

Royaume du Maroc



Ministère de l'Urbanisme

et de l'Aménagement du Territoire

Agence Urbaine de Taza



PLAN D'AMENAGEMENT DE LA VILLE DE KARIAT BA MOHAMMED

Note de présentation

Septembre 2014

(Modifiée suite au CC)

Agence Urbaine de Taza

Avenue HASSAN BAHTAT, B.P 1211 Taza Gare. Tél. 05 35 28 50 41 / 05 35 28 51 15 Fax. 05 35 28 51 13

E-mail : autat@menara.ma / Site WEB : www.autaza.ma

SOMMAIRE

Présentation de la commune.....	
1- Données démographiques.....	
2- Données économiques.....	
3- Le foncier.....	
4- Les équipements	
5- Urbanisme et Habitat.....	
6- Problématique.....	
Parti d'aménagement.....	
1- Scénario d'aménagement	
2- Population à l'horizon 2010.....	
Note relative au plan d'aménagement.....	
1- Les équipements.....	
2- Zone d'habitation.....	
3- Zone Récréative.....	
4- Zone d'activité.....	

Présentation de la commune

La commune urbaine de Kariat Ba Mohammed fait partie du territoire de la province de Taounate. Elle est classée comme municipalité depuis le découpage administratif de 1992. La genèse de la ville remonte au 18^{ème} siècle avec l'implantation de quelques tributs militaires par le pouvoir qui se nouaient autour de « Quaria Laqdimia » dont les traces persistent toujours.

Le caractère urbain du centre apparaît à l'époque du protectorat suite à l'implantation des équipements administratifs.

1- Données démographiques :

Selon les résultats des recensements de 1982 et 1994 et ceux de l'enquête ménage menée en 2000, le nombre de la population connaît une évolution assez remarquable. Le taux d'accroissement annuel est passé de 4.8% entre les années 1982 et 1994 à 2.15% entre les années 1994 et 2000.

Cette évolution n'est pas uniquement liée à l'accroissement naturel de la population, mais également à l'importance du solde migratoire vers les villes avoisinantes.

	1982	1994	2004
<i>Population</i>	7540	13271	16712
<i>Ménages</i>	1340	2355	3271
<i>Moins 14 ans</i>	41%	39%	32%
<i>Entre 15 et 59 ans</i>	53%	54%	61%
<i>Taux d'analphabétisme</i>	45%	41%	32%

2- Données économiques:

L'économie locale de la commune est principalement basée sur l'agriculture. Cette vocation agricole sera accentuée grâce à la réalisation du périmètre irrigué.

D'autre part, la ville dispose d'un souk hebdomadaire qui attire plus que 10000 visiteurs. Situé au centre de la ville et en raison des problèmes qu'il engendre, un projet de déplacement de ce souk est en cours d'étude.

La part de l'industrie demeure presque absente.

3- Le foncier :

La structure foncière de la ville de Kariat Ba Mohammed est dominée par la propriété privée qui occupe 91% de la superficie global du centre. Les terrains domaniaux occupent 6% de celle-ci dont une partie fût ouverte à l'urbanisation.

Le problème caractérisant le système foncier de la ville reste par excellence la prédominance des terrains privés en indivision qui couvrent 55% de la superficie totale du centre et qui sont à l'origine de quelques problèmes liés au morcellement clandestin et de la prolifération de l'habitat irrégulier.

4- Les équipements :

Equipements de superstructure :

La ville de Kariat Ba Mohammed dispose de plusieurs d'équipements administratifs, scolaires, de santé, socio-culturels...Toutefois, et corrélativement à l'accroissement démographique de la population, la capacité de certains équipements se trouve limitée, d'ou la nécessité d'en projeter.

Equipements d'infrastructure:

Le réseau d'assainissement existant est de type unitaire et dessert 60% de la population. Ce réseau est sujet à plusieurs problèmes liés au manque d'entretien, à la dégradation de l'état de la chaussée, l'absence du traitement des effluents...Actuellement, une étude du Schéma Directeur d'Assainissement est en cours de réalisation.

Les taux de branchement au réseau d'eau potable et d'électricité sont estimés respectivement à 70% et 80%. Une bonne partie des constructions non branchées à ces réseaux se trouve dans les quartiers périphériques ayant intégré le centre en 1992.

Le réseau de voirie est caractérisé par la prédominance des pistes qui représentent environ 76% du total de la voirie. Ce chiffre est en perpétuelle diminution grâce à une série de projets réalisés et entrepris par la municipalité.

5- Urbanisme et Habitat :

La production du logement dans la ville de Kariat Ba Mohammed est assurée par le biais de la promotion privée et l'intervention de l'état qui se manifeste à travers les opérations immobilières des OST du ministère de l'habitat.

En dehors de ces opérations, on assiste à l'existence de noyaux irréguliers et des opérations de morcellements clandestins dont certains font l'objet des études de restructuration afin de réorganiser, de contrôler et de gérer l'expansion du cadre bâti.

Le paysage urbain de la ville est généralement marqué par l'horizontalité du cadre bâti.

6- Problématique :

Les principaux problèmes dont souffre la ville de Kariat Ba Mohammed se résument comme suit :

- Fragilité de l'économie locale, ce qui encourage l'exode rurale ;
- Rattachement économique à la ville de Fès en l'absence de synergies de production ;
- Prédominance des terrains en indivision ce qui entrave la mise en valeur du patrimoine foncier;
- Eclatement assez prononcé du tissu urbain ;
- Existence de noyaux clandestins nécessitant des opérations de restructuration ;
- Infrastructure de qualité moyenne nécessitant une généralisation et une revalorisation ;
- Répartition peu judicieuse des équipements existant.

Parti d'aménagement

1- Projection de la population dans l'horizon 2025 :

Les projections de la population de la ville de Kariat Ba Mohammed sont estimées à base d'un taux d'accroissement annuel de 2.15%.

<i>1982</i>		<i>1994</i>		<i>2004</i>		<i>2020</i>		<i>2025</i>	
<i>Pop</i>	<i>Ménages</i>	<i>Pop</i>	<i>Ménages</i>	<i>Pop</i>	<i>Ménages</i>	<i>Pop</i>	<i>Ménages</i>	<i>Pop</i>	<i>Ménages</i>
7 540	1 340	13 271	2 355	16712	3271	24046	4715	26941	5283

2- Scénario d'aménagement :

Le scénario d'aménagement adopté est axé sur la réalisation des actions suivantes:

- Homogénéiser l'armature du tissu urbain par la création de nouveaux axes urbains;
- Assurer la liaison entre les différents points du centre par le biais de voies, de chemins piétons ;
- Proposer de nouveaux zonages d'habitation en vue de promouvoir la qualité architecturale et urbanistique de la ville et de répondre aux besoins futures de la population en matière de logement ;
- Améliorer les conditions de vie de la population par la création d'un paysage urbain commode ;
- Réhabiliter l'habitat authentique des douars qui constituent des noyaux d'intérêt architectural et historique ;
- Restructurer les zones irrégulières ;
- Eluder l'expansion du cadre bâti dans les terrains agricoles ;
- Injecter des équipements publics et zones d'activité.

Ces actions seront opérées comme suit :

- ❖ Projeter un réseau de voies et de chemins piétons ;
- ❖ Projeter des zones d'habitat de différents types :
 - Zones d'immeubles type B3 et B4;

- Zone habitat économique ;
- Zones villas type D1 et D2.
- ❖ Projeter des espaces verts et places aménagées et des zones de boisement ;
- ❖ Projeter une série d'équipements prioritaires ;
- ❖ Créer des zones de boisement ;
- ❖ Maintenir certaines zones vivrières ;
- ❖ Transférer le souk hebdomadaire en dehors du périmètre d'aménagement ;
- ❖ Projeter une zone récréative.

3- Projection

Le diagnostic des différentes enquêtes menées auprès des différents partenaires concernés a permis de déceler les déficits et les insuffisances enregistrées et de tâcher de les combler par une série de projection et de zonages adéquats. Les équipements et zonages projetés font l'objet du chapitre suivant.

4- Restructuration

En présence de plusieurs quartiers qualifiés d'irréguliers, le plan d'aménagement considère ces quartiers comme étant des quartiers à restructurer. L'objet des opérations de restructuration n'est pas uniquement le redressement de ces quartier dans la recherche de la fluidité de circulation et de l'esthétique mais aussi la mise à la disposition de la commune d'une base juridique pour la gestion de la production urbaine.

Parallèlement à l'étude du plan d'aménagement plusieurs quartiers de la commune faisaient l'objet des études de restructuration. Ces études ont été élaborées par l'agence urbaine de Taza et le service technique de la commune dans un cadre de consentement et de consultation mutuelle. Les quartiers déjà restructurés sont les suivants.

Quartiers	Superficie en ha	Statut foncier
Hamri	24,50	Privé
Bouchemmar	15,53	Privé
Oulad Kacem	8,78	Privé
Oulad ben Tayeb	9,20	Privé
Oulad ben Abbou	8,74	Privé
Gueddara	8,90	Privé
Kharba	10,88	Privé
Filala	3,83	Privé
Sidi Ali	1,20	Privé
Oulad Arbi ben Houamman	10,25	Privé
Oulad ben Abdesslam	1,48	Privé
Hamri2	12,34	Privé
Karia lakdima	10,33	Privé

Présentation du plan d'aménagement

1- Zones d'habitation :

Zonage	Dénomination	Superficie(Ha)		
		Projeté	Existant	Total
HE	Zone d'habitat économique continu	37	18	55
B3	Zone d'immeubles à 4 niveaux	1.65	2.3	3.95
B4	Zone d'immeubles à 5 niveaux	30	-	30
D1	Zone villas à 2 niveaux	4	3.4	7.4
D2	Zone villas à 3 niveaux	4.3	2	6.2
HR	Zone de restructuration	-	110	110

2- Zone récréative :

Zonage	Dénomination	Superficie(Ha)	Observations
ZR	Zone récréative	3	A créer

3- Zone d'activité :

Zonage	Dénomination	Superficie(Ha)	Observations
N3	Zone d'activité	2.25	A créer

Note de synthèse

Aire d'aménagement 643 ha

Superficie ouverte à l'urbanisation

Désignation	Secteur	Superficie projetée (ha)
Équipement	Enseignement	3,71
	Jeunesse et sport	5,64
	Santé	0,35
	Équipements sociaux	1,30
	Administration	2,40
	Transport	0,22
	Culte	0,82
Total équipement		14,44
Habitat	Habitat économique	37,00
	Immeubles	31,70
	Villas	8,30
	Restructuration	113,00
Total habitat		190,00
Activité		2,25
Zone récréative		3,00
Aménagement paysager	Espaces verts	2,10
	Places	1,60
	Parkings	1,20
Total aménagement paysager		4,90
Total sup ouverte à l'urbanisation		214,59