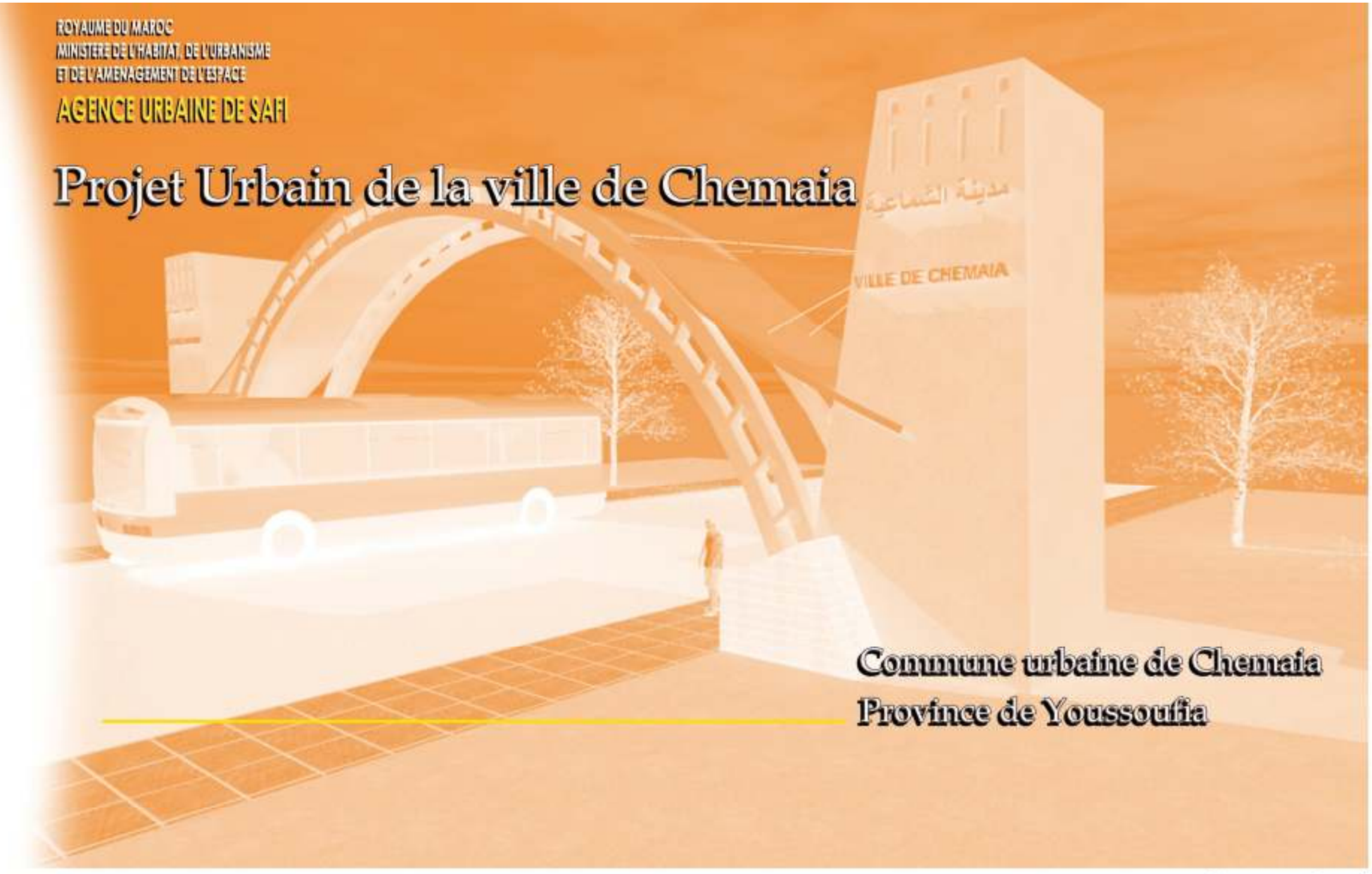
ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME
ET DE L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

AGENCE URBAINE DE SAFI

Projet Urbain de la ville de Chemaia



Commune urbaine de Chemaia
Province de Youssoufia

Younes Oualla
ARCHITECTE

1ERE PARTIE

RAPPORT D'ANALYSE

DIAGNOSTIC ET PROPOSITIONS

PREAMBULE

La crise urbaine que connaît les municipalités et les centres émergeants marocains ne cesse de s'aggraver du fait d'une part de l'accumulation des déficits enregistrés au niveau des différents secteurs (habitat, paysage urbain, développement économique et social, environnement, infrastructure …) et d'autre part du rythme accéléré et soutenu de la croissance de l'urbanisation notamment ces dernières décades.

Les efforts déployés pour soutenir le développement urbain ne sont pas animés uniquement par le souci de résoudre les crises complexes de la ville mais surtout par l'importance de son rôle dans la croissance et le développement économique et social.

En effet, matrice de développement et de changement lieu de manifestations de problèmes, de crises complexes et de défis de tous ordres soulevés aux acteurs nationaux, locaux et citoyens, la ville est devenue de plus en plus au centre de préoccupations multiples.

Devant ces défis, les mutations qu'ont connues ces municipalités et les exigences d'orientation et de maîtrise de son développement et sa croissance, nécessitent de revoir la manière, les outils et les démarches de faire et refaire la ville.

Cette nécessité de remise en question aussi bien des démarches que des outils de travail est devenu, plus que jamais, urgente face à un contexte national et régional en perpétuel changement et dont les traits caractéristiques sont marqués notamment par :

- La mise en place d'une politique nationale urbaine initiée par le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat et l'aménagement de l'espace dont les priorités sont l'habitat social, la résorption des bidonvilles, la mise à niveau des villes, la modernisation de l'administration,…
- La dynamisation de l'économie et l'incitation du développement de la croissance pour faire face à la crise du chômage et de la précarité, etc.

Ces nouvelles exigences peuvent induire un nouvel élan au développement de la ville qui ne peut être assuré que par l'exploration et l'expérimentation de méthodes nouvelles et la mise à l'épreuve des procédures héritées de l'urbanisme opérationnel et de l'urbanisme réglementaire.

En effet, les outils classiques de l'urbanisme réglementaire ont montré leurs limites. On ne cesse de répéter de partout que les cadres techniques et juridiques de l'urbanisme opérationnel apparaissent inadaptés aux réalités des terrains. Les distorsions de temporalités des fluctuations de conjonctures rendaient incertaine la programmation des opérations inscrites dans les documents d'urbanisme.

Ces différentes conditions et constatations appelaient à d'autres démarches, plus ouvertes au temps, au dialogue entre partenaires et plus soucieuses de l'environnement.

L'idée s'imposait donc, d'une maîtrise d'ouvrage urbaine élargie et d'un urbanisme de projets incarnés par des hommes et organismes associés en amont dans un processus collectif de réflexion et de travail en continu. C'est la naissance d'une nouvelle approche d'intervenir initiée par le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme sous l'appellation « démarche du projet urbain ».

TERMINOLOGIE DU PROJET URBAIN

Cette notion de projet urbain est explicitée par la Direction d'Urbanisme dans le circulaire n° 4210/ 478 du 11 Mars 2002. Dans ce qui suit on présente quelques extraits de la circulaire du ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement de l'espace, pour mettre au clair ce concept.

« Une démarche susceptible d'offrir un cadre d'action et d'autorégulation évolutive, ouvert et efficace

Rehausser davantage la qualité de la vie urbaine, à ouvrir, de par ses objectifs, aux multiples acteurs et à

Essayer de corriger les imperfections de la planification urbaine et ce, suite aux mutations et aux dysfonctionnements générés par la complexité et la rapidité du développement urbain ».

« Ainsi, le projet urbain se veut une réponse aux dysfonctionnements multiples des villes, lesquelles sont désormais appelées à s'inscrire dans un système économique dominant, à s'adapter à la compétitivité qui s'impose tout en préservant la qualité de l'espace et de la vie urbain, visant ainsi, simultanément et avec la même force, le développement social et économique d'un site et sa revalorisation urbaine ».

Ainsi, autant qu'opérateur essentiel chargé de l'urbanisme, l'agence urbaine de Safi, est en train d'entreprendre un vaste et important chantier de réalisation des études d'élaboration des projets urbains au niveau des centres et localités relevant de son ressort territorial, cette démarche déjà entreprise pour la ville de Safi, de Youssoufia, Jemaa Shaim, et celui objet de la présente étude, **le projet urbain de la ville de chemaia**.

La commande de cette présente étude, intitulée « **Etude pour l'élaboration du projet urbain de la commune urbaine de Chemaia** », intervient avec ce dessein de compléter le panorama entamé par l'Agence urbaine de Safi et devrait permettre de continuer cet effort de généralisation des projets urbains.

L'engouement pour ce nouveau mode d'intervention sur l'urbain s'inscrit sur le plan international et national. Une nouvelle génération de formes d'intervention sur la ville et l'urbain se fait jour ici et là, avec à la base une démarche de concertation élargie associant toutes les forces vives du territoire, et une recherche de l'efficacité et de l'opérationnalité des mesures qui prennent la forme de reconstruction de la ville sur la ville. Il s'agit de **la politique désormais appelée de renouvellement urbain** qui montre des résultats positifs au travers d'une série d'expériences, que le Maroc n'hésite pas d'emprunter.

C'est dans ce sens qu'une série de réflexions, de débats et de rencontres et de séminaires ont été organisés et parrainés par le Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'espace pour rendre compte des contours de cette politique de renouvellement urbain et permettre l'éclosion de projets urbains grâce à l'implication des agences urbaines. Et des différents partenaires à l'échelon local et régional.

Les expériences en matière d'élaboration et de réalisation de projets urbains ne sont pas encore légion, et c'est là tout le mérite de l'Agence Urbaine de Safi de se vaquer à une autre expérience de montage d'un projet urbain, après celles des villes de Safi, de Youssoufia et celle en cours de la ville de Chemaia. Toutes ces expériences ont ce mérite de vouloir épouser parfaitement les objectifs de cet outil pour réussir à imprégner à ces localités une nouvelle dynamique d'évolution, de dynamisation et d'amélioration du cadre de vie de la population locale, pour une meilleure intégration et une véritable appropriation de l'espace.

INTRODUCTION

La ville Chemaia, est appelée à être le 2ème pôle économique de la province de Youssoufia. Elle se développe à un rythme assez accéléré pour répondre bien que mal au besoin de sa population. De 18010 habitants en 1994 à 21895 habitants en 2004, la ville concentre actuellement plus de 24000 habitants soit un T.A.M.A de 1.1%.

Cette localisation fait du centre un véritable nœud de relations, un passage presque obligé pour les relations littorales et continentales, mais aussi entre des zones à économies complémentaires.

Chemaia s'étend sur une superficie de plus de 19 km², la vasteté de son périmètre urbain et Le nombre important des douars et quartiers traduit l'éclatement et génère une multitude d'espaces de discontinuité.

Depuis sa création, la ville de Chemaia s'était développée autour du souk qui constitue le noyau et le cœur économique de la ville, Ainsi, toute la trame urbaine s'articule autour de lui (Voie goudronnées et pistes).

Malgré la couverture de la ville par un document nécessaire pour orienter et maîtriser son développement spatial, il ne demeure pas moins que les faibles moyens déployés en matière de leur mise en œuvre et la rigidité de leur contenu, ont produit des effets non souhaités.

Les irrégularités existantes en matière d'extension de l'habitat clandestin sont dues principalement à la croissance démographique et la forte demande en logement, en absence de toutes initiative privée ou publique pour la réalisation des projets de lotissement et d'habitat réglementaires.

Ces dysfonctionnements urbains interpellent le projet urbain à plusieurs niveaux ; notamment :

- La réduction des espaces de discontinuité permettrait une meilleure maîtrise des modes d'extension de la ville ;
- L'amélioration de la qualité architecturale et urbanistique des traversées et le renforcement des repères urbains, avec un effort important à fournir pour l'ordonnancement de la traversée de Chemaia et surtout le boulevard Al Massira.
- L'élaboration d'une stratégie d'intervention sur la ville
- La mise à niveau architecturale et urbanistique en assurant un minimum urbain à l'échelle des différents quartiers, condition nécessaire pour développer l'intégration de l'ensemble au tissu ;
- L'aménagement des espaces verts des espaces d'animation et de loisirs.
- Pallier les dysfonctionnements au niveau des VRD
- Résoudre les problèmes environnementaux.
- La proposition d'équipements qui augmenteront l'attractivité de la ville et participeront à son autonomie.

CHEMAIA : GRAND GARREFOUR D'AHMER

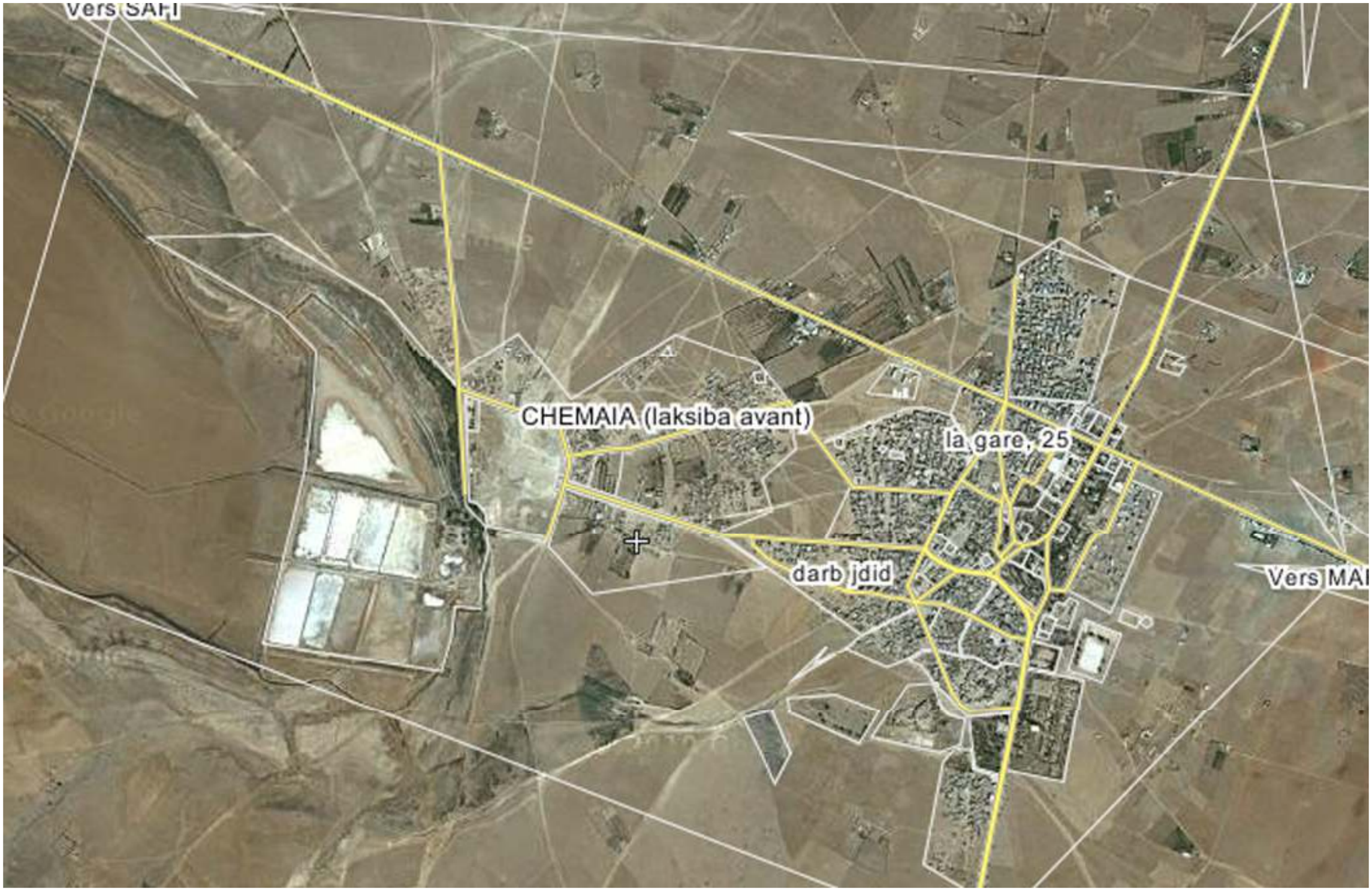
Le centre de cercle Ahmar qui représente aujourd'hui la province de Youssoufia d'une superficie de 4000 Km². Il est limité au nord par les Provinces de Sidi Bennour Rhamna au nord par la province de Marrakech à l'est par les provinces de Chichaoua et Essaouira au sud et à l'ouest par la province de Safi (cercle de Abda). Quant à Chemaia sa superficie est de 19,7 km² (19700 Ha). Elle est limitrophe à la CR Sbiâte au Nord, la CR Jnane Bouih au Sud, à l'Ouest par la CR Jdour et à l'Est la CR Tiamim. Elle se situe à un carrefour routier très important : la RR 204 reliant Safi et Marrakech et la RR 201 reliant Casablanca et Agadir en passant par Chichaoua et Youssoufia. Elle se situe à 21 km de Youssoufia, 68 de Safi et 83 de Marrakech. Son altitude est estimée à 385 m.

Le climat régnant sur la ville de Chemaia se caractérise par des étés chauds et secs ainsi que des hivers doux et froids. Elle se situe au niveau de l'étage bioclimatique semi-aride. Les précipitations ne dépassent pas les 250 mm avec une moyenne annuelle de 200 mm.

Les températures oscillent entre 20°c en hiver et 44°c en été. La ville de Chemaia se situe en majorité sur une plaine (environ 80%) avec une partie constituée de colline (environ 20%).

Chemaia est une commune de taille relativement importante d'environ 24000 habitants, située au centre de la province de Youssoufia, à 80 kilomètres de Chef-lieu de la région Safi. Enserrée entre les villes de Youssoufia au Nord de Marrakech à l'Est de Safi à l'ouest, et de Chichawa au Sud. Elle présente un profil socio-économique sensiblement différent de ses voisines. Sa situation sur la route régionale 204 et la route régional 201, lui certes attribué une place importante par rapport aux autres communes avoisinantes sans pour autant développer une économie routière intense.

CARTE ROUTIERE PROVINCES DE SAFI ET YOUSSOUFIA


Vers SAH
CHEMAIA (laksiba avant)
la gare, 25
darb jdid
Vers MA

CHEMAIA : HISTORIQUE ET PATRIMOINE

Chemaia est une ville dont son histoire est intimement liée à la tribu des AHMAR elle constitue le lieu d'événements historiques cruciaux qui ont participé à son évolution. L'origine des Ahmar est une tribu Yéménite Beni Homair qui ont entré au Maroc à travers le Sahara pendant le 5éme siècle de l'hégire / 11éme Chrétien, Le Sultan Moulay Ismail y a construit une Kasbah, il y envoyait ses enfants les princes pour apprendre les arts équestres et martiaux, ils apprenaient aussi les sciences du Coran et de la Chariâ islamique. Cette kasbah serait le noyau qui a participé dans la genèse de la ville.

Parmi les Sultans Alaouites qui sont passé par cette école on peut citer : Moulay El Hassan 1er, Moulay Abdelhafid, et le prince Moulay Abdelkbir

- **L'ECOLE CORANIQUE**

L'école coranique appelée aussi l'école des princes a été érigée selon le souhait du Sultan Sidi Mohammed Ben Abdellah. Elle recevait les princes, leurs compagnons fils de notables et leurs enseignants. Elle se situe entre quartier Drabla et Hbabda. Elle est dans un état de délaissement et de détérioration avancée elle a subi les méfaits de l'érosion et des pratiques de défiguration de ses éléments.

- **L'EGLISE**

Elle se situe au centre de Chemaia dans le quartier administratif, érigée lors de la période coloniale elle dénote d'un abandon et d'une insouciance des éléments historiques de la ville. Elle garde encore quelques éléments tells que la muraille, les portes et les fenêtres. Elle a été convertie en centre de formation professionnelle et qui n'est pas opérationnel aujourd'hui.

- **LE QUARTIER FRANÇAIS**

En effet, c'est le quartier administratif il s'agit du quartier qui abritait l'administration coloniale ; De par le fait que la plupart des administrations marocaines s'y sont installé il n'a pas souffert de l'outrage du temps, au contraire quelques opérations de carrelage récentes ont été faites par le conseil municipal ; il représente aujourd'hui le meilleur quartier par la qualité des espaces verts des abords et par la qualité architecturale de ses bâtisses (comparé aux autres secteurs).

CHEMAIA : ATOUTS, POTENTIALITES ET CONTRAINTES DE LOCALISATION

Dans cette phase délicate de son histoire, la ville n'est pourtant pas dépourvue d'atouts majeurs, la commune urbaine de Chémaia peut faire prévaloir plusieurs atouts ; notamment ;

- Le rôle de capitale du cercle et ses effets sur les implantations des services administratifs et le drainage d'une partie de la demande qui participe à la dynamique économique d'ensemble ;
- Sa fonction de nœud de relation entre Safi- Marrakech, Chichaoua, Youssoufia ... et les économies routières qui en découlent ;
- La place de la commune dans l'armature urbaine provinciale, de même que la tendance de la mobilité démographique et de la dynamique de la base économique régionale servent d'éléments premiers pour l'évaluation des possibilités de croissance. Dans ce cas, la commune urbaine de Chémaia fait figure d'un centre d'équilibre bénéficiant à l'échelle de sa zone d'influence d'un quasi-vide urbain. Cette position lui permet d'asseoir une véritable zone d'influence qui constitue pour plusieurs produits et services une extension directe du marché local ;
- L'importance du souk khémis Zima et son rôle dans le drainage de l'épargne locale et la redistribution des produits urbains ;
- L'ancienneté du centre et l'existence d'un embryon de structure urbaine organisé autour du quartier administratif et de l'axe Massira ;
- Le rôle structurant en mesure d'être joué par le lotissement Mgadime (SNEC) réalisé sur une superficie de 79314 m². Celui-ci a mis sur le marché 361 lots tenant compte partiellement des problématiques de la commune urbaine (120 lots de prévention, 217 lots de péréquation, 1 lot d'équipement public et 23 lots d'activité). Compte tenu que l'essentiel de la croissance de la ville se faisait hors le cadre réglementaire, l'achèvement de l 'opération et surtout sa valorisation est de nature à tirer vers le haut la qualité globale de la ville.

Quant aux potentialités, trois ressources d'une importance capitale peuvent être mobilisées pour la consolidation d'un développement équilibrée de Chémaia Il s'agit ;

- Du potentiel, non encore mis en valeur, de développement d'une agriculture moderne à forte valeur ajoutée, à l'échelle de la zone d'influence immédiate de la ville. Cette option tient compte de la qualité des sols et surtout de l'importance de la nappe phréatique ;
- Le lac Zima qui constitue un site d'intérêt biologique et économique exceptionnel et autour duquel, des activités d'animation peuvent être développées, de même que l'utilisation de la matière première pour la transformation ;

- L'embryon de l'activité industrielle et artisanale et qui peut être consolidé par le développement des unités de transformation dans le domaine agro-alimentaire en rapport avec la disponibilité des matières premières agricoles, d'élevage et aussi (de moindre importance) forestière.

La commune a par ailleurs, l'avantage de la quasi-absence des contraintes naturelles pour le développement de la ville. Les contraintes sont ici liées au mode de gestion de l'extension de la ville pour pouvoir préserver les niches écologiques et économiques (Le lac Zima, l'espace à haut potentiel agricole, la non pollution de la nappe) et l'absence des conditions objectives d'une bonne gouvernance urbaine (déficits cumulés dans les service publics, dans les réseaux ...).

Enfin il est important de tenir compte dans la formulation du projet urbain des orientations principales de la politique nationale dans les domaines de l'urbanisme et de l'habitat ; secteurs érigés en priorité nationale. Deux aspects en relation directe avec l'élaboration du PROJET URBAIN, surtout dans le cas de Chemaia, sont à mettre en évidence :

- La volonté de contenir et de lutter contre les extensions non réglementaires par l'introduction de plusieurs actions ; comme :
  - La mise sur le marché des produits immobiliers à des prix et à des conditions d'accès avantageux ;
  - La souplesse de la réglementation en ciblant le principal ;
  - L'implication plus forte de l'Etat dans la mise en œuvre de cette politique (incitation fiscale, allongement de la durée de remboursement des crédits logements, réduction significative de l'avance pour accéder au logement social....
- Le programme national de lutte contre l'habitat insalubre et non réglementaire. Certes, sa mise en œuvre nécessité des montages en partenariat impliquant la collectivité locale et les bénéficiaires, mais il constitue une véritable opportunité à l'échelle de la commune de Chémaia compte tenu du poids de ces catégories dans le parc logement global.

C'est sur la base de l'ensemble de ces considérations qu'il s'agira de construire un projet urbain et qui constituent les bases justificatives des propositions et recommandations qui s'ont suivent.

CHEMAIA EST UNE VILLE MARQUEE PAR UNE SITUATION GEOGRAPHIQUE STRATEGIQUE.

CHEMAIA : A UNE POPULATION EXTREMEMENT JEUNE ET MULTICULTURELLE

Chemaia a connu depuis 1960 une forte progression démographique, avec une population qui a quadruplé pendant les quarante dernières années ente 1971 et 2004, et la densité a évolué avec le même rapport selon le tableau et graphe suivants

Année	Population	Densité/ Ha	Taux accroissement
1960	2319	-	0,1
1971	5611	312	0,2
1982	10848	605	0,5
1994	18010	947	0,9
2004	21895	1150	2.0
2010	**24589** * projetés	**1293**	**1.16**

Selon le RGPH de 2004 la population de Chemaia est de 21859 répartis comme suit :

Population	Masculin	Féminin	Nbre ménages	Taille ménage
21859	10708	11151	4024	5,4

Si toutes les tranches d'âges ont connu un fort accroissement démographique ; c'est la classe la plus jeunes qui a connu la plus forte croissance. Aujourd'hui, la population de chemaia se distingue toujours par son extrême jeunesse : avec près de 60% de sa population âgée de moins de 59 ans et plus de 20.5% de la population âgée de moins de 14 ans en 2004.

Tranches d'age Sexe	Moins de 6 %	Entre 6 et 14 %	Entre 15 et 59 %	Au-dessus de 60 %	Total
Masculin	12,1	20,8	60	7,1	100
Féminin	11,9	20,1	60,4	7,5	100
Total	12	20,5	60,2	7,3	100

Il est à prendre en considération le taux d'accroissement de la ville qui est très élevé il est de l'ordre de 2 ,0% comparé à la moyenne nationale qui est de 1,4 %. La taille moyenne des ménages a fortement diminué au cours de la dernière période intercensitaire, passant de 6.9 à 5.4 personnes.

Elle reste néanmoins supérieure à la moyenne nationale du Maroc (5.2 personnes), en raison d'un poids important des grands ménages passant de 5.8 personnes en 1994 à 5.4 personnes en 2004, qui va de pair avec une sous- représentation des foyers composés d'une personne. Cependant, il est important de souligner l'augmentation importante du nombre des ménages isolés à Chemaia, alors que la part des grandes familles reste stable. Chemaia rejoint ainsi le niveau national.

CHEMAIA EST UNE VILLE MARQUEE PAR LA JEUNESSE ET LA DIVERSITE CULTURELLE DE SA POPULATION.

CHEMAIA A UN TAUX D'ACTIVITE NETTEMENT INFERIEUR A LA MOYENNE NATIONALE

Si le taux d'activité parmi les plus de 15 ans à nettement augmente entre 1994 à 2004 en passant de 27.08% à 33.1%, il est légèrement inférieur à la moyenne nationale et régionale qui respectivement de 36% et 36.6%,

L'évolution de l'emploi a été largement insuffisante. Ainsi, le taux d'emploi brut1 s'est considérablement dégradé (0.6 en 1994 pour atteindre 0,34 au dernier recensement. Il est nettement inférieur à la moyenne nationale 0,73 en 2004. Le taux de chômage est de 21.82% en 1994 (pas d'informations pour 2004)

Les gens de Chemaia sont contraints à trouver du travail en dehors de leur commune (Youssoufia, Marrakech, Safi ou à l'étranger). Ce déficit d'emplois sur la commune de Chemaia a des incidences directes sur les ressources financières de la population et par conséquent à la paupérisation de la population

Le handicap majeur de la ville reste la faiblesse structurelle du taux d'emploi : ce déficit contraint la population à la mobilité et nuit aux ressources financières. Par ailleurs, la part de la population active au statut ouvrier ou employé représente 57,6 % de la population active de Chemaia, signalant l'appartenance massive de la population de Chemaia aux couches socioprofessionnelles les moins favorisées.

CHEMAIA EST UNE VILLE MARQUEE PAR LA PAUVRETE CONCOMITANTE DE SES RESSOURCES ET DE CELLES DE SES HABITANTS.

CHEMAIA : AMENAGEMENT URBAIN

▶ Aménagement urbain : historique et état des lieux

Les origines de l'urbanisation de Chemaia remontent aux années trente du 20éme siècle avec l'administration coloniale (contrôleur Hardy) Avant la colonisation elle était formée de trois Douars construits en pierre. Le premier plan de la ville était élaboré par un ingénieur agronome sous forme de lotissement pour les fonctionnaires, il relie la voie principale entre Safi et Marrakech et le bureau de l'administration coloniale actuel siège de la municipalité

Le reste du territoire se composait de terrains agricoles très fertiles, mais avec le poids de l'accroissent démographique amplifié par l'exode massive pendant les années de sécheresse dans les années 80 et l'évolution des activités administratives, commerciales et tertiaires, le territoire urbain de Chemaia a connu une importante expansion. Néanmoins cette évolution s'est faite dans l'anarchie et sans l'infra structure de base nécessaire pour tout développement urbain, excepté le lotissement Mgadim

En 1992 la commune est relevée au rang de municipalité malgré l'urbanisation anarchique et spontanée. Ce nouveau découpage a légué à Chemaia des Douars et des quartiers périphériques qui ont gardé leur mode rural et leur aspect ajouté à cela le manque des équipements de base

Quartiers équipés	Quartiers périphériques	Douars urbains
Al Massira Mgadim Quartier administratif Souiqa Chef Mbarek Derb Jdid Sersar Drabla	Lahrech Khmis Zima	Al Onq Ehmara Ouled Selmane Lakhoualef Hamdani Azib Belmakki Azib Ghanem

CONSTRUCTIONS ET VOIRIES

La typologie de l'habitat est dominée par l'habitat économique ou social dont la surface occupée par ces quartiers dépasse le tiers, et la plupart des quartiers ne disposent pas de plans de restructuration (Khmiss Zima, Lahrech, Azib Belmakki) sans aucune identité architecturale et sans ordonnancement.

Ainsi, L'anarchie et la spontanéité demeurent les facteurs essentiels qui participent dans la morphologie urbaine de Chemaia, l'absence de documents de planification, et de volonté forte par des opérations de taille :

- Plusieurs quartiers se sont construits en l'absence de documents référentiels (plan de lotissement ou de redressement) pour déterminer les alignements à suivre et les parcelles réservées pour les dégagements des places ou parkings et celles qui devraient recevoir des services publics ;
- 43% des constructions sont anciennes et ont été édifiées par des procédés traditionnels (pierre, bois…) et ne disposent pas de plans approuvés, les maisons construites en béton armé représentent 54,67% les appartements et les villas respectivement 1,18 et 0,27% ce qui est très faible ;

- L'absence d'un cachet architectural la plupart des façades sont monotones et le front bâti reste incohérent (hauteur, volumes, saillies, couleurs ;
- Les activités surtout commerciales peu organisées et leur impact négatif sur l'image de la ville et qui entravent toute initiative de mise à niveau urbaine ;
- Les quartiers clandestins ou sous équipés de Chemaia sont prépondérants. Donc toute action de mise à niveau devrait passer par une valorisation de ces quartiers et de desservir ces habitants des structures élémentaire de viabilité pour asseoir une image d'urbanité.

CHEMAIA VILLE MARQUEE PAR LA PROLIFERATION DE L'HABITAT NON REGLEMENTAIRE ET UNE EVOLUTION URBAINE SPONTANNEE

CHEMAIA : LES ELEMENTS STRUCTURANTS DU TISSU URBAIN

▶ BOULEVARD AL MASSIRA

1. Circulation routière dense, diversifiée et non contrôlée

Boulevard Al Massira reste sans doute le squelette urbain de la ville de Chemaia. Il se caractérise par un trafic routier permanent et dense. On se retrouve devant une panoplie de catégories d'utilisateurs de la route avec toutes les nuisances qu'on peut avoir dans une grande ville :

- Transports communs : Autocars, Grands et petits taxis ;
- Voitures privées ;
- Vélos et motos ;
- Charrettes ;
- Piétons.

2. Voies piétonnes réduites et non confortables
    - Les voies piétonnes sont très dégradées et nécessitent une intervention rapide pour assurer le confort des piétons.
    - De plus, le stationnement anarchique des voitures gêne la circulation des piétons. En effet, Certaines voitures sont stationnées à cheval sur la chaussée et le trottoir devant les commerces, d'autres sont garées en dehors des places matérialisées par les lignes blanches et perturbent la circulation en sens unique.
3. Equipements dégradés et mal installés
    - Les équipements publics sont dégradés voire inexistants dans certains endroits du site ;
    - L'éclairage reste insuffisant dans les principaux axes de circulation ;
    - Les équipements annexes (bancs de repos, abri bus…) sont rares ;
    - L'emplacement d'autres équipements (kiosques,…) est mal choisi et constitue un écran visuel sur certains bâtiments d'importance architecturale.

▶ ENTREES DE LA VILLE

Les entrées de la ville de Chemaia restent sans identité. En effet, l'absence d'un traitement architectural et paysager mettant en valeur l'entrée de la ville par Marrakech, Youssoufia, Agadir et Safi est très remarquable. **Une démarche de requalification et de valorisation des entrées de ville** par le

marquage de son histoire doit être entamée et constituera une action primordiale pour mettre à niveau l'aspect paysager général et agir positivement sur l'esprit des visiteurs de Chemaia.

- **LES GIRATOIRES**

Les giratoires constituent des éléments de contrôle et de régulation de la circulation. Néanmoins, ils sont des composantes importantes pour la mise en valeur paysagère du projet. Ils sont le lieu d'implantation des éléments architecturaux d'appel et d'attraction. Notre approche veut de ces îlots soient des éléments décorés de sculptures, de constructions, d'objets représentant une activité locale ou constituant un rappel historique.

- **QUARTIER ADMINISTRATIF**

Le quartier administratif reste sans doute le cœur de la ville de Chemaia. Avec l'ensemble des administrations et de leurs annexes reçoit à longueur de la journée une foule innombrable. Relativement, cette partie de la ville dispose d'une plateforme d'espaces verts qui, si elle suit un traitement paysager convenable et bien raisonné, devrait devenir un lieu d'attraction et de promenade calme.

- **LE SOUK KHMIS ZIMA**

Le souk est la composante structurante de la vie du centre en terme urbain, mais aussi sur le plan global (circulation, fiscalité locale..., il joue un rôle déterminant dans la dynamique économique de la ville par son rayonnement extra provincial. Cependant, son état actuel affecte l'image de marque de la ville

- **AUTRES QUARTIERS ET RUELLES**

La plupart des quartiers de la ville de Chemaia sont constituées de rues étroites. Ces ruelles ont subi une prolifération de commerces qui a conduit à la mutation de ses activités et à la création d'un pôle. Un projet intégré de réhabilitation de ces ruelles reste une action primordiale pour améliorer le cadre de vie de la population.

▶ LAC ZIMA

Le lac Zima se situe à environ 2km au Sud de Chemaia à côté du Souk hebdomadaire Khmiss Zima. Ce lac s'étend sur une superficie de 6 Km². Il est exploité pour l'extraction et la production de sel. Il est entouré également par une forêt à base d'arbres de densité moyenne. Ces données ont fait de ce lac une zone d'intérêt biologique et écologique en constituant une station pour certains oiseaux migrateurs dont Le Flamant Rose.

Une visite au lac permet de remarquer qu'il n'est pas valorisé et que son environnement subit une dégradation permanente à cause de la proximité d'un rejet des eaux usées et du souk hebdomadaire.

CHEMAIA VILLE MARQUEE PAR UN ECLATEMENT URBAIN ET PAYESAGER SANS ACUN CACHET ARCHITECTURALE

CHEMAIA : INFRASTRUCTURE ET EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

▶ VOIRIE

Nul ne doute de l'intérêt des voies pour construire la ville, son image et la qualité de la vie urbaine, elles constituent les artères qui alimentent tout développement urbain et conditionnent son devenir ou au contraire elles peuvent constituer l'entrave majeure pour une évolution harmonieuse comme c'est le cas à Chemaia. Le réseau des voies de Chemaia souffre en général de carences indéniables :

- Elle ne couvre pas la totalité du territoire ;
- Mal réparties et se concentrent dans le centre-ville ;
- La plupart des chaussées sont étroites et peu entretenues.

Ceci contribue au congestionnèrent des voies notamment si on prend en considération des usages : charrettes, marchands ambulants, activités liées au souk et pose de sérieux problèmes dans la circulation et la fluidité des transports des personnes et des marchandises avenue Massira artère principale de la ville dans la continuité de la RR 204, il représente le cœur de Chemaia, il regroupe l'essentiel de l'activité commerçante. Son état actuel pose des dysfonctionnements au niveau de la fluidité, de la traversée et de l'échange entre ses deux rives.

Le réseau de voies à Chemaia est estimé à 20 km, il connaît **des problèmes qui peuvent être récapitulés comme suit :**

- Avenue UMA, 2éme avenue au niveau de la hiérarchie de la structure viaire de Chemaia relie le centre avec le souk Zima. Elle abrite une activité commerciale très importante essentiellement le mercredi et le jeudi. Malheureusement, elle souffre d'une incompatibilité entre sa largeur, la quantité d'échanges qu'elle connait et le transport qu'elle abrite ;
- Le réseau des voies carrossables de Chemaia ne dépasse pas 40% du territoire engagé par l'urbanisation, elle ne dessert que 30 % de la population et sa longueur est estimée à 9 ,5 km ;
- Insuffisance entre les besoins en transport et communication entre quartiers d'une part et entre Chemaia et sa périphérie d'autre part. Cette insuffisance est d'autant plus grave si on intègre sa situation stratégique comme carrefour routier à l'échelle provinciale et nationale ;
- Peu de voies sont goudronnées hormis le quartier administratif ;
- L'état des voies exige un entretien et une refonte d'urgence.

▶ ENVIRONNEMENT

- ASSAINISSEMENT LIQUIDE

L'usage des modes dépassés pour l'assainissement affecte considérablement la qualité environnementale à Chemaia.

Mode d'assainissement	%
Fosses	**39,6**
Réseau public	**55,3**
Autre	**5,1**
total	**100**

Un schéma directeur d'assainissement (SDAL) est en cours d'étude par l'ONEP d'une estimation globale de 80 millions de dirhams

▶ ASSAINISSEMENT SOLIDE

La décharge publique de la ville de Chemaia présente de sérieux problèmes :

- Une décharge à ciel ouvert et dans le sens des vents dominants
- Située sur un terrain agricole fertile
- Accolé au cimetière et à proximité du lycée
- Absence d'une clôture
- Limitrophe des quartiers résidentiels
- La nappe phréatique peu profonde et le risque de sa pollution

Outre ce problème, on peut signaler l'existence de points noirs de déchets à l'intérieur des quartiers. Les points noirs sont dus essentiellement à deux raisons :

- L'inconscience de la population d'origine rurale des dangers de pollution et du non respect des emplacements et des horaires prévus pour la collecte des déchets ;
- La mauvaise gestion des déchets liés à l'élevage à l'intérieur du périmètre urbain.

Ajoutons à cela l'inefficacité de la collecte des déchets causée par l'activité du souk hebdomadaire et du souk du quartier Drabla qui se tient les mardis et mercredis, en plus des marchands ambulants et des points de vente situés sur les artères de Souika et de Massira. Une particularité de Chemaia aggrave la situation de la propreté, son ouverture sur un vaste territoire rural le plus souvent dépourvu de moyens et d'emplois participe à la prolifération des charrettes pour le transport des personnes et des marchandises.

▶ ELECTRICITE ET EAU POTABLE

Pour les autres réseaux, si un véritable effort a été consenti dans la desserte de la population en eau potable et en électricité (les taux de branchement s'élèvent respectivement à 70 et 90% environ),

Infrastructure	Électricité	Eau potable
%Population desservie	81,4	79,4

▶ EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

Pour ce qui est des équipements publics et en portant de la logique supposée de leur localisation, ils peuvent être scindés en trois sous groupes:

- Les équipements administratifs visent l'encadrement de la population il s'agit de la commune, Pachalik, tribunal, Poste, Gendarmerie, Ittissalat Al Maghreb, Crédit agricole et commissariat en cours de réalisation ;
- Les équipements socio-éducatifs qui visent la réponse aux divers besoins sociaux que le privé à lui seul ne peut assurer tel que : Ecole primaire et collège, lycée, Centre de qualification professionnelle, Hôpital, Centre culturel, Foyer féminin, Dar Taleb, Maison des jeunes, centre de formation et de l'emploi, terrain municipal. ;

EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Nbre d'établissement / Cycle	Secteur public	Secteur privé	Total	Nbre d'élèves	Pourcentage
Préscolaire	02	09	11	300	4,74
Primaire	05	---	05	3282	47,12
Collège	02	---	02	2248	32,28
Lycée	01	---	01	1105	15,86
Total	10	09	19	6965	100

Le secteur public reste dominant dans tous les cycles de formation, excepté le cycle préscolaire ou la part du privé est prépondérante 82%. La ville ne dispose pas d'établissements de cycle supérieur ou de la qualification ou la formation professionnelle

Par ailleurs vu la périphérie à dominance rurale Chemaia dispose de deux internats, la maison de l'étudiante et l'établissement de bienfaisance islamique ont été d'un grand secours pour faire face aux besoins.

- Les équipements d'encadrement technique : permettent à l'Etat d'agir sur la base économique par les interventions directes ou par l'appui au système productif, à travers la réalisation des équipements et des infrastructures supports à l'activité économique à savoir : Administration de l'équipement, ONEP ; ONE…

L'essentiel des services est regroupé dans le quartier administratif dans la continuité de l'option coloniale
La population exprime le besoin de plusieurs administrations
Tel que

- Commissariat (en phase d'étude pour réalisation derrière le siège de la municipalité)
- Caserne pour la Protection civile
- Centre de formation professionnelle
- L'enregistrement
- Hôpital multidisciplinaire
- La conservation foncière

CHEMAIA VILLE ASSEZ BIEN DESSERVIE EN EQUIPEMENT ADMINISTRATIFS MAIS PAUVRE EN INFRASTRUCTURE DE BASE

CHEMAIA : COUVERT VEGETAL ET IMPLANTATIONS DES JARDINS

▶ COUVERT VEGETAL

Le couvert végétal au niveau de la ville de Chemaia et de son arrière-pays reste très limité. En effet, les superficies plantées restent Sur le plan variétal, les essences végétales dominantes restent de nature forestière. On note la présence d'Eucalyptus comme espèce majeure de boisement. Egalement, le pin présente une bonne adaptation quant aux aléas du climat.

En effet, ces deux genres d'arbres présentent une adaptation considérable et peuvent être les essences de base pour le reboisement des zones de plantation à grande échelle.

Après un inventaire des espèces végétales au niveau de la ville, on constate qu'il ne dispose pas d'une palette végétale riche. Toutefois, il englobe sur son terrain des sujets âgés très importants qui méritent d'être réutilisés dans les aménagements projetés. Ces plantations peuvent être divisées, de façon non exhaustive, comme suit :

- Palmiers : Phoenix dactylifera, washingtonia robusta, trachecarpus fortuneii, ….
- Arbres : Ficus microcarpa, Casuarina cuninghamiana, Schinus molle, Eucalyptus sp, Cetarixylum, Schinus terebenthifolius, …
- Arbustes: Hibiscus rosa-sinensis, Acalypha wilkisiana, Tecomaria capensis, Atriplex halimus,…
- Fleurs de massifs : Géranium zonale, Pervenche de Madagascar, ….
- Plantes grasses : Agaves, Aloès, Euphorbes, ….
- Couvre sol : Gazon, aptenia, ….

▶ LES ESPACES VERTS

- La difficulté de l'entretien et de l'arrosage surtout dans une zone dont l'eau est réputée salée
- Les eaux usées à côté du lac Zima
- La topographie de Chemaia fait que les eaux usées dans un système gravitaire se regroupent prés du lac Zima avec tous les risques de contamination d'une saline qui est en activité d'où la nécessité de disposer d'un schéma d'assainissement et d'une station de traitement opérationnelle

▶ IMPORTANCE ET IMPLANTATION DES JARDINS ET ESPACES VERTS

Les superficies plantées restent limitées et n'arrivent pas aux normes définies par l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) qui sont de l'ordre de 10 m²/habitant. Outre la modestie des espaces verts existants aussi bien sur le plan architectural et paysager que sur le plan de diversité variétale, la dispersion et la mauvaise implantation de ces derniers reste sans doute la caractéristique principale.

En effet, les distances maximales d'implantation des jardins existants dépassent les 10 min de marche pour certains quartiers d'où la nécessité de créer des jardins de proximité pour desservir les populations lointaines. L'accessibilité par le transport public est une exigence.

La ville de Chemaia ne dispose pas d'un grand parc desservant l'ensemble de la population. Le lac Zima pourrait devenir une source d'attraction et constituer un vrai parc de divertissement limitrophe à l'agglomération. Toutefois, le traitement paysager de cette zone devrait s'inscrire dans une **approche intégrée, concrète découlant d'une vision globale.**

- **DYSFONCTIONNEMENT ENVIRONNEMENTAL**

Quelques dysfonctionnements majeurs sont à mettre en exergue :

- Emplacement de la décharge publique
- Une décharge à ciel ouvert et dans le sens des vents dominants
- Plusieurs points noirs de dépôts d'ordures à l'intérieur des quartiers
- Faiblesse des espaces verts
- Le réseau d'assainissement et notamment prés de lac Zima
- La nappe phréatique peu profonde et le risque de sa pollution

Les points noirs sont dus essentiellement à deux raisons

- L'inconscience de la population d'origine rurale des dangers de la pollution et du non respect des emplacements et des horaires prévus pour la collecte des déchets
- La mauvaise gestion des déchets liés à l'élevage à l'intérieur du périmètre urbain

CHEMAIA VILLE MARQUEE PAR UN PROBLEME ENVIRONNEMENTALE CRUCIAL

CHEMAIA UNE VILLE INACHEVEE, UN POTENTIEL INEXPLOITE ; ANALYSE ET DIAGNOSTIC

Le tissu urbain a longtemps été composé d'importants quartiers sous équipés voir même dépourvu d'équipement à savoir El Massira, Douar El Kheir, Lahnach, Douar El Hraya, Doaur El Berd, Nakhla, Derb Jdid et Douar Ghaba occupant une superficie totale de 50 ha. Le paysage urbain est marqué aussi par la prédominance d'un mode horizontal d'urbanisation, avec la consolidation de la linéarité sur les deux principaux axes qui traversent la commune urbaine ;

Parallèlement à ce là, on constate un manque d'infrastructure et des équipements de base ; notamment l'assainissement, le système viaire, les réseaux d'eau potable et d'assainissement.

Sur le plan économique et social, Chemaia a une tendance à la fragilisation de la base économique et sa forte dépendance de l'économie agricole, en effet le secteur agricole est dominé par le bour, laissant ainsi la population agricole à la merci des aléas climatiques.

Un processus continue de dégradation de la qualité de l'environnement et ses impacts sur deux ressources dont lesquelles la commune urbaine épuise ses forces, à savoir : le lac Zima et la qualité des nappes phréatiques.

Cet ensemble de données illustre bien la physionomie urbaine, économique et sociale de la ville. Ceci dit, la réponse, le dépassement et la régulation de ces principales problématiques constituent une des composantes du projet urbain et sont successivement traités dans les perspectives d'aménagement proposé.

Les investigations effectuées ont mis en relief quatre aspects fondamentaux dont la prise en compte, dans une perspective de dépassement, permettent le développement urbain dans l'équilibre et d'asseoir les conditions d'une mise à niveau progressif. Il s'agit notamment de :

- L'évolution rapide de la population et surtout de la dynamique différenciée des groupes d'âge et de ses effets sur les « produits urbains » : pression sur le marché foncier et immobilier, le déséquilibre du marché d'emploi et la diversité des demandes sur les services et les équipements socio-éducatifs ;
- Un tassement des anciens secteurs pourvoyeurs d'emplois ; comme l'administration, l'agriculture et les branches commerce et services. La diversification de la base économique de la commune conditionne la cohérence de son développement ;
- L'importance quantitative et spatiale des quartiers de l'habitat non réglementaire et insalubre, ce qui rend plus complexe et onéreux tout projet de mise à niveau et de qualification de l'espace urbain ;

- Le retard pris par l'offre en divers réseaux de base, comparativement à la dynamique des constructions, ce qui nivelle vers le bas les taux de desserte et d'intégration de la population à la dynamique urbaine ;
- Les défaillances des services communaux, en partie liées à la faible capacité (humaine et matérielle) d'intervention de la collectivité locale ;
- Le grand décalage entre les normes et les réglementations dans le domaine de l'urbanisme et les pratiques dominantes dans le processus de « fabrication » de l'espace urbain.
- La forte accumulation des déficits dans le traitement de l'espace urbain ; en effet si on excepte l'axe Massira (le principal boulevard urbain), la largeur des voies est insuffisante, les espaces collectifs et publics ne sont pas aménagés, les trottoirs sont sans traitement, les étalages de commerce envahissent les espaces piétonniers,

Ces diverses conclusions mettent en évidence la nécessité de cibler les options fondatrices du projet urbain et surtout la définition d'une proposition combinant la restructuration, la régularisation et surtout la consolidation de la base économique et la mise à niveau de l'espace urbain.

Pour faire face aux énormes difficultés présentées ce dessus, les pouvoirs publiques (la province, la commune et l'agence urbaine de Safi et Youssoufia) ont entreprit l'élaboration d'un vaste projet de requalification et de renouvellement urbain des différents quartiers avec le souci double d'aboutir à une cohérence d'ensemble et de promouvoir des solutions de développement durable.

Le renouvellement urbain constitue donc pour Chemaia un cadre de déploiement d'une ambition et d'une urgence stratégique.

TOUT DONNE A CHEMAIA L'IMPRESSION D'UNE VILLE INACHEVEE.

CHEMAIA : PRINCIPES DE LA MISE A NIVEAU PAYSAGERE DE LA VILLE

Personne ne peut nier l'importance des espaces verts et jardins dans le contexte urbain. En effet, ce sont des éléments qui peuvent retracer l'histoire de toute une civilisation. Ils constituent aussi des espaces de rassemblement et détente. Ce sont aussi des endroits où nos enfants peuvent se cultiver le corps et l'esprit.

Toutefois, la fonction principale des jardins et espaces verts reste une fonction purement environnementale. Ces éléments sont la reproduction de la nature à l'échelle d'une agglomération.

Outre, le rôle de purification de l'air ambiant, les plantations des jardins et des parcs urbains ont pour mission aussi de combattre l'érosion, de rafraîchir l'air, de créer un écran sonore dans certaines parties de la ville, de limiter les poussières via les frondaisons des arbres, et de créer un lieu de refuge pour une éventuelle faune existante.

L'analyse paysagère au sein de Chemaia permet de retenir les points suivants :

- La ville dispose d'une infrastructure importante ;
- La ville est construite sur une superficie importante ;
- Certaines parties exploitées de la ville subissent une dégradation constante ;
- Les activités de divertissement et d'animation restent limitées et n'arrivent pas aux attentes de la population.

Pour atteindre l'objectif principal du projet, qui est la mise à niveau paysagère de la ville de Chemaia, l'ensemble des intervenants doit mettre en valeur les atouts dont ils disposent, entretenir les équipements, et moderniser les services. Cela, ne serait que le résultat d'une étude originale, créative et joignant l'utile à l'agréable. Cette étude est censée mettre en valeur les atouts de la Cité et présenter des solutions aux différentes contraintes que présente le site.

Le réaménagement paysager consistera à la distribution des éléments d'un programme défini sur la base de l'analyse précédente, d'une façon à qu'ils soient liés, fonctionnels, et agréables en même temps.

Outre les services de divertissements que doit les espaces verts et jardins, le projet doit donner un aspect architectural et paysager original, dans le but de créer une image forte dans l'esprit du citoyen et du visiteur. Également, le projet est censé être en harmonie avec les éléments naturels du site. L'hypothèse de base sur laquelle reposera le programme de réaménagement et de mise à niveau paysagère de la ville de Chemaia consiste à matérialiser les idées suivantes :

- L'utilisation maximale et rationnée des atouts de la ville ;
- Intégration des équipements de la Cité dans un cadre paysager agréable ;
- La combinaison de modernité et tradition dans la conception des éléments du projet ;
- La mise en place d'espaces de rassemblement et de détente ;
- L'organisation des circulations piétonnes et carrossables ;
- La création de nouveaux services de divertissement ;
- Le maintien des végétaux existants avec leur mise en valeur dans la conception paysagère.

Les orientations méthodologiques ne peuvent sortir du cadre circonscrit par le cahier des prescriptions spéciales et le règlement de consultation, qui posent, si ce n'est qu'implicitement, une lecture précise des tâches à exécuter, et posent déjà les éléments de conditionnement de la réalisation de l'étude du projet urbain de Chemaia

Ces orientations méthodologiques ont permis la réalisation des objectifs assignés à cette étude, tels qu'ils sont clairement définis dans le CPS et que sont :

- La maîtrise de la croissance urbaine pour réduire les divers dysfonctionnements qui tendent à structurer les unités urbaines ;
- Adapter la programmation des différents équipements socio-éducatifs au rythme d'accroissement démographique prévisionnel de ces centres ;
- La mise en place d'une structure d'accueil pour satisfaire les besoins en logement et les autres besoins en espace d'animation économique et socio – culturel ;
- La dotation de l'ensemble (centre, logement, activité…) en équipements d'infrastructure de base, surtout que ces derniers interviennent comme des paramètres importants dans la détermination du niveau de rétention démographique et de drainage d'exode rural ;
- La préservation des ressources et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement ;
- Mettre à la disposition des acteurs locaux un ensemble de documents de référence, écrits et graphiques, englobant des stratégies d'intervention dans le domaine de la requalification et du renouvellement urbain.

Le projet urbain est en effet un processus dont les résultats en termes d'action, nécessite l'adhésion de la population locale et de l'ensemble des décideurs et différents opérateurs. Sa logique et les objectifs qui y sont afférents nécessitent un soin particulier à apporter la démarche d'investigation et méthodologie d'approche.

CHEMAIA : METHODOLOGIE D'ELABORATION DU PROJET URBAIN

Cette méthodologie est basée sur une approche non seulement multidisciplinaire, mais surtout interdisciplinaire, en ce sens que l'investigation, l'analyse faite à nécessiter de faire recours à une lecture croisée du phénomène urbain et de la dynamique urbaine. Cette lecture croisée se base sur une panoplie de disciplines ou plutôt de grilles de lecture.

Il s'agit aussi de procéder par la démarche privilégiant le canevas classique "du général au particulier". On préconise d'étudier d'abord le contexte général de l'évolution urbaine de Chemaia avant de faire l'approche spatiale de l'aire d'étude et de définir son programme de développement. En d'autres termes, il est question d'étudier minutieusement l'espace urbain de la commune pour aboutir à l'identification de lieux et sous espaces, les présenter dans l'extrême différenciation de leur éléments caractéristiques, les enjeux qui y commandent l'évolution, avant de procéder au choix approprié des actions et opérations à mener.

Cette étude du contexte attachera l'importance qu'il faut aux trois facteurs clés de l'évolution d'un espace :

- Le facteur spatial ou géographique ;
- Le facteur humain ;
- Et le facteur économique.

Dans ce cadre, on a naturellement tenu compte de l'interférence des divers aspects spatiaux, sociaux et économiques, piliers du développement durable.

La collecte des données ne doit pas être figée à la phase diagnostic ; elle doit être ouverte, actualisable et modulable durant toute la durée de l'étude. Les phases qui suivent ne sont en fait que les résultantes de la phase du diagnostic. Aussi, même si cette dernière exige l'assemblage de la plus grande masse d'information, la collecte de données doit rester, à notre sens, permanente, accompagnant en parallèle les différentes phases en vue de compléter, de corriger et/ou d'actualiser l'éventail des informations sur le centre en cas de besoin jusqu'à la fin de l'étude au regard de la nature du travail demandé. En effet, la question du développement ne saurait être réduite à une construction intellectuelle. Du fait de la complexité du sujet d'étude, puisqu'il s'agit d'identifier des projets urbains en devenir, le va et vient entre les trois sphères, territoire, société et économie sera systématique et indispensable.

Tout en marge de l'évolution du travail de diagnostic et d'analyse et de formalisation des projets et actions, il est essentiel de mener en continuité la concertation et le dialogue avec, et entre, les différents acteurs de l'aménagement de l'espace, ce qui reste une question primordiale qui devrait refléter les soucis, les besoins et les recommandations de l'ensemble des acteurs. Par ailleurs, il ne suffit pas d'appeler les différents acteurs (publics,

privés, ONG, etc.) à la participation à la réflexion mais créer les conditions de cette participation. Seulement, il est important de souligner que l'équipe de travail ne peut que jouer un rôle d'animateur.

La méthodologie d'approche conduira à une bonne connaissance du territoire, indispensable à la définition de sa problématique. Elle s'effectuera à travers l'établissement d'un diagnostic pouvant mettre en valeur l'ensemble des données nécessaires à la création d'une base d'informations et d'indicateurs nécessaires pour asseoir une stratégie de développement globale et intégrée de l'aire d'étude.

Les principaux outils d'investigations sont :

- L'étude et l'analyse de la documentation disponible (rapports, études, monographies,) qui se rapportent au contexte de l'étude, général et spécifique.
- La visite des lieux et l'observation sur terrain des différents aspects du contexte de la commune de Chemaia (armature urbaine, activités, occupation, organisation et structuration de l'espace…).
- Les entretiens à objectifs multiples en fonction des besoins de l'étude, et qui seront menés auprès des acteurs clés et déterminants dans le façonnement de l'espace et le conditionnement du processus décisionnel local. Ces entretiens sont particulièrement importants pour dresser l'échelle des besoins de la population de la commune, ses aspirations spatiales, afin de les prendre en compte dans la proposition des actions et projets de renouvellement urbain.

Tout au long de l'exécution de l'étude, et en fonction des thématiques abordées, la consultation restera un outil d'investigation de première importance, pour associer ainsi les différents intervenants d'ordre institutionnel, acteurs territoriaux, opérateurs publics et privés, interlocuteurs de la société civile, etc. Ces partenaires constitueront une force de décision et de proposition.

Les informations collectées auprès des différents acteurs et intervenants, puis analysées constitueront la base de l'établissement du diagnostic du territoire. L'équipe a veillée à ce que ces données soient présentées de la manière la plus pertinente, et illustrées, lorsque il est nécessaire, par des cartes géographiques, photographies (satellites ou terrestres), schémas, etc. Cette démarche nous a permis d'établir un certain nombre de fiche projet et des perspectives de développement de la ville de Chemaia

2EME PARTIE

RAPPORT SYNYHESE – STRATEGIE-MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

ESQUISSE DE LA STRUCTURE DE MISE EN OEUVRE

JUSTIFICATION DU PROJET URBAIN COMME UN PROJET D'INTERT LOCAL ET REGIONAL

Le projet urbain de la ville de Chemaia doit permettre de donner a la commune les meilleures conditions pour viser un haut niveau d'attractivité au bénéfice de son territoire dans son ensemble et de sa population en particulier, se plaçant ainsi avantageusement dans les échanges de la culture, du savoir et de l'économie de la région

L'attractivité ne peut être atteinte, qu'en anticipant les exigences d'un développement durable par la continuité de leur prise en compte effective tout au long du développement d'un projet urbain qui se déploiera sur plusieurs années.

UNE GOUVERNANCE LOCALE, GARANTE DE LA QUALITE ET DE LA CONTINUITE DU PROJET

Mise en place d'une instance interministérielle permanente, garante du respect de la directive au niveau gouvernemental – définition de ses pouvoirs d'orientation, de programmation et de contrôle de l'application des directives du projet urbain notamment des organismes opérateurs.

PRINCIPES ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

1- Voiries réseaux divers

- Réalisation du schéma d'assainissement liquide et la STEP
- Travaux de création, d'élargissement, de réfection des voiries
- Réalisation du schéma d'assainissement solide

2- Restructuration des quartiers

- Mise à niveau des quartiers sous équipes

3- Traitement urbain et paysager

- Boulevard Al Massira et son giratoire (route Safi /Marrakech)
- Aménagement de giratoires bd Al Massira et la route Youssoufia
- Aménagement des entrées de la ville
- Aménagement de l'axe et du jardin du quartier administratif
- Mise a niveau des espaces verts ; jardins halte routière et square municipalité
- Aménagement de quartier Drabla (axe Chefchouen/ axe al Magreb Al Arabi)

4- Organisation des activités commerciales

- Organisation du souk hebdomadaire Khmis Zima
- Création d'un centre commercial
- Création d'une zone d'activité de 3éme catégorie

5- Mise a niveau touristique et culturelle

- Aménagement du lac Zima et son environnement
- Restauration de l'école des princes

6- Équipements structurants

- Création d'un complexe sportif
- Délocalisation de la gare routière
- Création d'un complexe culturel

LE PROCESSUS DE LA DEMARCHE PROJET URBAIN :

Ne réduisant pas la question de la ville au seul problème de réaménagement, le Projet Urbain essaye de mettre en réseaux de multiples acteurs et de se baser sur des montages technico-financiers spécifiques, tout en liant les fondements du projet urbain.

Dans ce sens, la démarche du Projet Urbain rompt avec la fonction techniciste unique pour laisser œuvrer une pluridisciplinarité constructive, tout en s'appuyant sur de nouvelles fonctions (stratégique, management, urbanistique, communication, évaluation.

Toutefois l'originalité de cette notion consiste en l'implication d'un acteur souvent marginalisé dans les actions concernant l'acte urbain, il s'agit en l'occurrence du citoyen dont l'implication aux Projets Urbains est incontournable via des mécanismes bien déterminés, l'objectif étant :

- Eviter l'exclusion et la disqualification sociale des populations résidentes ;
- Faire de la concertation une finalité et un moyen pour définir les projets en adéquation avec les choix des populations ;
- Insuffler un mouvement de modernisation des administrations pour mieux les adapter aux situations rencontrées en changeant les logiques de fonctionnement interne, leurs modes de régulation et les rapports avec la société civile ;

- Mettre en jeu dans la définition des modalités d'action et selon les choix nationaux, des éléments d'ordre éthique comme la référence aux valeurs, à la citoyenneté et au développement de nouvelles solidarités sociales ;
- Retisser des liens sociaux pour montrer à une opinion inquiète que la puissance publique prend les choses en main pour régler les problèmes ;
- Reposer la concertation sur le principe de responsabilisation des individus susceptible d'assurer sur le long terme le développement durable du tissu social en donnant un sens démocratique au projet ;

L'originalité de la notion du Projet Urbain ne se limite pas à son ouverture sur de multiples acteurs et disciplines, mais également à la pertinence des nouvelles techniques qu'elle adopte, notamment, la communication, l'évaluation et le management du Projet.

L'objectif étant de sensibiliser les citoyens et les partenaires aux objectifs du projet d'une part, et d'autre part, de laisser une large place au débat à partir d'une prise en considération des idées initiales et d'une intense mobilisation des partenaires pour produire le projet. Idées doivent être, le long du processus, discutées et amendées car l'évaluation doit faire partie de l'éthique de la démarche.

Par ailleurs, autres éléments importants pour garantir la réussite du projet urbain de chemaia et la prise en compte du projet dans les documents de planification urbaine et au programme des investissements communaux

Prescrire les priorités a ménager, dans le cadre des programmations effectuées au titre de la "convention de partenariat", en faveur des opérateurs publics ou prives a réaliser pour le projet d'intérêt local.

MOYENS SPECIFIQUES DE REALISATION OPERATIONNELLE DU PROJET D'INTERET LOCAL :

- Arrêt d'un schéma de conduite de l'ensemble des opérations fondé sur les grands éléments ci-dessus guidant le développement a long terme
- Mise en place d'un comité de pilage disposant de délégations spécifiques pour la mise en œuvre des moyens juridiques, techniques et financières (en matière d'action foncière notamment et dans l'élaboration des règles d'urbanisme applicables au territoire du projet urbain)
- Spécificité des pouvoirs attribues a la commune et conditions de coopération avec l'état pour la conduite du projet
- Conditions spécifiques de coordination des administrations de l'état, des collectivités et des opérateurs de services publics relative a la réalisation du projet.

Finalement, le Projet Urbain est un ensemble de dispositifs des designs institutionnels qui sont le produit des interactions entre un projet et une société locale pour concilier des intérêts antagonistes ou dégager ceux consensuels.

PRISE EN COMPTE DES PROJETS OPERATIONNELS

Lorsque l'aménagement d'un important site urbain est défini comme devant répondre à des objectifs et mobiliser des moyens de politique publique, la gestion d'urbanisme doit en tenir compte.

L'opérateur d'aménagement doit être doté d'un statut approprié définissant ses caractères d'opérateur public agissant sur les orientations et soumis au contrôle des autorités publiques ; il a donc une responsabilité d'ensemblier pour la conduite du projet chargé de veiller à la cohérence dans le temps et dans l'espace des diverses réalisations d'infrastructures, d'équipements ou de constructions.

Une fois déterminés par les autorités, les principaux choix s'imposent simultanément aux instances responsables de la réglementation d'urbanisme et à l'opérateur d'aménagement. Là où l'aménagement doit pouvoir être déployé opérationnellement, la réglementation générale d'urbanisme en définit le principe et les conditions les plus générales.

Mais l'établissement d'un projet plus précis, sous l'autorité de l'opérateur d'aménagement, peut conduire à donner à ces règles générales de constructibilité des contours plus précis et plus détaillés.

Afin d'assurer la conformité des réalisations avec le projet urbain Il y a donc lieu de prévoir la procédure formelle par laquelle le projet détaillé, validé par l'opérateur d'aménagement, peut être incorporé dans la réglementation pour garantir sa réalisation par l'énoncé de règles d'urbanisme complémentaires des règles générales préexistante.

A fortiori, lorsque le choix a été fait, Il appartiendra donc de proposer le projet urbain correspondant aux autorités chargées de la réglementation d'urbanisme afin qu'elles incorporent les règles qui en résultent dans cette réglementation.

Les rapports entre l'organisme responsable de la réglementation d'urbanisme – en l'occurrence l'AUS, en charge des documents d'urbanisme – et l'opérateur chargé de la responsabilité publique de la conduite opérationnelle du projet urbain à savoir la commune et les autorités locales doivent reposer sur ces principes qui déterminent la nécessité de leur bonne coopération. Il est recommandé d'établir des règles de procédure simples dans le cadre d'une convention de partenariat permettant l'efficacité de l'incorporation de règles d'urbanisme issues de la responsabilité opérationnelle dans le corps de règles générales dont l'application et la gestion sont confiées à l'AUS.

CONVENTION DE PARTENARIAT

La convention de partenariat constitue une innovation de première importance pour le développement de la ville de Chemaia. Cette convention consiste en un document qui engage des partenariats financiers entre l'État, la commune de Chemaia et mobilise des ressources nouvelles par emprunt, en vue de financer la réalisation d'un important programme pluriannuel d'investissements en matière d'infrastructures urbaines, de traitement paysagère et de réalisation d'équipements publics ou culturels.

Or, la planification (l'orientation planificatrice) du développement urbain ne peut être appliquée et produire ses effets que si les réalisations d'équipements publics qu'elle propose s'inscrivent dans une perspective réaliste de financement. Non pas qu'il faille réduire les ambitions pour le futur à la dimension des étroites possibilités financières du présent, pas plus que les visions proposées pour le futur ne doivent s'abstraire de toute référence réaliste.

Mais, le fait de pouvoir désormais disposer d'un cadre organisé de programmation cohérente des investissements du développement urbain donne à l'exercice nécessaire de la planification urbaine une crédibilité renforcée, en garantit le réalisme sans nécessairement en réduire les ambitions.

La réalisation du projet urbain de Chemaia ne pourra manquer de proposer aux autorités engagées dans la Convention de partenariat de prendre en compte les priorités qui leur paraissent devoir en résulter.

Ceci devrait d'ores et déjà faire l'objet d'un rendez-vous de calendrier afin que la prochaine convention notamment en matière de traitement paysager,

De ce fait, l'agence urbaine chargé du projet urbain devrait être appelé à contribuer, par ses propositions, à participer à l'élaboration des propositions de programmation.

ETAT DES LIEUX :

DEGRADATION DU PAYSAGE DE LA VILLE

PRINCIPAUX DYSFONCTIONNEMENTS DE LA VILLE :

- Insalubrité et détérioration des conditions environnementales de la vie urbaine
- Problématique des extensions urbaines•
- Éclatement du paysage urbain et absence d'un cachet architecturale

VISION ET OBJECTIFS

- Reconquête de la ville par un processus citoyen de concertation d'engagement.
- Redressement des dysfonctionnements dus aux imperfections de l'urbanisme prévisionnel
- Affirmation et renforcement de l'identité de la ville ;
- Consolidation des acquis socioculturels et urbains ;
- Valorisation du patrimoine architectural, social et économique ;
- Développement économique et social durable de la ville ;

DEVELOPPEMENT D'UNE NOUVELLE APPROCHE D'INTERVENTION SPATIALE D'UNE D'INTERVENTION

VALEURS

- La ville est un système complexe, lieu de développement et d'exclusion. Dans une telle complexité, c'est l'intelligence des organisations qui fera la différence.

MISE EN PLACE DE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT PROPRE A CHEMAIA

⇩

PROJET URBAIN

⇩

REQUALIFICATION ET RENOUVELLEMENT

⇩

MISE A NIVEAU DE LA QUALITE ET DU CADRE BÂTI

DEMARCHE

- Repenser la ville non plus en plan et en droit des sols mais en projets à effet D'entraînement prenant en compte l'évolution passée et les besoins futurs
- Innover pour accompagner le développement penser les transformations de l'existant.
- Éviter l'exclusion et la disqualification socio- économique et urbaine des tissus sociaux et urbains.

PROCESSUS

- Acteurs publics, Privés et citoyens.
- Intégration des populations.
- Partenariat public -privé.
- Acteurs professionnels et ingénierie.
- Financement
- Contrat de partenariat
- Communication.
- Évaluation.

FICHES PROJETS

VOIRIES RESEAUX DIVERS (FICHE 1 A 3)

- REALISATION DU SCHEMA D'ASSAINISSEMENT LIQUIDE ET LA STEP
- TRAVAUX DE CREATION, D'ELARGISSEMENT, DE REFECTION DES VOIRIES
- REALISATION DU SCHEMA D'ASSAINISSEMENT SOLIDE

RESTRUCTURATION DES QUARTIERS (FICHE 4)

- MISE À NIVEAU DES QUARTIERS SOUS EQUIPES

TRAITEMENT URBAIN ET PAYSAGERE (FICHE 5 A 9)

- BOULEVARD AL MASSIRA (ROUTE SAFI /MARRAKECH)
- AMENAGEMENT DE GIRATOIRES BD AL MASSIRA ET LA ROUTE YOUSSOUFIA
- AMENAGEMENT DES ENTREES DE LA VILLE
- AMENAGEMENT DE L'AXE ET DU JARDIN DU QUARTIER ADMINISTRATIF
- MISE A NIVEAU DES ESPACES VERTS ; JARDINS HALTE ROUTIERE ET SQUARE MUNICIPALITE
- AMENAGEMENT DE QUARTIER DRABLA (AXE CHEFCHOUEN/ AXE AL MAGREB AL ARABI)

ORGANISATION DES ACTIVITES COMMERCIALES (FICHE 10 A 12)

- ORGANISATION DU SOUK HEBDOMADAIRE KHMIS ZIMA
- CREATION D'UN CENTRE COMMERCIAL
- CREATION D'UNE ZONE D'ACTIVITE DE 3EME CATEGORIE

MISE A NIVEAU TOURISTIQUE ET CULTURELLE (FICHE 13 A 14)

- AMENAGEMENT DU LAC ZIMA ET SON ENVIRONNEMENT
- RESTAURATION DE L'ECOLE DES PRINCES

EQUIPEMENTS STRUCTURANTS (FICHE 15 A 17)

- CREATION D'UN COMPLEXE SPORTIF
- DELOCALISATION DE LA GARE ROUTIERE
- CREATION D'UN COMPLEXE CULTUREL

FICHE N° 01

VOIRIES RESEAUX DIVERS

INTITULE DU PROJET :

REALISATION DU SCHEMA D'ASSAINISSEMENT LIQUIDE ET LA SREP

ETAT DES LIEUX :

- La population desservie en réseaux d'assainissement collectif est estimée à 27%
- Le recours à des fosses septiques et à des puits perdus avec la prolifération de l'habitat spontané constitue un danger sur la nappe phréatique.
- Dégradation du paysage urbain
- Le lac Zima constituant le point la plus basse demeure menacée
- La station de traitement près du lac n'est pas opérationnelle

OBJECTIFS VISES :

- L'amélioration du cadre de vie urbaine
- Protection et valorisation du Lac Zima
- Réduction de la pollution de la nappe phréatique

CONSISTANCE DU PROJET :

- Réalisation d'un réseau d'assainissement desservant tous les quartiers
- Création d'une station d'épuration

SITUATION : (GEOGRAPHIQUE, URBANISTIQUE, ASSIETTE FONCIERE) :

- L'ensemble du périmètre municipal

INTERVENANTS ET PARTENAIRES :

- ONEP
- Conseil Municipal ;

ESTIMATION :

- **80 millions de dirhams**

PLANNING DE REALISATION :

- 2011/ 2012/2013

ROLE ET INTERVENTION DE L'AUSEJ :

- Sensibilisation /encadrement/ comité de pilotage (orientations du plan d'aménagement)

OBSERVATIONS :

- Les travaux seront réalisés en tranches

FICHE N° 02

VOIRIES RESEAUX DIVERS

INTITULE DU PROJET :

TRAVAUX DE CREATION, D'ELARGISSEMENT, DE REFECTION DE LA VOIRIE

ETAT DES LIEUX :

- Réseau routier urbain d'une longueur de 20 km
- Ce réseau dessert 60% de la population de la ville
- 98% du réseau n'est pas revêtu

OBJECTIFS VISES :

- Elargissement des axes structurants (Al Massira, Chichawa- Youssoufia, Av Chefchaouen, Av Al Maghreb Al Arabi, Accès lac Zima…)
- Réfection des rues inter quartiers
- Création de la voie d'aménagement reliant le Souk à l'axe Chichawa)

CONSISTANCE DU PROJET :

- Réfection et création
- Dallage et pavage des abords et trottoirs
- Réalisation de l'éclairage public

SITUATION : (GEOGRAPHIQUE, URBANISTIQUE, ASSIETTE FONCIERE) :

- Axes structurants de la ville

INTERVENANTS ET PARTENAIRES :

- Conseil Municipal ;
- La province
- Ministère de l'Equipement
- Al Omrane
- Direction de l'équipement
- ONE
- ONEP

ESTIMATION :

- **39 MDH**

PLANNING DE REALISATION :

- 2011/ 2012/2013

ROLE ET INTERVENTION DE L'AUSEJ :

- Sensibilisation /encadrement/ comité de pilotage

OBSERVATIONS :

- Les travaux seront réalisés en tranches

FICHE N° 03

VOIRIES RESEAUX DIVERS

INTITULE DU PROJET :

REALISATION DU SCHEMA D'ASSAINISSEMENT SOLIDE ET SA MISE EN ŒUVRE

ETAT DES LIEUX :

- Dégradation du paysage urbain
- Décharge à ciel ouvert et sans contrôle
- Localisation de la décharge sur des terrains agricoles fertiles
- Situation de la décharge par rapport aux vents dominants à proximité du cimetière et de lycée et des quartiers résidentiels.
- Situé sur un terrain dont la nappe phréatique est d'une profondeur qui varie entre 3 et 5m.

OBJECTIFS VISES :

- Réduction de la pollution de la nappe phréatique
- Rehausser la qualité de l'image de la ville et augmenter son attractivité
- Améliorer la qualité du paysage urbain

CONSISTANCE DU PROJET :

- Organiser les points de collecte des déchets et mieux desservir les quartiers
- Création d'une décharge contrôlée

SITUATION : (GEOGRAPHIQUE, URBANISTIQUE, ASSIETTE FONCIERE) :

- L'ensemble du territoire de la ville

INTERVENANTS ET PARTENAIRES :

- Conseil Municipal ;
- La Province,
- Le secteur privé dans le cadre d'un partenariat de gestion déléguée

ESTIMATION :

- Selon étude (une décharge contrôlée peut être envisagée pour les villes de Youssoufia et Chemaia)

PLANNING DE REALISATION :

- 2011/ 2012/2013

ROLE ET INTERVENTION DE L'AUSEJ :

- Sensibilisation /encadrement/ comité de pilotage

OBSERVATIONS :

-

FICHE N° 04

RESTRUCTURATION DES QUARTIERS SOUS EQUIPES

INTITULE DU PROJET :

MISE À NIVEAU DU QUARTIER SOUS EQUIPES

ETAT DES LIEUX :

- Existence de 10 quartiers sous équipés (douars Al Kheir, Douar Jdid, Douar Berd, Lahraya, Lhamadine, Al Onq, Al Harch, Azib Belmaki, El Massira2) regroupant environ 1200 habitants d'une superficie totale de 22 ha.

OBJECTIFS VISES :

- L'amélioration des conditions de vie de la population des quartiers concernés ;
- L'amélioration du cadre de vie urbaine et la valorisation de l'image du centre.

CONSISTANCE DU PROJET :

- Elaboration et approbation des études architecturales de restructuration
- Elaboration des études techniques
- Réalisation des travaux d'assainissement, de revêtement, d'éclairage public, eau potable, éclairage ….
- Traitement architectural et paysager

SITUATION : (GEOGRAPHIQUE, URBANISTIQUE, ASSIETTE FONCIERE) :

- Quartiers concernés

INTERVENANTS ET PARTENAIRES :

- Conseil Municipal ; Province, ONEP, ONE, Al Omrane ,
- Bénéficiaires

ESTIMATION :

- - 50 millions de dirhams

PLANNING DE REALISATION :

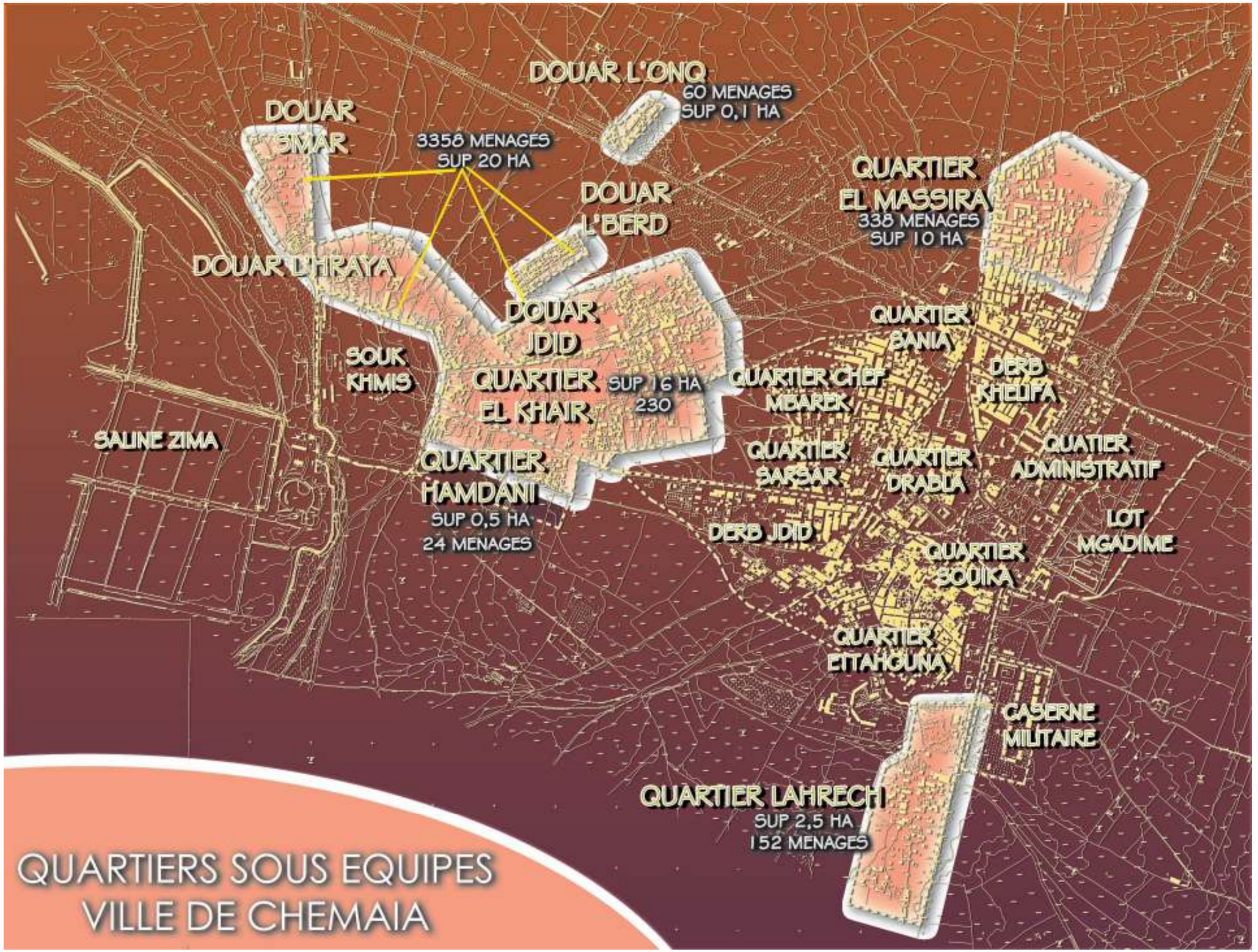
- 2011/ 2012/2013

ROLE ET INTERVENTION DE L'AUSEJ :

- Sensibilisation /encadrement/ comité de pilotage

OBSERVATIONS :

- Les travaux seront réalisés en tranches


DOUAR L'ONQ
60 MENAGES
SUP 0,1 HA
DOUAR SIMAR
3358 MENAGES
SUP 20 HA
DOUAR L'BERD
QUARTIER EL MASSIRA
338 MENAGES
SUP 10 HA
DOUAR L'HRAYA
DOUAR JDID
QUARTIER EL KHAIR
SUP 16 HA
230
SOUK KHMIS
QUARTIER BANIA
DERB KHELIFA
QUARTIER CHEF MBAREK
SALINE ZIMA
QUARTIER HAMDANI
SUP 0,5 HA
24 MENAGES
QUARTIER SARSAR
QUARTIER DRABLA
QUATIER ADMINISTRATIF
DERB JDID
LOT MGADIME
QUARTIER BOUIKA
QUARTIER ETTAHOUNA
CASERNE MILITAIRE
QUARTIER LAHRECH
SUP 2,5 HA
152 MENAGES
QUARTIERS SOUS EQUIPES
VILLE DE CHEMAIA

FICHE N° 05

TRAITEMENT URBAIN ET PAYSAGERE

INTITULE DU PROJET :

BOULEVARD AL MASSIRA ET SON GIRATOIRE (ROUTE SAFI /MARRAKECH)

ETAT DES LIEUX :

Al Massira reste sans doute le squelette urbain de la ville de Chemaia. Il se caractérise par un trafic routier permanent et dense. On se retrouve devant une panoplie de catégories d'utilisateurs de la route avec toutes sorte de nuisances (transport commun, Charrettes, piétons ….)

CONSISTANCE DU PROJET :

Boulevard Al Massira

- Réfection des trottoirs
- Assainissement
- Eclairage Public
- Aménagement des espaces publics
- Signalisation verticale et horizontale
- Système d'arrosage semi-automatique
- Plantation d'arbres d'alignement

Giratoire

- Construction d'une tourelle
- Montage et mise en fonction d'une Horloge
- Fontainerie et mise en scène de l'eau
- Eclairage d'ambiance
- Carrelage
- Engazonnement
- Plantations (Palmiers et vivaces)

SITUATION : (GEOGRAPHIQUE, URBANISTIQUE, ASSIETTE FONCIERE) :

- Traversant la ville de Chemaia de l'Est à l'Ouest sur une longueur de 2.5km

INTERVENANTS ET PARTENAIRES :

- Conseil Municipal ;
- La province
- ONE/ONEP

ESTIMATION :

- 5 500 000.00 dhs (Boulevard Al Massira : 5 000 000.00 dhs et Giratoire : 500 000.00)

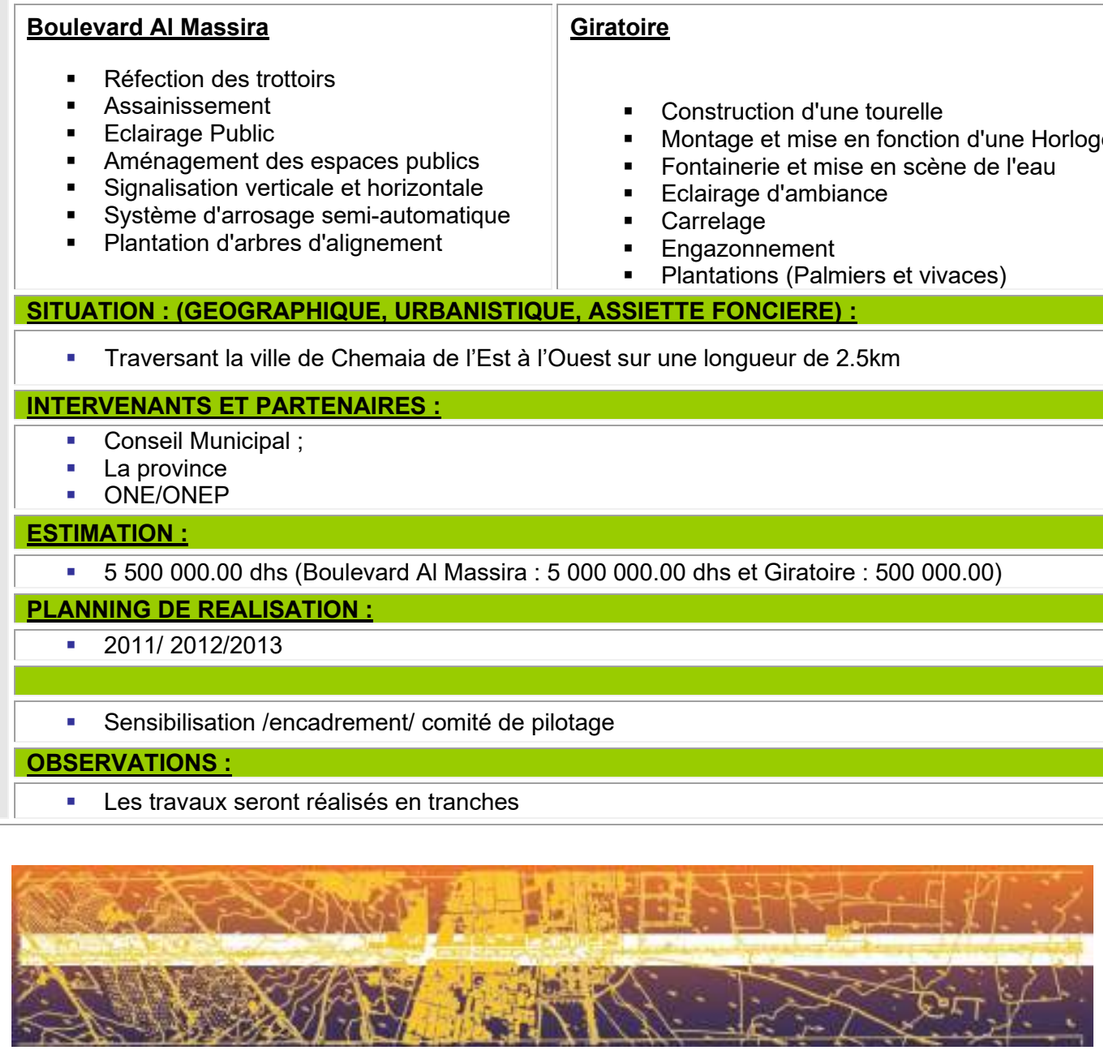
PLANNING DE REALISATION :

- 2011/ 2012/2013

- Sensibilisation /encadrement/ comité de pilotage

OBSERVATIONS :

- Les travaux seront réalisés en tranches



FICHE N° 06

TRAITEMENT URBAIN ET PAYSAGERE

INTITULE DU PROJET :

AMENAGEMENT DES ENTREES DE LA VILLE

ETAT DES LIEUX :

Les entrées de la ville de Chemaia restent sans identité. En effet, l'absence d'un traitement architectural et paysager mettant en valeur l'entrée de la ville par Marrakech, Youssoufia, Agadir et Safi est très remarquable. **Une démarche de requalification et de valorisation des entrées de ville** par le marquage de son histoire doit être entamée et constituera une action primordiale pour mettre à niveau l'aspect paysager général et agir positivement sur l'esprit des visiteurs de Chemaia.

OBJECTIFS VISES :

- La requalification du paysage urbain, architectural et paysager en prenant en compte le lac Zima
- Le réaménagement des abords, des espaces verts, des espaces publics et des friches urbaines
- L'organisation de la circulation, la signalisation et le mobilier urbain
- Le traitement des façades
- Le respect des dispositions du plan d'aménagement
- Créer la cohérence spatiale aux entrées du côté de Safi et de Marrakech
- Promouvoir la qualité architecturale et paysagère du cadre bâti et de l'espace non bâti.

CONSISTANCE DU PROJET :

- Construction des tourelles
- Construction de la charpente métallique
- Eclairage d'ambiance
- Aménagement des espaces verts
- Signalétique

SITUATION : (GEOGRAPHIQUE, URBANISTIQUE, ASSIETTE FONCIERE) :

- Les 4 entrées de la ville

INTERVENANTS ET PARTENAIRES :

- Conseil Municipal ;
- La province

ESTIMATION :

- 1 800.000.00 dhs

PLANNING DE REALISATION :

- 2011/ 2012/2013

ROLE ET INTERVENTION DE L'AUSEJ :

- Sensibilisation /encadrement/ comité de pilotage

OBSERVATIONS :

مدينة الشماعية
VILLE DE CHEMAIA

FICHE N° 07

TRAITEMENT URBAIN ET PAYSAGERE

INTITULE DU PROJET :

AMENAGEMENT DES ENTREES DE LA VILLE

ETAT DES LIEUX :

Le quartier administratif reste sans doute le cœur de la ville de Chemaia. Avec l'ensemble des administrations et des établissements scolaires et reçoit à longueur de la journée une foule innombrable. Relativement, cette partie de la ville dispose d'une plateforme d'espaces verts qui devrait devenir un lieu d'attraction et de promenade.

OBJECTIFS VISES :

- La valorisation et la mise à niveau de ce centre ;
- La sauvegarde et la mise en valeur de la trame urbaine et la trame verte du quartier.
- Le rehaussement de la qualité architecturale du cadre bâti ;
- L'affirmation de la vocation du centre d'animation et administratif du quartier par la proposition des aménagements adéquats et l'injection des équipements et des activités nécessaires ;
- L'aménagement du secteur pour en faire le véritable centre- ville de Chemaia ;
- La mise en valeur des éléments urbains importants de la zone (les places, les jardins, …etc).

CONSISTANCE DU PROJET :

- Carrelage des Allées
- Bancs
- Bornes de propreté
- Pergolas
- Système d'arrosage semi-automatique
- Eclairage public
- Engazonnement
- Plantation de Palmiers
- Plantation d'ornement (Lianes, vivaces…)

SITUATION : (GEOGRAPHIQUE, URBANISTIQUE, ASSIETTE FONCIERE) :

- Quartier administratif d'une superficie de 4 ha

INTERVENANTS ET PARTENAIRES :

- Conseil Municipal ;
- La province

ESTIMATION :

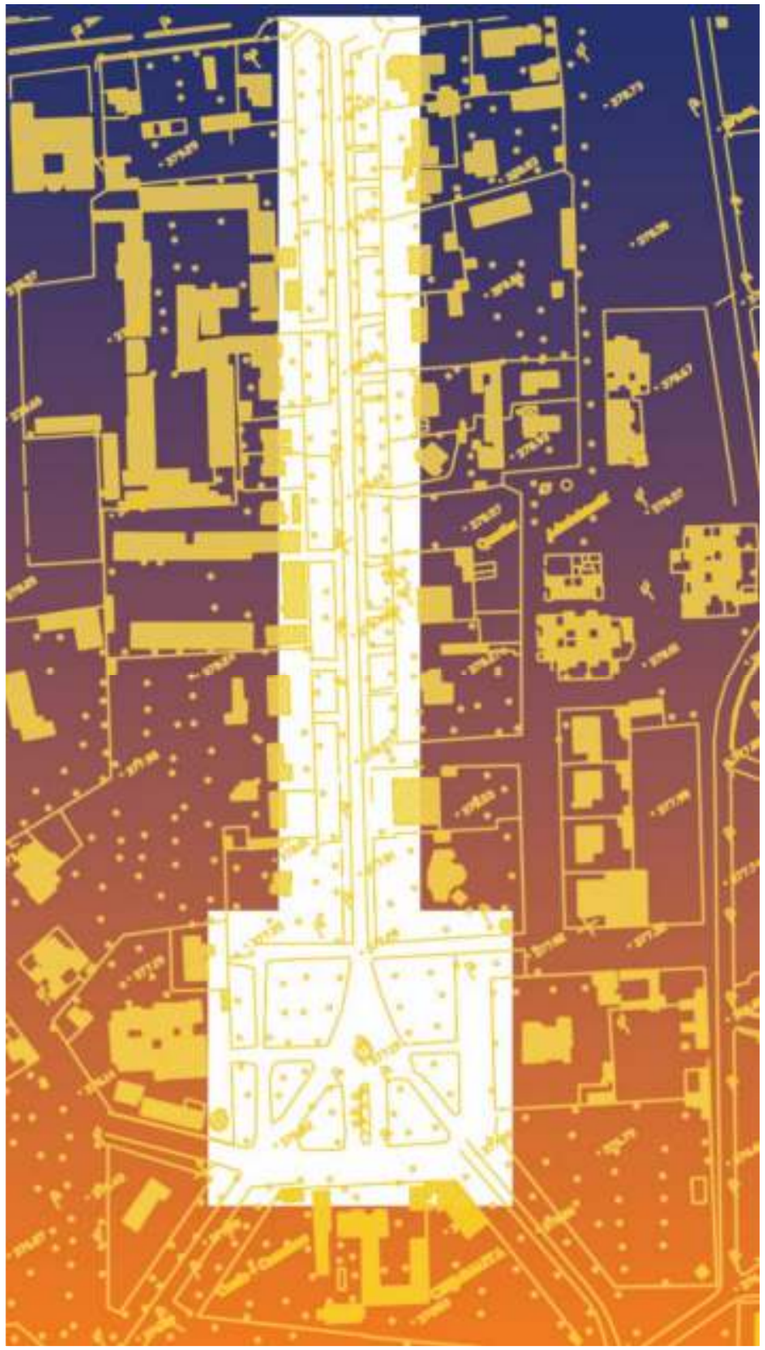
- 2 730 000.00 dha

PLANNING DE REALISATION :

- 2011/ 2012/2013

ROLE ET INTERVENTION DE L'AUSEJ :

- Sensibilisation /encadrement/ comité de pilotage



FICHE N° 08

TRAITEMENT URBAIN ET PAYSAGERE

INTITULE DU PROJET :

MISE A NIVEAU DES ESPACES VERTS ; JARDINS HALTE ROUTIERE ET SQUARE MUNICIPALITE

- La difficulté de l'entretien et de l'arrosage surtout dans une zone dont l'eau est réputée salée
- Les eaux usées à côté du lac Zima
- La topographie de Chemaia fait que les eaux usées dans un système gravitaire se regroupent prés du lac Zima avec tous les risques de contamination d'une saline qui est en activité d'où la nécessité de disposer d'un schéma d'assainissement et d'une station de traitement opérationnelle

OBJECTIFS VISES :

- La valorisation et la préservation du potentiel de ressources naturelles urbains et périurbain.
- La mise à niveau du cadre de vie en milieu urbain et périurbain dans le cadre d'un processus de développement durable.

CONSISTANCE DU PROJET :

Jardin Halte routière

- Clôture
- Creusement et équipement d'un forage
- Système d'arrosage semi-automatique
- Amphithéâtre
- Sanitaires
- Entrées
- Fontainerie
- Pergolas
- Bancs
- Bornes de propreté
- Allées
- Bordurette de Jardin
- Engazonnement
- Plantations (Arbres, Arbustes, lianes…)

Square Municipalité

- Construction d'une stèle commémorative
- Aménagement d'un parking (…..Places)
- Construction de kiosques
- Bordure de trottoirs
- Bordurette de Jardin
- Abatage/Transplantation d'arbres et palmiers
- Allées
- Clôture
- Bancs
- Bornes de propreté
- Eclairage public
- Eclairage d'ambiance
- Système d'arrosage semi-automatique
- Fontainerie
- Engazonnement
- Plantation d'ornement

SITUATION : (GEOGRAPHIQUE, URBANISTIQUE, ASSIETTE FONCIERE) :

- Centre Chemaia

INTERVENANTS ET PARTENAIRES :

- Conseil Municipal ;
- La province

ESTIMATION :

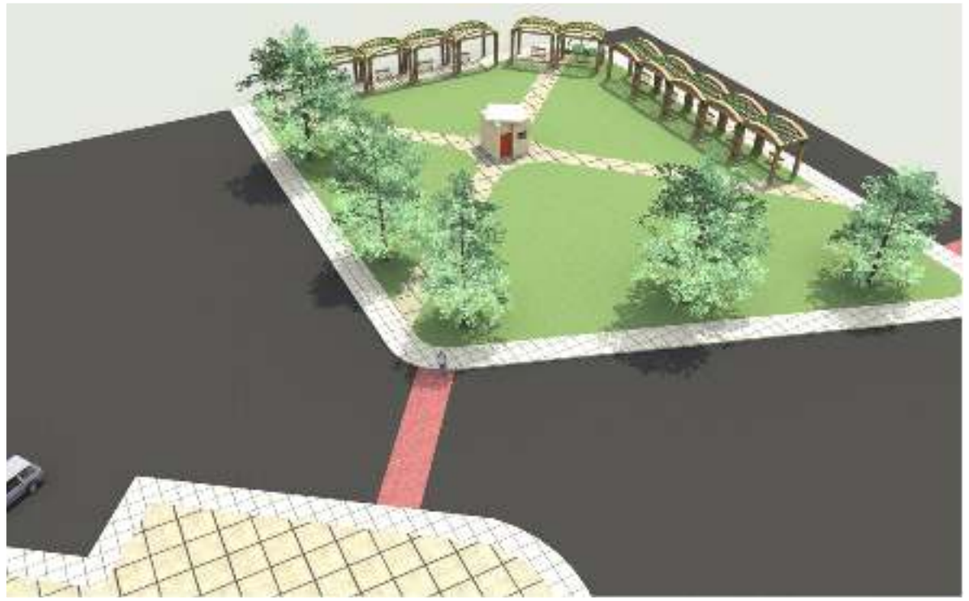
- 4 440 000.00 (Halte routière : 1 800 000.00 dhs et Square municipal : 2 640 000.00 dhs)

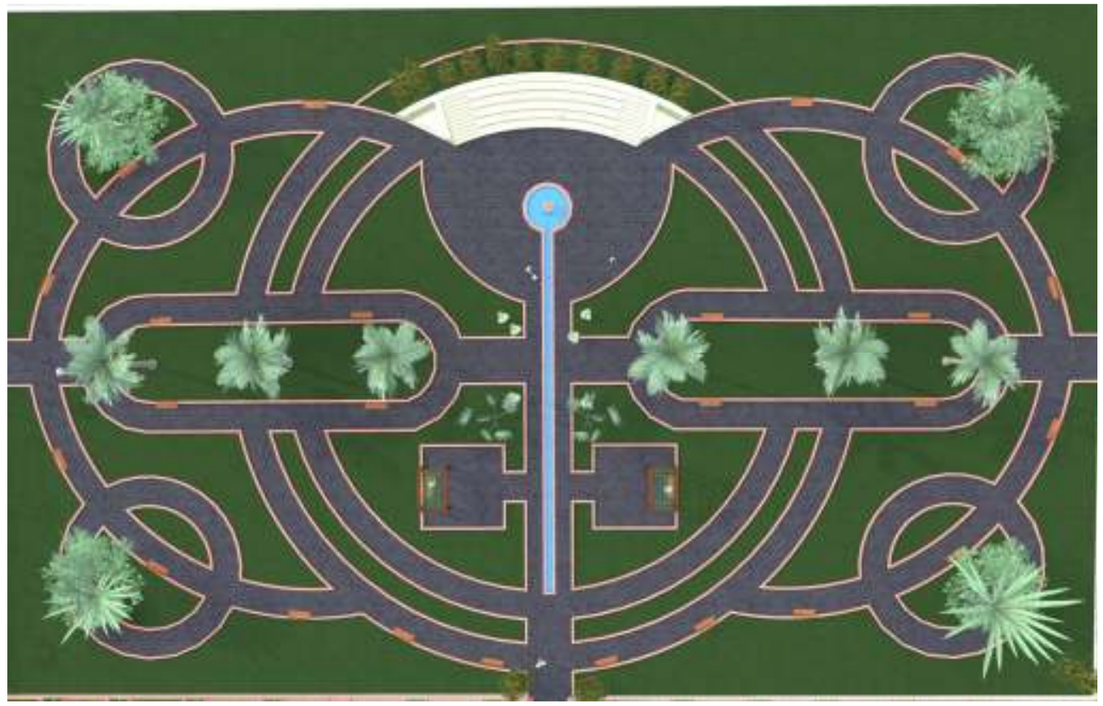
PLANNING DE REALISATION :

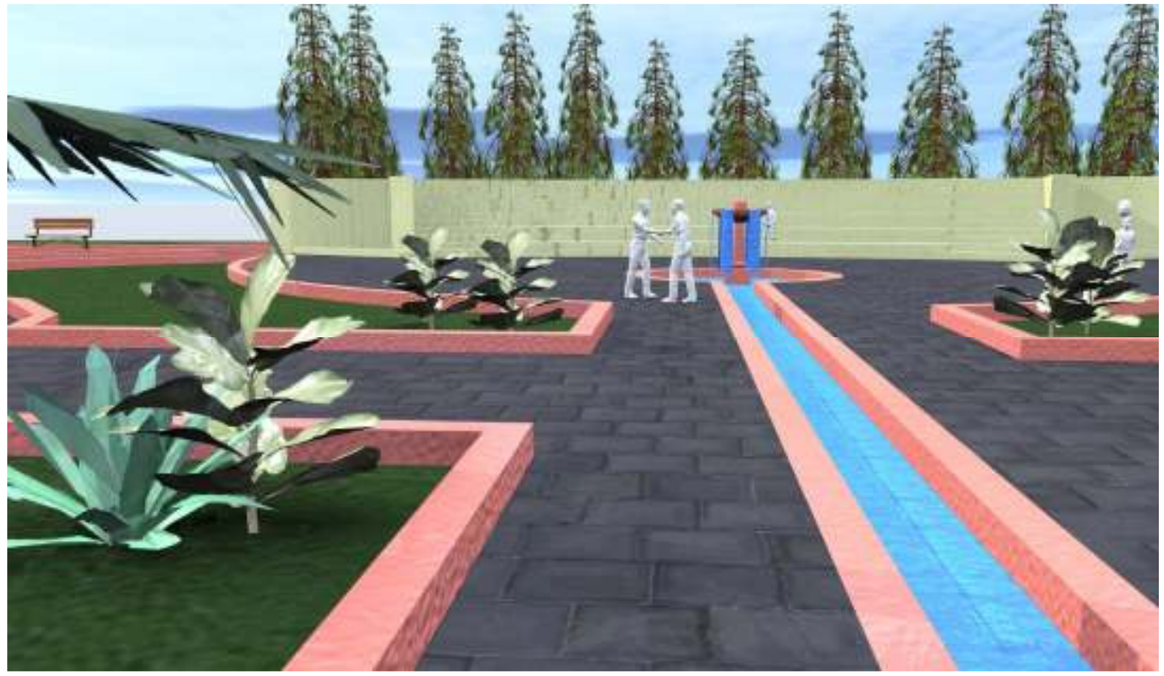
- 2011/ 2012/2013

ROLE ET INTERVENTION DE L'AUSEJ :

- Sensibilisation /encadrement/ comité de pilotage







FICHE N° 09

TRAITEMENT URBAIN ET PAYSAGERE

AMENAGEMENT DU QUARTIER DRABLA (AXE CHEFCHOUEN/ AXE AL MAGREB AL ARABI)

ETAT DES LIEUX :

Il s'agit d'un quartier abritant selon le RGPH 2004 environ 2500 habitants, il est constitué de rues étroites. Ces ruelles ont subi une prolifération de l'activité commerciale qui a conduit à la mutation de ses activités et à la création d'un pôle commerciale anarchique en relation avec le souk et les marchands ambulants

OBJECTIFS VISES :

- Le traitement urbain et paysager des abords du futur centre commercial
- La valorisation des deux avenues structurantes Chefchaouen et MAghrib Al Arabi

CONSISTANCE DU PROJET :

- Clôture
- Creusement et équipement d'un forage
- Système d'arrosage semi-automatique
- Eclairage public
- Latrines publiques
- Pergolas
- Bancs
- Bornes de propreté
- Allées
- Bordurette de Jardin
- Engazonnement
- Plantations (Arbres, Arbustes, lianes….)

SITUATION : (GEOGRAPHIQUE, URBANISTIQUE, ASSIETTE FONCIERE) :

- Quartier Drabla

INTERVENANTS ET PARTENAIRES :

- Conseil Municipal ;
- La province

ESTIMATION :

- 1 875 000.00 dhs

PLANNING DE REALISATION :

- 2011/ 2012/2013

ROLE ET INTERVENTION DE L'AUSEJ :

- Sensibilisation /encadrement/ comité de pilotage

OBSERVATIONS :

FICHE N° 10

ORGANISATION DES ACTIVITES COMMERCIALES

INTITULE DU PROJET :

ORGANISATION DU SOUK HEBDOMADAIRE KHMIS ZIMA

ETAT DES LIEUX :

Le souk est la composante structurante de la vie du centre en terme urbain, mais aussi sur le plan global (circulation, fiscalité locale, vie sociale..., il joue un rôle déterminant dans la dynamique économique de la ville par son rayonnement extra provincial. Cependant, son état actuel affecte l'image de marque de la ville. L'état de ses abords et des aires de stationnement nécessitent une opération d'aménagement global

OBJECTIFS VISES :

- L'amélioration du fonctionnement du souk
- Organisation et amélioration des services
- Le traitement de ses abords et des aires de stationnement
- La revalorisation de sa façade et de ses entrées
- Donner une façade au Souk et l'ouvrir au reste de la ville et lui donner une vie le reste des jours de la semaine

CONSISTANCE DU PROJET :

- Organisation et séparation des aires de commercialisation par spécialité
- Réfection et construction de nouveaux abattoirs
- Construction de latrines publiques
- Réfections de la clôture
- Construction de nouvelles entrées
- Aménagement de parkings
- Brancher le Souk et ses dépendances avec le réseau d'assainissement

SITUATION : (GEOGRAPHIQUE, URBANISTIQUE, ASSIETTE FONCIERE) :

- **Souk Khmis Zima**

INTERVENANTS ET PARTENAIRES :

- Conseil Municipal ;
- La province

ESTIMATION :

- **- 7MDH**

PLANNING DE REALISATION :

- 2011/ 2012/2013

ROLE ET INTERVENTION DE L'AUSEJ :

- Sensibilisation /encadrement/ comité de pilotage

OBSERVATIONS :

- Les travaux seront réalisés en tranches

FICHE N° 11

ORGANISATION DES ACTIVITES COMMERCIALES

INTITULE DU PROJET :

CREATION D'UN CENTRE COMMERCIAL

ETAT DES LIEUX :

Absence d'une centre commerciale attractive et bien organisée

OBJECTIFS VISES :

- Renforcement et consolidation de la dynamique commerciale de la ville
- Création d'emplois
- Espace d'animation et de détente pour la population

CONSISTANCE DU PROJET :

- Construction de plus de 200 boutiques
- Annexes
- Un café

SITUATION : (GEOGRAPHIQUE, URBANISTIQUE, ASSIETTE FONCIERE) :

- Quartier Drabla

INTERVENANTS ET PARTENAIRES

- Conseil Municipal ;
- La province
- Chambre de commerce

ESTIMATION :

- 6 MDH

PLANNING DE REALISATION :

- 2011/ 2012/2013

ROLE ET INTERVENTION DE L'AUSEJ :

- Sensibilisation /encadrement/ comité de pilotage

OBSERVATIONS :

- Les travaux seront réalisés en tranches

FICHE N° 12

ORGANISATION DES ACTIVITES COMMERCIALES

INTITULE DU PROJET :

CREATION D'UNE ZONE D'ACTIVITE DE 3EME CATEGORIE

ETAT DES LIEUX :

il existe dans la ville de Chemaia un certain nombre d'activités causant une forte nuisance urbaine, paysagère …éparpillée sur l'ensemble du territoire de la ville. Et notamment sur les grands axes

OBJECTIFS VISES :

- Le développement d'une zone d'activité et d'industrie visant la valorisation du potentiel de croissance dont bénéficient certaines branches d'activité, notamment les activités artisanales et agricoles. Le savoir- faire local dans ce domaine est une composante déterminante dans la faisabilité de celle-ci

CONSISTANCE DU PROJET :

- Zone d'activité de 3eme Catégorie

SITUATION : (GEOGRAPHIQUE, URBANISTIQUE, ASSIETTE FONCIERE) :

- Voir plan d'aménagement

INTERVENANTS ET PARTENAIRES :

- Conseil Municipal ;
- La province
- Chambre de commerce et d'industrie

ESTIMATION :

- 5MDH

PLANNING DE REALISATION :

- 2011/ 2012/2013

ROLE ET INTERVENTION DE L'AUSEJ :

- Sensibilisation /encadrement/ comité de pilotage

OBSERVATIONS :

FICHE N° 13

MISE A NIVEAU TOURISTIQUE ET CULTURELLE

INTITULE DU PROJET :

AMENAGEMENT DU LAC ZIMA ET SON ENVIRONNEMENT

ETAT DES LIEUX :

Le lac s'étend sur une superficie de 6 Km². Il est exploité pour l'extraction et la production de sel. Il est entouré également par une forêt à base d'arbres de densité moyenne. Ces données ont fait de ce lac une zone d'intérêt biologique et écologique en constituant une station pour certains oiseaux migrateurs dont Le Flamant Rose

OBJECTIFS VISES :

- Conserver au maximum l'esprit naturel de son environnement
- Organiser des activités sportives et éducatives pour toute les tranches d'âge ;
- Créer les zones de stationnement ;
- Créer des circuits de promenade ;
- Aménager des clairières, des placettes et des zones calmes de repos ;
- Mettre en place un système de signalisations et des panneaux d'orientation et d'incitation à la protection de l'environnement ;
- Mettre en place un mobilier fait de matériaux gardant l'aspect naturel de la foret et respectant la thématique de l'aménagement ;
- Boiser à base d'espèces rustiques, forestières et à croissance rapide ;
- Allier entre le minéral, le végétal et l'eau pour permettre la création d'un parc qui va être le refuge d'un bon nombre d'espèces rares ou menacées de faune.
- Assurer la liaison entre les différents éléments du parc.

CONSISTANCE DU PROJET :

- Aménagement d'un parking (30 Places)
- Allées
- Creusement et équipement de deux forages
- Construction d'un café (En bois)
- Sanitaires (En bois)
- Espace de jeux pour enfants
- Maison de la nature (En bois)
- Maison de l'artisanat (En bois)
- Cabane d'observation ornithologique
- Mobilier rustique (Tables de pique-nique, bancs...)
- Obstacles du circuit de découvertes pour enfants
- Plantations d'arbres

SITUATION : (GEOGRAPHIQUE, URBANISTIQUE, ASSIETTE FONCIERE) :

- Lac Zima est situé à environ 2km au Sud ouest de Chemaia à coté du Souk hebdomadaire

INTERVENANTS ET PARTENAIRES :

- Conseil Municipal ;
- La province

ESTIMATION :

- **3 MDH**

PLANNING DE REALISATION :

- 2011/ 2012/2013

ROLE ET INTERVENTION DE L'AUSEJ :

- Sensibilisation /encadrement/ comité de pilotage

OBSERVATIONS :

- Les travaux seront réalisés en tranches

Vers SAH
CHEMAIA (laksiba avant)
la gare, 25
darb jdid
Vers MAI

FICHE N° 14

MISE A NIVEAU TOURISTIQUE ET CULTURELLE

INTITULE DU PROJET :

RESTAURATION DES PRINCES

ETAT DES LIEUX :

L'école coranique appelée aussi l'école des princes a été érigée selon le souhait du Sultan Sidi Mohammed Ben Abdellah. Elle recevait les princes, leurs compagnons fils de notables et leurs enseignants. Elle se situe entre quartier Drabla et Hbabda. Elle est dans un état de délaissement et de détérioration avancée elle a subi les méfaits de l'érosion et des pratiques de défiguration de quelques de ses éléments.

OBJECTIFS VISES :

- Restauration et revalorisation de cet espace historique

CONSISTANCE DU PROJET :

- Restauration de la bâtisse
- Revalorisation de son environnement par un éclairage approprié et l'aménagement d'une place
- Signalétique

SITUATION : (GEOGRAPHIQUE, URBANISTIQUE, ASSIETTE FONCIERE) :

- Ecole quartier Drabla

INTERVENANTS ET PARTENAIRES :

- Conseil Municipal ;
- La province
- Ministère de la culture

ESTIMATION :

- **4MDH**

PLANNING DE REALISATION :

- 2011/ 2012/2013

ROLE ET INTERVENTION DE L'AUSEJ :

- Sensibilisation /encadrement/ comité de pilotage

OBSERVATIONS :

FICHE N° 15

EQUIPEMENTS STRUCTURANTS

INTITULE DU PROJET :

CREATION D'UN COMPLEXE SPORTIF

ETAT DES LIEUX :

La ville de Chemaia souffre d'une pénurie en équipement sportif, à l'exception d'un terrain de football non aménagé

OBJECTIFS VISES :

- Dotation de la ville d'un espace sportif attractif qui devra insuffler une dynamique à ce secteur

CONSISTANCE DU PROJET :

- Construction d'une salle couverte
- Construction d'une piscine
- Construction d'une Tribune du stade
- Terrains en plein air
- Clôture et aménagements extérieurs

SITUATION : (GEOGRAPHIQUE, URBANISTIQUE, ASSIETTE FONCIERE) :

- Terrain municipal et piscine municipale

INTERVENANTS ET PARTENAIRES :

- Conseil Municipal ;
- La province
- Ministère de la jeunesse et du sport

ESTIMATION :

- **-20 MDH**

PLANNING DE REALISATION :

- 2011/ 2012/2013

ROLE ET INTERVENTION DE L'AUSEJ :

- Sensibilisation /encadrement/ comité de pilotage

OBSERVATIONS :

- Les travaux seront réalisés en tranches

FICHE N° 16

EQUIPEMENTS STRUCTURANTS

INTITULE DU PROJET :

DELOCALISATION DE LA GARE ROUTIERE

ETAT DES LIEUX :

La halte routière est dans un état très dégradé
Sa situation dans le centre participe au congestionnement du trafic

OBJECTIFS VISES :

- Satisfaire les besoins de la population et des transporteurs
- Participer dans l'animation urbaine
- Rehausser l'image de marque de la ville

CONSISTANCE DU PROJET :

- Construction d'une nouvelle gare routière et halte pour les taxis

SITUATION : (GEOGRAPHIQUE, URBANISTIQUE, ASSIETTE FONCIERE) :

- Bd Al Massira

INTERVENANTS ET PARTENAIRES :

- Conseil Municipal ;
- La province
- Ministère de la jeunesse et du sport
- Ministère du transport

ESTIMATION :

- **6MDH**

PLANNING DE REALISATION :

- 2011/ 2012/2013

ROLE ET INTERVENTION DE L'AUSEJ :

- Sensibilisation /encadrement/ comité de pilotage

OBSERVATIONS :

FICHE N° 17

EQUIPEMENTS STRUCTURANTS

INTITULE DU PROJET :

CREATION D'UN COMPLEXE CULTUREL

ETAT DES LIEUX :

La commune dispose d'une maison des jeunes mais insuffisante pour satisfaire les besoins culturelles de la population et des jeunes en particulier

OBJECTIFS VISES :

- Dotation de la ville d'un espace culturel intégré
- Participer à l'animation et au rayonnement culturel de la ville

CONSISTANCE DU PROJET :

- Construction d'une bibliothèque
- Construction d'un amphithéâtre
- Aménagement des espaces verts

SITUATION : (GEOGRAPHIQUE, URBANISTIQUE, ASSIETTE FONCIERE) :

- Bd Al Massira

INTERVENANTS ET PARTENAIRES :

- Conseil Municipal ;
- La province
- Ministère de la culture

ESTIMATION :

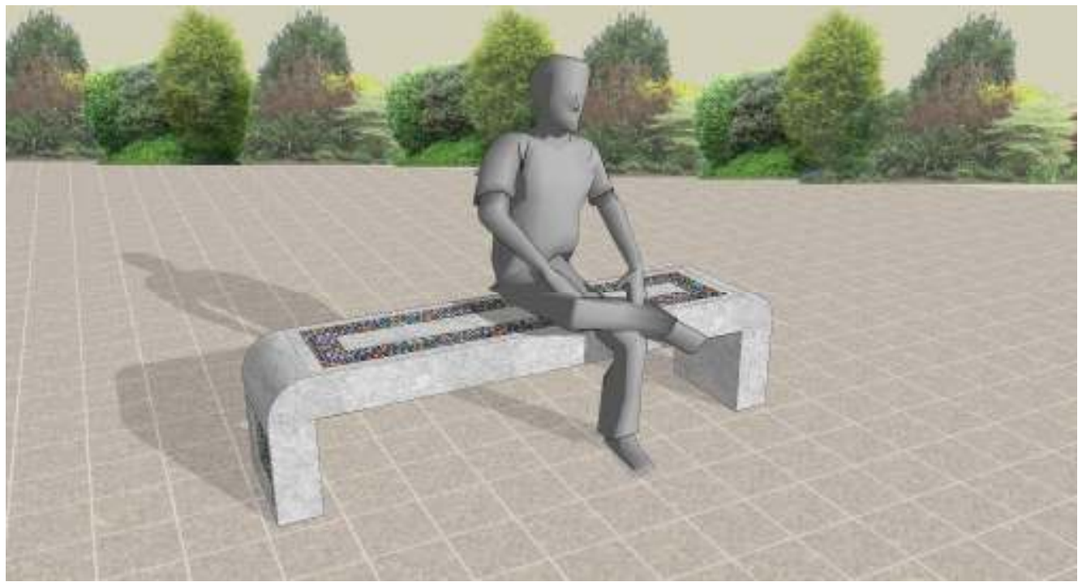
- **8 MDH**

PLANNING DE REALISATION :

- 2011/ 2012/2013

ROLE ET INTERVENTION DE L'AUSEJ :

- Sensibilisation /encadrement/ comité de pilotage

OBSERVATIONS :

- Les travaux seront réalisés en tranches