



## IV-La Gestion Urbaine:

### 1- Instruction des demandes de construction, de lotissement et de morcellement

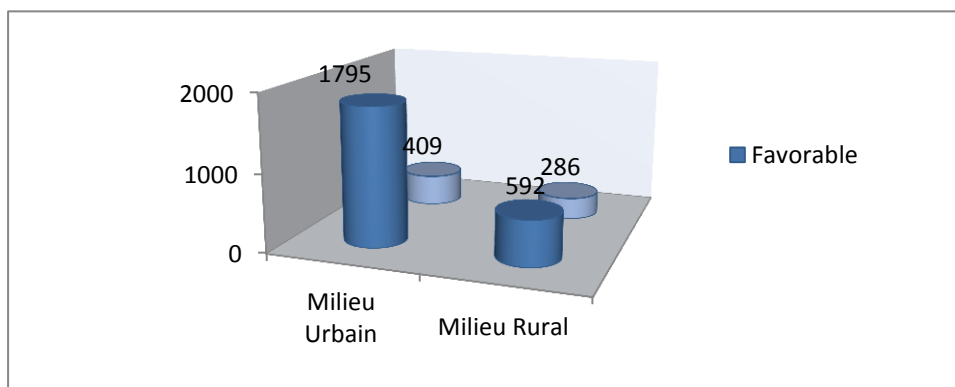
#### 1-1 Bilan :

- Nombre de dossiers instruits par l'AUT : **3082** dossiers
- Répartition des dossiers instruits selon le milieu :
  - **2204** dossiers en milieu urbain (**72%**) ;
  - **878** dossiers en milieu rural (**28%**).

En général **77%** soit **2387** des dossiers instruits ont reçu l'avis favorable :

- **75%** : Province de Taza.
- **62%** : Province de Taounate.
- **95%** : Province de Guercif.

Répartition des dossiers instruits par avis et par milieu :



Bilan de l'instruction des dossiers instruits selon le milieu et la province

Province	Milieu	favorable		défavorable		Total
		Nombre	%	Nombre	%	
Taza	Urbain	973	80%	242	20%	1215
	Rural	260	62%	159	38%	419
	Total	1233	75%	401	25%	1634
Taounate	Urbain	291	67%	144	33%	435
	Rural	140	55%	115	45%	255
	Total	431	62%	259	38%	690
Guercif	Urbain	531	96%	23	4%	554
	Rural	192	94%	12	6%	204
	Total	723	95%	35	5%	758
<b>Total</b>		<b>2387</b>	<b>77%</b>	<b>695</b>	<b>23%</b>	<b>3082</b>

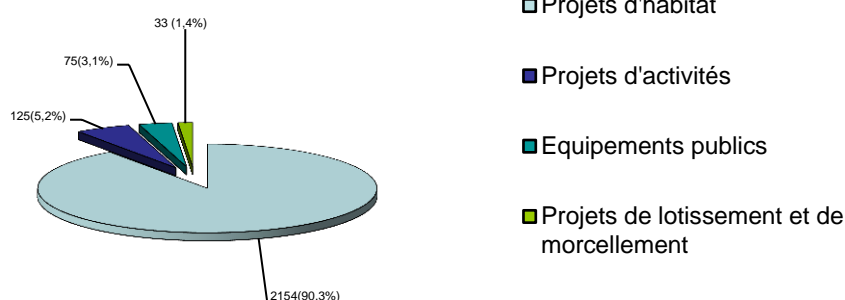


### Répartition des dossiers ayant acquis l'avis favorable par nature :

Province	Total	Projet d'habitat						Activités						Equipment public		Projet de lotissement et de morcellement			
		économique		Villa		Appartement groupement d'habitation		Agricole		Touristique		Commercial industrielle				lotissement		morcellement	
		nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
Taza	1233	1024	83,0	24	1,9	74	6,0	14	1,1	3	0,2	39	3,2	38	3,1	13	1,1	4	0,3
Taounate	431	399	92,6	2	0,5	4	0,9	11	2,6	0	0,0	6	1,4	3	0,7	3	0,7	3	0,7
Guercif	723	526	72,8	1	0,1	100	13,8	34	4,7	2	0,3	16	2,2	34	4,7	10	1,4	0	0,0
<b>Total</b>	<b>2387</b>	<b>1949</b>	<b>81,7</b>	<b>27</b>	<b>1,1</b>	<b>178</b>	<b>7,5</b>	<b>59</b>	<b>2,5</b>	<b>5</b>	<b>0,2</b>	<b>61</b>	<b>2,6</b>	<b>75</b>	<b>3,1</b>	<b>26</b>	<b>1,1</b>	<b>7</b>	<b>0,3</b>

Au niveau des dossiers ayant acquis l'avis favorable, il est bien clair une prédominance des projets d'habitat avec **2154** dossiers soit un taux de **90.3%**, suivis des projets d'activités (**5.2%**), tandis que les équipements publics représentent un taux de **3.1%** des dossiers acceptés et les **1.1%** restants concernent les lotissements et morcellements.

### Répartition des dossiers ayant reçu l'avis favorable par nature

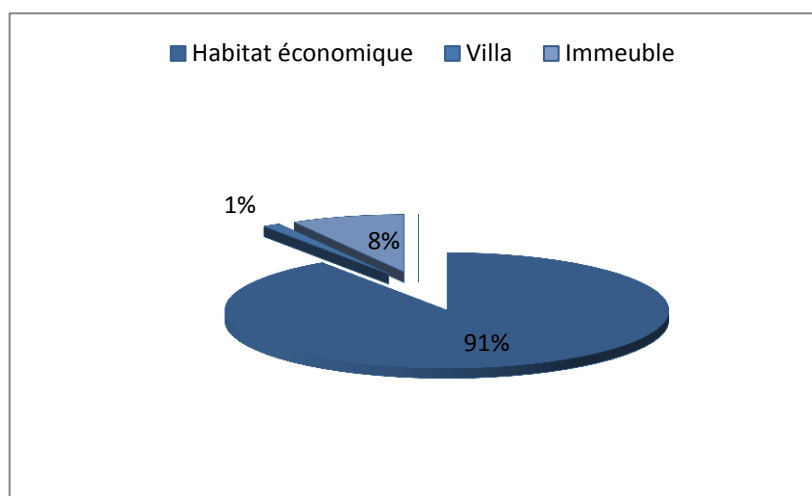


Au niveau des dossiers ayant acquis l'avis favorable, il est bien clair l'hégémonie des projets d'habitat avec **2154** dossiers soit un pourcentage de **90.3%**, suivis des projets d'activités (**5.2%**), tandis que les équipements publics constituent un taux de **3.1%** des dossiers acceptés et les **1.1%** restants concernent les lotissements et morcellements.





## Répartition des dossiers de l'habitat ayant l'avis favorable par nature



Les dossiers d'habitat ayant reçu l'avis favorable ont été marqués par la dominance des projets d'habitat économique avec un taux de **90.5%**, suivi par les immeubles avec un taux de **8.3%** et les villas avec un taux de **1.2%**.

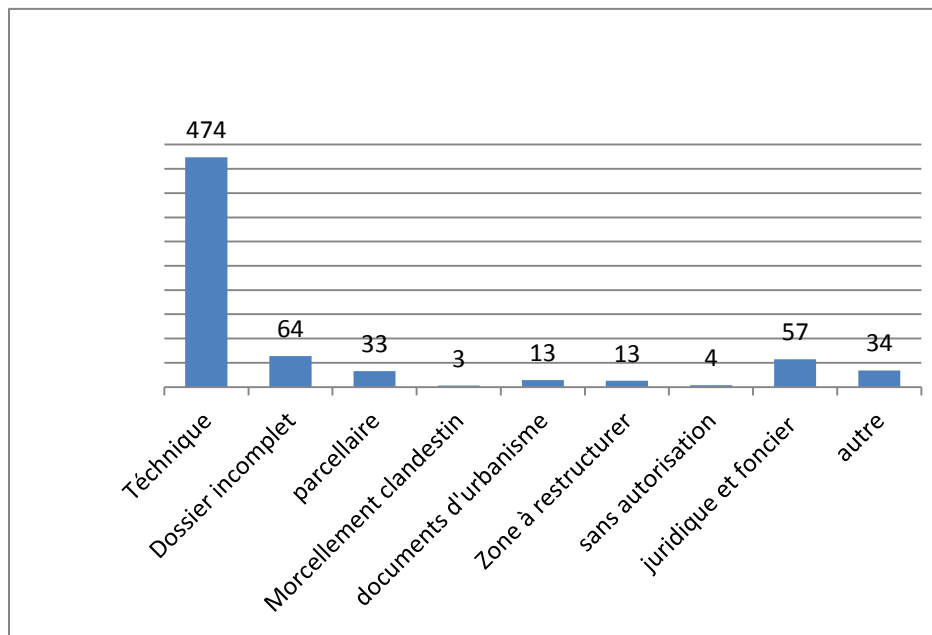
En ce qui concerne les dossiers de lotissements ayant reçu l'avis favorable, il est opportun de noter que **26 projets de lotissement** ont été destinés à l'habitat économique, les immeubles et les villas s'étalent sur une superficie de **900 ha** produisant 3413 lots destinés à la construction. Il est à signaler que **07 dossiers de morcellement** ont été favorablement instruits.

## Analyse des motifs de refus des dossiers instruits:

Province	Motifs techniques		Dossier incomplet		Insuffisance du minimum parcellaire		Morcellement clandestin		Non conformité aux documents d'urbanisme		Zone à restructurer		Construction sans autorisation		Motifs Juridique et foncier		Autre		Total
	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	
<b>Taza</b>	286	71,3	61	15,2	10	2,5	3	0,7	4	1	12	3	2	0,5	11	2,7	12	3	<b>401</b>
<b>Taounate</b>	158	61	-	-	23	8,9	-	-	7	2,7	1	0,4	2	0,8	46	17,8	22	8,5	<b>259</b>
<b>Guercif</b>	30	85,7	3	8,6	-	-	-	-	2	5,7	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>35</b>
<b>Total</b>	<b>474</b>	<b>68,2</b>	<b>64</b>	<b>9,2</b>	<b>33</b>	<b>4,7</b>	<b>3</b>	<b>0,4</b>	<b>13</b>	<b>1,9</b>	<b>13</b>	<b>1,9</b>	<b>4</b>	<b>0,6</b>	<b>57</b>	<b>8,2</b>	<b>34</b>	<b>4,9</b>	<b>695</b>



### Motifs de rejet de dossiers



#### Les motifs de rejet des dossiers instruits

Les motifs de rejet des dossiers instruits étaient principalement d'ordre technique dont le taux est de **68.2%** des dossiers. Cette situation nécessite le renforcement de la communication entre le comité technique et l'ordre des architectes, pour intervenir en amont sur les aspects techniques ce qui aurait un impact positif le taux relatif à l'avis favorable.

Les dossiers incomplets enregistrent un taux de **9,2%** des dossiers rejetés. La mise en place du guichet unique et du comité provincial de l'urbanisme permettra de résoudre ce problème définitivement. En effet, les citoyens seront réorientés pour compléter les pièces avant de déposer leurs dossiers au guichet.

Tandis que **4.7%** des dossiers ont été rejetés pour motif du non respect du minimum parcellaire et **0,4 %** des dossiers rejetés issus des morcellements clandestins.

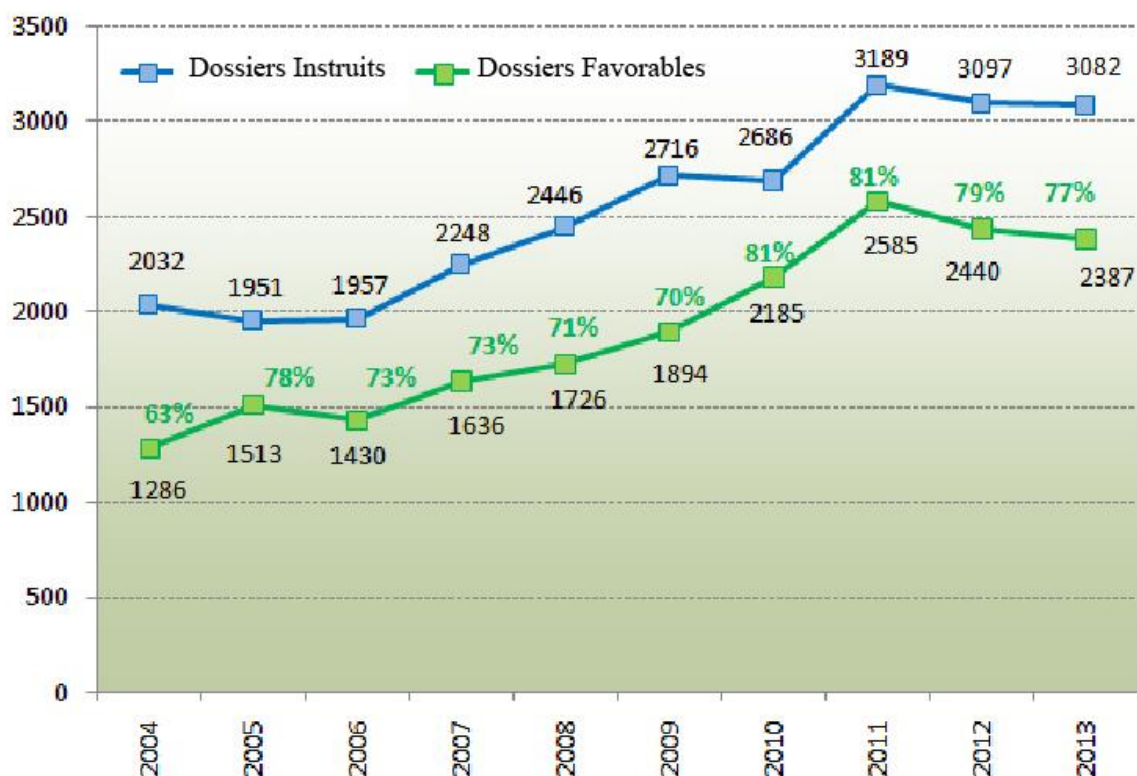




## 1-2-Evaluation du bilan :

### 1-2-1- Dynamisme de construction :

Le nombre de dossiers examinés en 2013 est de 3082 dossiers, avec un **taux d'acceptation de 77%**. En comparaison avec 2012, le dynamisme de construction a enregistré une stabilité en terme de nombre et de taux d'acceptation, alors que la valeur financière des projets étudiés est passée de 2184 MDH en 2012 à environ 3250 millions de dirhams en 2013, avec une augmentation considérable estimée à **+48%**.



Ces résultats confirment l'importance du secteur de l'immobilier dans cette région et sa contribution substantielle dans le cycle économique. Malgré les répercussions de la crise économique mondiale sur notre pays, et la baisse des revenus des Marocains Résidant à l'Etranger, le secteur de l'immobilier garde toujours son dynamisme. Mais, il convient de souligner le rôle vital joué par la classe moyenne qui se reflète positivement sur le secteur de l'immobilier dans le ressort territorial de l'AUT..

Les efforts entrepris par l'agence urbaine pour résoudre les problèmes liés à la gestion urbaine s'articulent autour des points suivants :

- Réduction des délais d'autorisation et simplification des procédures d'instruction des dossiers par le biais du guichet unique ;



- Elaboration des plans de redressement urbanistique en tant que cadre de référence pour la gestion des quartiers irréguliers ;
- Adoption d'une politique de proximité à travers l'organisation des réunions de coordination avec les partenaires, afin de résoudre les problèmes liés à la gestion urbaine.

### **1-2-2- Impact du bilan sur l'habitat et l'investissement :**

Les projets ayant un avis favorable en 2013 devraient contribuer à promouvoir le secteur de l'habitat à travers la production de **5277** unités de logement et **2960** lots destinés à la construction. Cette opération permettra aux citoyens d'avoir accès à un logement salubre et de réduire le déficit constaté à ce niveau.

Ainsi, les projets de construction, de lotissement contribueront à mobiliser des capitaux intéressants estimés à **3250** millions de dirhams.

### **2- Etat des lotissements situés à la zone Est de Taza**

Dans le cadre des initiatives proactives prises par l'Agence urbaine de Taza en matière de planification urbaine, et afin d'éviter une urbanisation non maîtrisée dans la périphérie de la ville de Taza, les acteurs locaux ont décidé d'ouvrir 1200 ha à l'urbanisation dans la zone Sud-Est de Taza à travers un Schéma de Structuration qui a fait l'objet d'un consensus entre les différents acteurs locaux concernés.

Ce schéma qui a été incorporé, par la suite, dans le projet du schéma Directeur d'Aménagement Urbain de la ville de Taza couvrant les terrains récupérés qui ont été acquis par des amicales de logement et quelques promoteurs immobiliers dans la ville. L'Agence urbaine a participé à l'encadrement de l'ensemble des acteurs (amicales et promoteurs) afin de créer un nouveau pôle urbain offrant un cadre de vie digne et de contribuer à la rationalisation du marché immobilier dans la ville.

D'autre part, cette expérience a permis d'instaurer un climat d'échange et de communication entre l'agence urbaine et le tissu associative, dans le but d'établir un cadre partenarial entre une administration citoyenne et son environnement social et économique.

Le tableau ci-dessous présente l'état des projets de lotissements ayant l'avis favorable dans la zone en question:

*Etat des dossiers instruits des projets de lotissements Taza EST*

Commune	Pétitionnaire/Widadiya	Surface m <sup>2</sup>	Nb Lots	Montant d'investissement M.D
Taza	Abdellah Seddiki	21744.00	95	13
Taza	Abdelaziz El Yandouzi et Consorts	54140.00	203	32
Taza	Mohamed Boudass	275568.00	955	165
Taza	Widadiyat Al Firdaous	75167.00	360	45
Taza	Widadiyat Al Hanae	63669.00	257	38
Taza	Jamal Seddiki et Consorts	60421.00	254	36
Taza et Galdamane	Widadiyat Riyyad	101500	217	61
Galdamane	Widadiyat Touraya	52581.00	60	32
Taza	Saïd Achahbar	18728.00	88	11
Taza	Widadiyat Al Yassamine	51072.00	239	31
<b>Total</b>		<b>774590.00</b>	<b>2728</b>	<b>464</b>

Il convient de noter que **08** projets de lotissement sont en cours d'étude en attente de la satisfaction des observations techniques et juridiques formulées dans le cadre du guichet unique.

### 3. Le contrôle

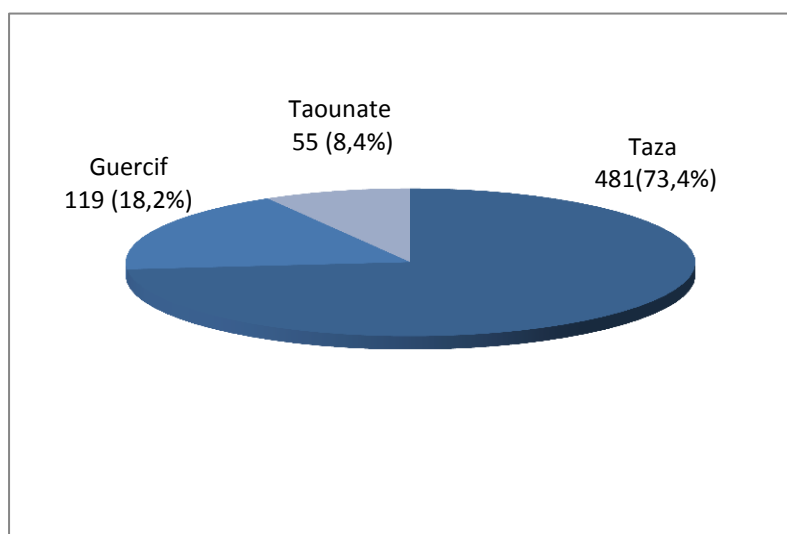
L'agence urbaine de Taza a pu relever **655** infractions au niveau des trois provinces, et ce à travers **125** visites de contrôle effectuées en 2013 (soit une moyenne de 06 infractions par visite).

#### *Infractions relevées selon nature et selon province*

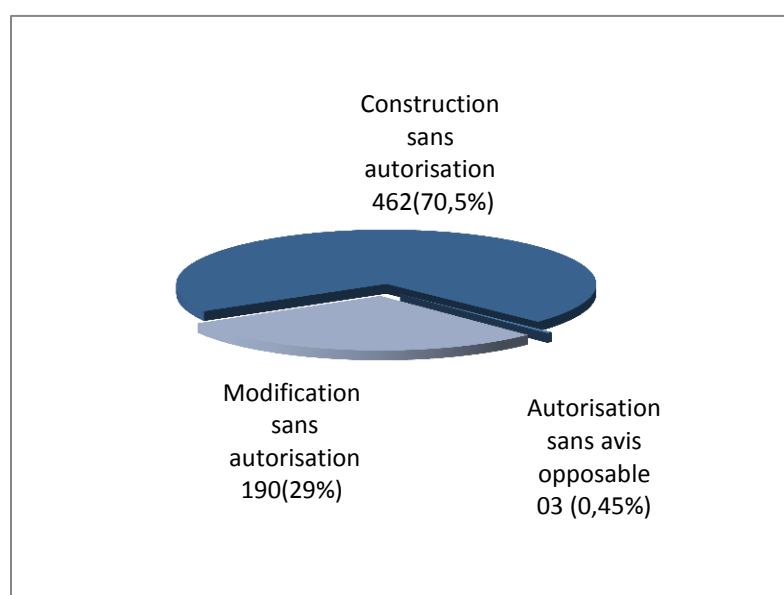
Pce	Construction sans autorisation			Autorisation sans avis opposable			Modification autorisation sans			Total général
	Comité de vigilance	Action de l'établissement	Total	Comité de vigilance	Action de l'établissement	Total	Comité de vigilance	Action de l'établissement	Total	
Taza	215	120	335	-	03	03	73	70	143	481
Guercif	32	50	82	-	-	-	08	29	37	119
Taounate	45	-	45	-	-	-	10	-	10	55
<b>Total</b>	<b>292</b>	<b>170</b>	<b>462</b>	<b>-</b>	<b>03</b>	<b>03</b>	<b>91</b>	<b>99</b>	<b>190</b>	<b>655</b>



## Répartition des infractions par province:



## Répartition des infractions par type



Les constructions sans autorisation préalable ont constitué la partie major d'infractions signalées avec un taux de **462** infractions. Concernant les cas de modifications sans autorisations **190** infractions ont été signalées tandis que **03** autorisations ont été accordées unilatéralement par les services communaux sans respecter l'avis de l'agence urbaine.







#### 4. Assistance Architecturale et Technique en Milieu Rural

Le nombre de demandes déposées dans le cadre de l'assistance architecturale en 2013 a atteint **30** dossiers seulement, dont **11** ont reçus l'avis favorable. Les demandes qui ont reçu l'avis défavorable n'ont pas observé l'ensemble des conditions exigées par la circulaire ministérielle pour bénéficier de cette opération.

À noter que cette opération n'a pas atteint l'objectif principal défini par le Ministère, qui est l'encouragement de l'habitat dans le monde rural. ce résultat serait dû probablement aux exigences imposées pour bénéficier de ce service, en particulier l'étroitesse du territoire rural qui est ciblé par l'opération.

#### 5. Bilan du redressement urbanistique

En 2013, l'établissement a pu établir les études de **08** plans de redressement des quartiers de l'habitat irrégulier en coordination avec les communes concernées

D'autre part, et en ce qui concerne les quartiers déjà redressés, l'établissement veille à examiner, d'une manière permanente, les requêtes des citoyens, soit celles qui sont déposées par les communes concernées, ou celles qui sont directement déposées par les citoyens.

A signaler que l'établissement est entrain d'établir un cadre partenarial définissant le mode d'intervention dans les quartiers de l'habitat irrégulier et arrêtant les obligations de chaque partie.

#### *Bilan des opérations de redressement au titre de 2013*

Province	Total des opérations	Opérations réalisées			Opérations en cours		
		Quartiers	Superficie	Ménages	Quartiers	Superficie	Ménages
Taza	14	12	125ha60ar	3296	02	55ha	1180
Taounate	15	05	35ha	1050	10	82ha	2460
Guercif	10	06	123ha40ar	3552	04	44ha	1320
<b>Total</b>	<b>39</b>	<b>23</b>	<b>284ha</b>	<b>7898</b>	<b>16</b>	<b>181ha</b>	<b>4960</b>



## 6- Mise en œuvre du RGC :

Dans le cadre de la mise en œuvre du règlement général de construction, l'Agence Urbaine de Taza a entamé plusieurs actions préparatoires avec les partenaires, qui se résument comme suit :

- Diffusion du règlement général de construction auprès de l'ensemble des partenaires ;
- Organisation des journées de sensibilisation avec l'ensemble des autorités locales et des conseils communaux dans les trois provinces pour présenter le contenu du RGC ;
- Tenue des séances de travail avec les divisions de l'urbanisme et de l'environnement relevant des trois préfectures et les services communaux chargés de l'urbanisme, en vue d'éclaircir les dispositions réglementaires et le fonctionnement des structures créées par le RGC .

**Le programme de fonctionnement des guichets uniques et des commissions provinciales est comme suit :**

### 1- Province de TAZA :

	Programme	Communes concernées	lieu
<b>Guichet unique</b>	Toute la semaine	Commune urbaine de Taza	Siège de la commune urbaine de Taza
<b>Commission provinciale</b>	Lundi, Mardi et Jeudi	- Cercles d'AKNOUL et TAINASST, Taza et OUED AMLIL. - Communes urbaines OUED AMLIL et AKNOUL.	Siège de la province de Taza
	Mercredi	- Cercle de Tahla. - Commune urbaine de Tahla.	Siège du cercle de Tahla.

### 2-Province de TAOUNATE :

	Programme	Communes concernées	lieu
<b>Guichet unique</b>	-	-	
<b>Commission provinciale</b>	Lundi	- Cercle de Kariat Ba mohamed. - Commune urbaine de Kariat Ba Mohamed	Siège du cercle de Kariat ba Mohamed
	Mardi	- Cercle de Tissa. - Commune urbaine de Tissa.	- Siège du cercle de Tissa
	Mercredi	- Cercle de Ghafsai. - Commune urbaine de Ghafsai.	- Siège du cercle de Ghafsai
	Jeudi	- Commune urbaine de Taounate	- Siège de la province de Taounate
	Vendredi	- Cercle de Taounate - Commune Urbaine de Thar Souk	- Siège de la province de Taounate



**3-Province de GUERCIF**

	<b>Programme</b>	<b>Communes concernées</b>	<b>lieu</b>
<b>Guichet unique</b>	Lundi, Mercredi et Vendredi	Commune urbaine de Guercif	Siège de la commune urbaine de Guercif
<b>Commission provinciale</b>	Mardi et Jeudi	- L'ensemble des communes rurales de Guercif -	Siège de la province de Guercif