R+16 notamment autour d'un futur quartier central de la gare. Le plan va même plus loin pour des bâtiments emblématiques à construire dans l'axe central du futur pôle, avec une hauteur maximale autorisée de 130 m (plus d'une vingtaine d'étages). Il apparaît également dans la documentation accompagnant le plan que l'offre de logements ciblera essentiellement les classes



émergentes en faisant la part belle à la mixité sociale. Signalons à ce titre que 2 500 logements économiques sont déjà en cours de réalisation à l'Est de Zénata pour accueillir 7 000 familles qui occupaient des douars et des bidonvilles du site. Avec les habitants d'Ain-Harrouda, ces premiers occupants devraient constituer le premier noyau de la ville de 350 000 habitants.

### 100 000 emplois et 300 000 habitants pour la future ville nouvelle de Zénata

Mais l'habitat n'est bien évidemment pas la seule priorité pour le futur pôle de 1 900 ha, dont on ne veut surtout pas faire une ville-dortoir. Il s'agit d'y associer les emplois et les équipements nécessaires. Au premier volet, le nouveau plan décline un objectif ambitieux qui est de créer 100 000 emplois pour 300 000 habitants. Cela devrait se faire essentiellement à travers la création d'une zone commerciale, un pôle d'activité privé pour la santé, un campus de formation et un parc logistique développé autour de la nouvelle

zone industrialo-logistique de Zénata. Autant de zones bien circonscrites au niveau du nouveau plan. Au registre des équipements, l'aménagement a été pensé de manière à ce que chaque groupement de 16 500 habitants bénéficie d'un pôle de proximité public comprenant une école primaire, un collège, un centre de santé et des commerces et services de proximité. Sur le même plan, signalons également la programmation d'un grand parc côtier de 341 hectares, à l'emplacement des actuels cabanons bétonnés, qui exploitera enfin les 5 km de littoral dont bénéficie le futur pôle. En somme, Zénata, cantonnée jusqu'à présent au rang de zone agricole et de transit et de lieu d'occupations spontanées d'habitat et d'activité, changera complètement de visage.

Pour sa part, le nouveau plan d'aménagement de Tit-Mellil n'y va pas par quatre chemins. La municipalité, de par sa position géographique stratégique à proximité du centre de Casablanca, est appelée à attirer de plus en plus de ménages en quête de logements accessibles. Et pour

accompagner cela, le nouveau document augmente la surface urbanisable du territoire. Celui-ci gagne dans son ensemble une centaine d'hectares mais surtout de nouvelles zones sont désormais ouvertes à la construction. Une bonne partie de l'aire de la commune classée en zone naturelle est intégrée dans le périmètre constructible tout autant que la partie nord de part et d'autre du siège de la province. Une urbanisation qui sera d'autant plus aisée que l'ensemble de ces territoires sont désenclavés et accessibles. Cet effort tombe sous le sens. La population de Tit-Mellil a presque triplé en 15 ans avec aujourd'hui une part de trois quarts des habitants qui ne sont pas originaires de la municipalité. Pour accompagner ce mouvement, on a construit à tour de bras : un logement sur deux au niveau du territoire est âgé de moins de 12 ans. Mais même à ce rythme de développement, la municipalité reste en dessous de son potentiel. Les initiateurs du nouveau plan estiment que Tit-Mellil est en mesure de parvenir à une population

de 200 000 habitants sur la prochaine décennie, soit dix fois plus que la population actuelle.

### Nouvelle zone d'activité tertiaire à Tit-Mellil

Ce qui a manqué jusqu'à présent pour qu'elle réalise son plein potentiel, c'est d'abord la nature et l'insuffisance des emplois créés qui n'ont pas favorisé une installation des populations. Il faut noter à ce titre que malgré l'aménagement d'une zone industrielle au centre de Tit-Mellil, les unités installées ne représentent qu'environ 15% de la capacité d'accueil. Cette situation est justifiée par le coût relativement élevé du foncier dans les lotissements équipés par rapport aux opportunités offertes dans la zone rurale non viabilisée. Ensuite, ce sont les retards enregistrés dans la réalisation des infrastructures publics et le déficit en matière de mobilité et de transport qui pénalisent la municipalité.

Le nouveau plan d'aménagement traite spécifiquement ces aspects. La zone d'activité a été maintenue et elle est prolongée par une zone d'activité tertiaire qui renforce l'offre en terrains urbanisables. Mais le véritable enjeu pour Tit-Mellil réside dans sa capacité à tirer avantage de la zone d'activités de Ouled Hadda dont il s'agit de faire la première zone industrielle à l'échelle nationale avec une surface de 840 ha. S'agissant des équipements, notons qu'il est prévu de déclasser les routes RN 9 et RP 3010 afin que leurs tronçons puissent être aménagés en avenues et boulevards. Il s'agit également, entre autres, de créer des voies de contournement de part et d'autre du centre de manière à déplacer la circulation des poids lourds ■

RÉDA HARKAK