

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	2
I.SITUATION GEOGRAPHIQUE	3
II.ETAT DES LIEUX	4
1. Topographie et morphologie du terrain	4
2. Potentialités agricoles du territoire	5
3. Risques naturels et enjeux du territoires	6
4.Données sociodémographiques et socio-économiques	8
5. Equipements.....	9
6. Habitat.....	9
7. Activités	10
8. Organisation spatiale et occupation du sol	10
9. Voirie	11
III.PREVISIONS ET ORIENTATIONS DU SDAU POUR SIDI MOUSSA BEN ALI.....	13
IV.PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET LOGEMENT	14
V.PARTI D'AMENAGEMENT	15
1.Le centre urbain	15
2. Les équipements publics	15
3. La zone inondable	15
4. La coupure et ceinture verte.....	15
5. La zone rurale	16
6. Voirie	16
7. Assainissement, eau potable et électricité.....	16



INTRODUCTION

Le plan d'aménagement de la commune rurale de Sidi Moussa Ben Ali s'inscrit dans le cadre des orientations du Schéma Directeur d'Aménagement Urbain du Grand Casablanca, notamment aux dispositions relatives à la destination des sols.

Le présent rapport justificatif définit les options d'aménagement selon une vision prospective et cohérente intégrant la trame verte et bleue préconisée par le nouveau SDAU (coupure verte et terre agricoles) dans les milieux ruraux. Son objectif est de justifier à l'échelle de la commune les options et les choix d'aménagement adoptés.

Il expose l'organisation spatiale du territoire de la commune rurale de Sidi Moussa Ben Ali et son potentiel naturel (terres agricoles, coupure verte...etc).

Cette action de planification porte sur un milieu à caractère rural dont l'objectif est de mettre en place un référentiel réglementaire, devant définir l'organisation et à la définition des vocations spatiales et ce, par un aménagement cohérent et durable permettant une meilleure intégration du patrimoine naturel dans le processus de la planification urbaine.

Le parti d'aménagement est étayé dans la deuxième partie, il justifie : la trame viaire, les servitudes, la trame verte et les vocations spatiales du centre urbain.

Objectifs du plan d'aménagement :

Le plan d'aménagement de Sidi Moussa Ben Ali doit atteindre les objectifs suivants :

- Améliorer le cadre de vie de la commune par l'aménagement d'un vrai centre urbain intégré dans le milieu rural ;
- Réglementer de l'habitat dans le milieu rural ;
- Mettre en valeur les potentialités d'un territoire à fortes potentialités agricoles ;
- Répondre aux besoins spécifiques de la population en matière d'équipements ;
- Préserver et protéger les espaces naturels tout en respectant les objectifs du développement durable ;
- Gérer le centre urbain en complémentarité avec l'espace rural périphérique.

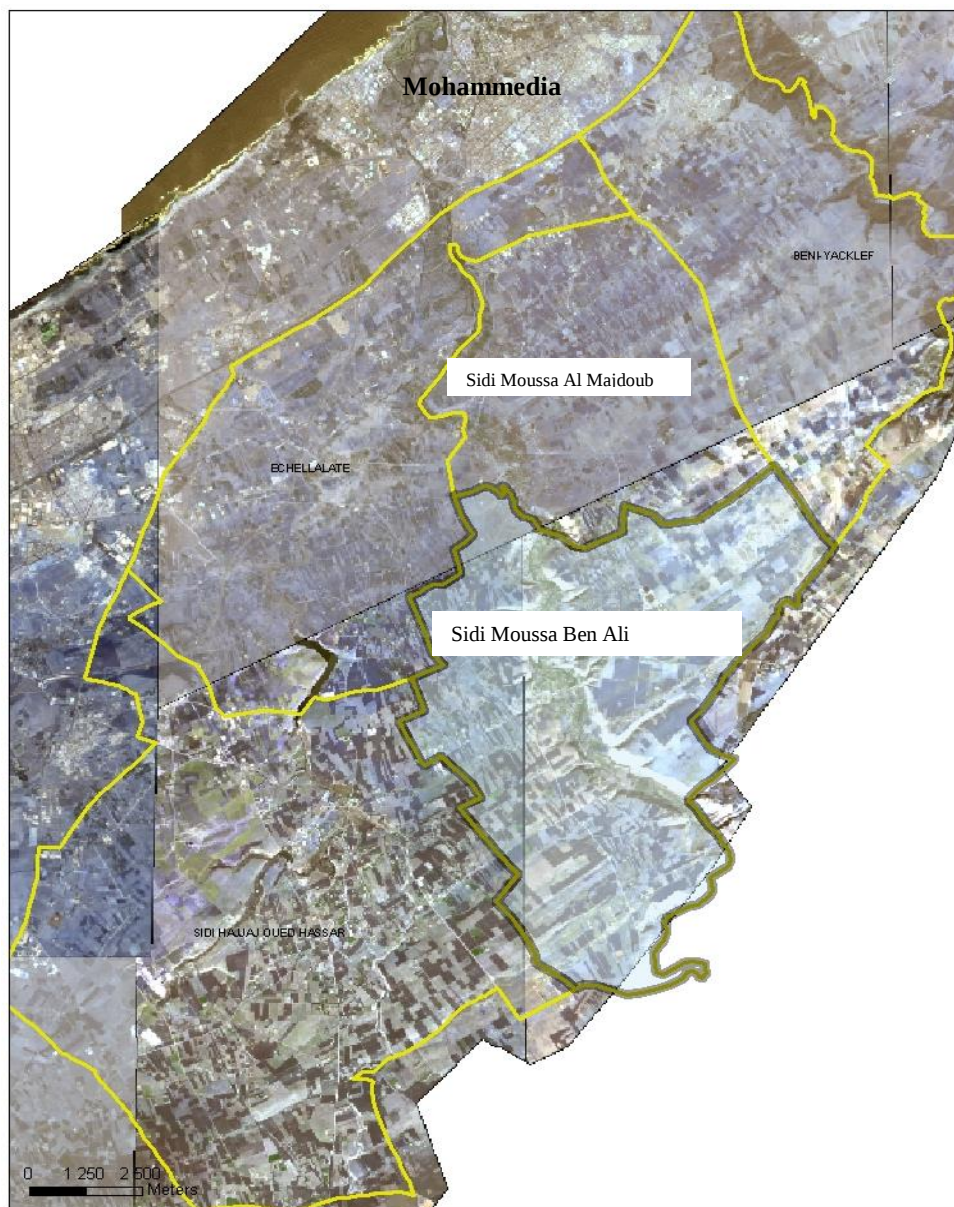


I. SITUATION GEOGRAPHIQUE

L'aire d'étude s'étale sur l'ensemble du territoire de la commune rurale de Sidi Moussa Ben Ali qui fait partie du territoire de la préfecture de Mohammedia.

La superficie globale de l'aire d'étude est de l'ordre de 5560 ha. Elle est limitée :

- Au Nord et par la commune rurale Sidi Moussa Al Majdoub ;
- A l'Ouest par la commune rurale de Sidi Hajjaj Ouad Hassar et d'Echellalate ;
- Au Sud et à l'Est par la province de Settat.



Situation géographique de la commune rurale de Sidi Moussa Ben Ali.



II. ETAT DES LIEUX

Le territoire de Sidi Moussa Ben Ali sise au Sud de Mohammedia, c'est un territoire connu par sa vocation agricole. Le centre de la commune est couvert actuellement par un plan de développement, élaboré en 1998, définissant le zonage ainsi que les équipements publics.

Le plan d'aménagement de la commune de Sidi Moussa Ben Ali menée se propose de définir une stratégie d'action, après un diagnostic prospectif de l'ensemble du territoire et ce, pour une planification maîtrisée qui intègre le rural et ses composantes naturelles dans le processus de l'aménagement des espaces ruraux.

La commune rurale de Sidi Moussa Ben Ali fait partie d'un territoire à caractère rural. Elle dispose d'un potentiel naturel qui devrait favoriser l'équilibre écologique.

Malgré ses potentialités naturelles, ce territoire souffre d'un certain nombre de contraintes mettant en difficulté le développement de la commune et qu'il faudrait résoudre. Parmi ces contraintes on cite à titre d'exemple :

- L'absence d'un pôle urbain qui pourrait catalyser le développement économique du territoire ;
- La prolifération de l'habitat insalubre dans la commune ;
- Le transport défaillant et de faible fréquence liant le centre de la commune avec la ville de Mohammedia et de Casablanca ;
- La carence d'infrastructure notamment le réseau d'assainissement et d'eau potable dans le centre urbain ;
- La fragilité des espaces naturels (forêts, lit de l'oued, vallées des oueds, terres agricoles) ;
- Les problèmes d'ordre socioéconomique.

1. Topographie et morphologie du terrain

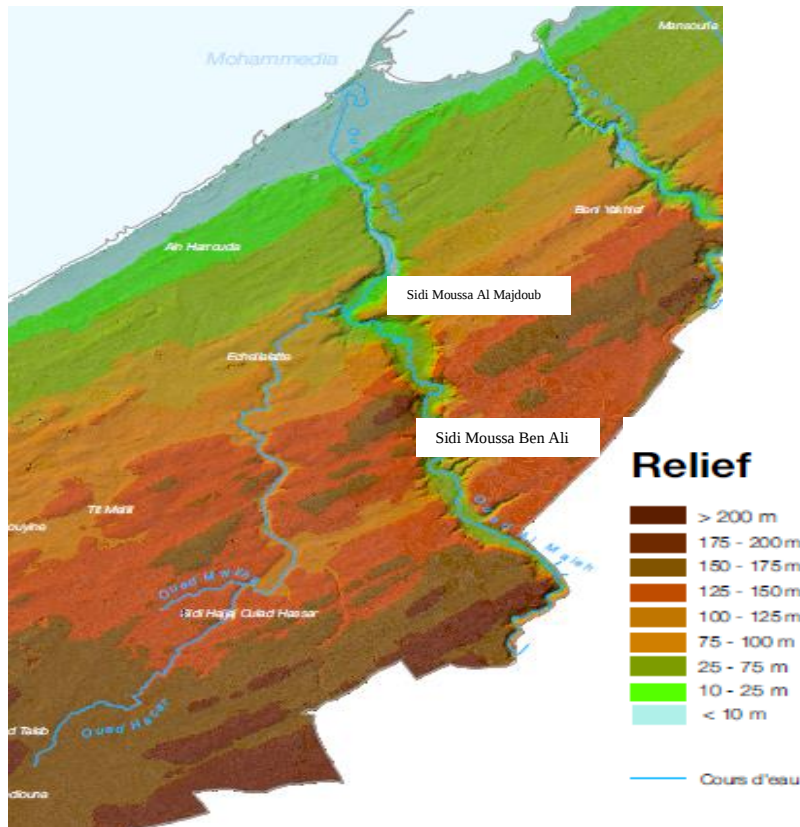
Le territoire de la Commune rurale de Sidi Moussa Ben Ali présente un relief diversifié. L'altitude varie en moyenne entre 30 m et 160 m, avec son élévation remarquable du Nord vers le Sud. Cette configuration topographique est traversée par la grande vallée de l'oued El Maleh, qui pose certains problèmes d'ordre physique liés à l'instabilité des terrains faisant partie de l'emprise de l'oued. Cette vallée constitue une zone basse longeant la partie occidentale du territoire de la commune. Les points les plus hauts culminent les lignes de crêtes alors que les plus basse se concentrent le long du talweg (fond de la vallée).

Le territoire dispose de plusieurs atouts naturels qui méritent d'être valorisés en éco-tourisme et agriculture qui devraient profiter de la proximité géographique de la métropole.



Morphologiquement, on assiste à l'existence d'un ensemble de relief partagé en deux grandes unités :

- une zone plus ou moins plate, légèrement déformée par des dépressions reliant les dunes successives ;
- zone déformée à l'ouest par le tracé de l'oued El Maleh, constituant une vallée profonde.



Configuration topographique du terrain de la commune rurale de Sidi Moussa Ben Ali.

2. Potentialités agricoles du territoire

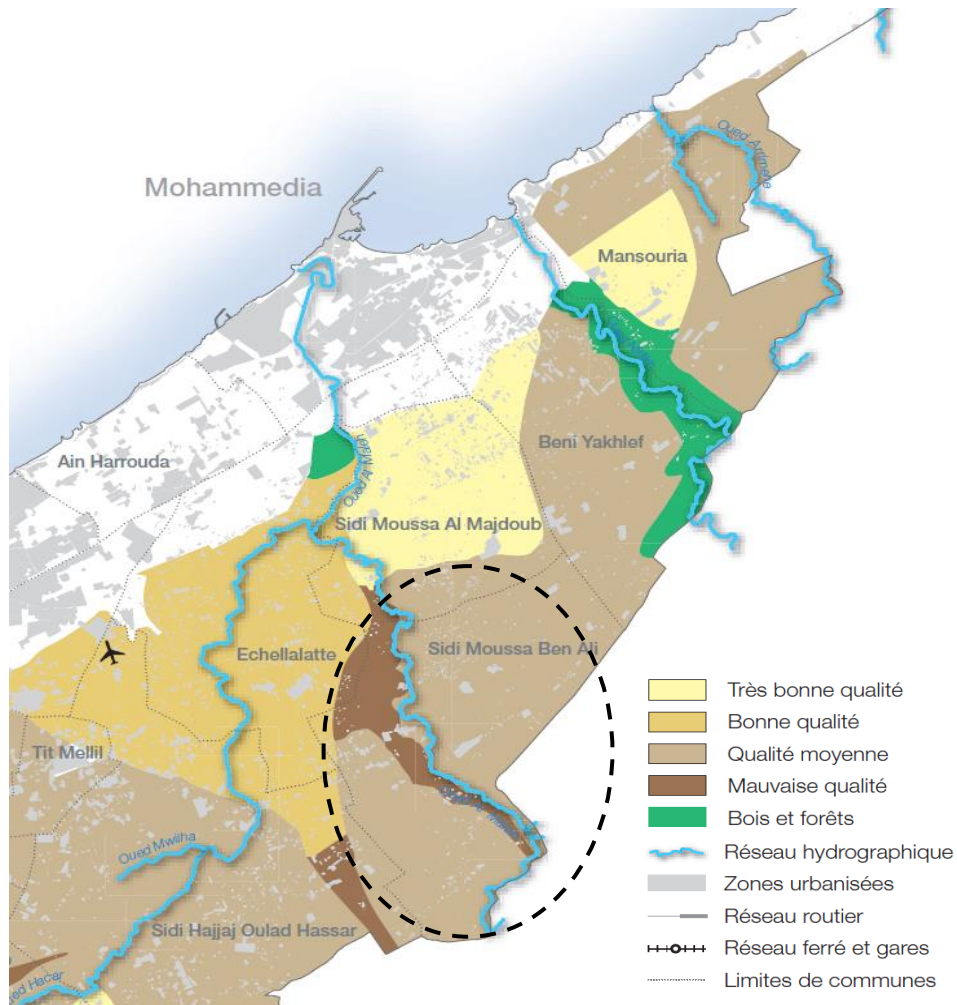
La Surface Agricole Utile (SAU) de la wilaya est limitée à 58 % des sols de bonne valeur agronomique et à 16 % des sols de qualité moyenne.

Le territoire de la commune rurale de Sidi Moussa Ben Ali renferme en majorité une Surface Agricole Utile de qualité moyenne. Les sols de mauvaise qualité se concentrent le long de la rive gauche de l'oued El Maleh.

La commune rurale de Sidi Moussa Ben Ali dispose d'une grande superficie de sols de qualité moyenne susceptibles s'ils sont bien valorisés, de fournir à la population locale une source de revenue importante. Le développement d'une agriculture urbaine moderne permettra aussi de renforcer les revenus de la population, qui reste en majorité pauvre, ce qui nécessite des engagements des départements concernés. Cette vision pourrait trouver des nouvelles



perspectives par la commercialisation des produits dans le marché local (ville de Casablanca). Mais actuellement, ce secteur reste peu développé. Le long de la vallée de l'oued El Maleh et ses affluents se concentrent des espaces boisés et des champs de culture fruitière.



Qualité agronomique des sols dans la commune rurale de Sidi Moussa Ben Ali

3. Risques naturels et enjeux du territoire

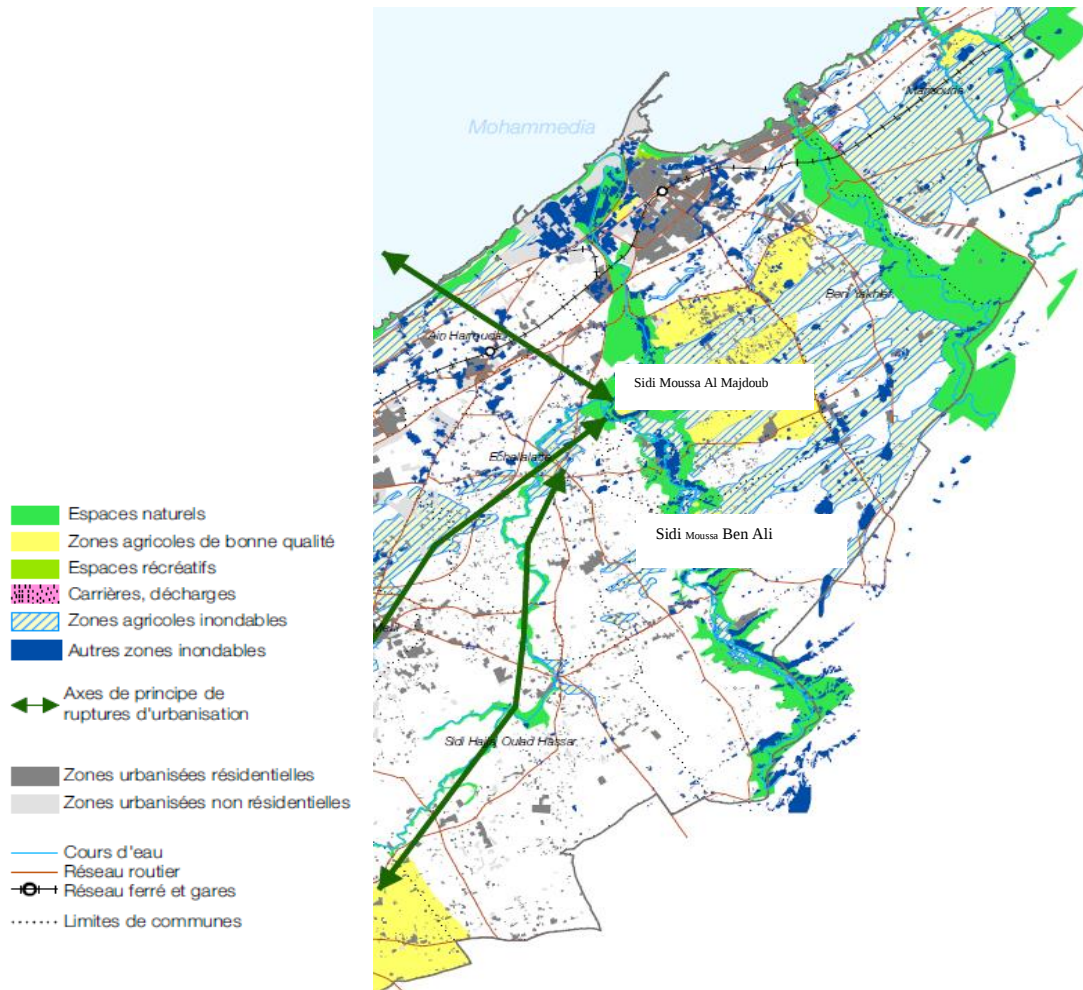
Risque d'inondation

Le territoire de la commune rurale de Sidi Moussa Ben Ali est traversé par l'oued El Maleh, qui pourrait provoquer des inondations locales temporaires au niveau de l'emprise. Cet oued peut connaître des crues torrentielles, en cas de pluies très violentes. Une zone non aedificandi doit être prévue, interdisant la construction dans la ladite zone.

Le territoire renferme aussi des terres agricoles inondables, ce sont des terres marécageuses situées dans la partie Est.



Le glissement de terrain est un autre risque naturel qui affecte le territoire et qui peut provoquer des dégâts, en cas de construction proche de l'emprise inondable de la vallée de l'oued et des pentes fortes.



Enjeux naturels du territoire dans la commune rurale de Sidi Moussa Ben Ali

Risques sismiques :

D'après le SDAU du Grand Casablanca, l'ensemble de la région de Casablanca est classé en zone de risque sismique moyen. Le risque d'intensité de référence probable est de 5 à 6 sur l'échelle de Richter.

Au niveau de la commune rurale de Sidi Moussa Ben Ali, ce sont naturellement, à titre d'exemple, les secteurs d'alluvions fines modernes (sols d'oueds et de dayas) qui sont les plus exposés. A ce titre, le code parasismique RPS2000 doit être appliqué aux nouvelles constructions.



4. Données sociodémographiques et socio-économiques

Données sociodémographiques :

La commune rurale de Sidi Moussa Ben Ali s'étend sur une superficie d'environ 5560 ha pour une population de **9 368** habitants (RGP 2004). Le taux de chômage et d'analphabétisme est assez important (35% à Sidi Moussa Ben Ali).

CONDITIONS D'HABITATION DES MENAGES -RGPH 2004-
Commune Rurale Sidi Moussa Ben Ali

		Rural	Total
Population et ménages	Population	9 368	9 368
	Ménages	1 666	1 666
	Taille Moyenne	5,6	5,6
Type d'habitat	Villa	1,1	1,1
	Appartement	0,0	0,0
	Maison Marocaine	20,5	20,5
	Habitat Sommaire	26,4	26,4
	Logement type rural	49,3	49,3
	Autres	2,7	2,7
Statut d'occupation	Propriétaire	77,7	77,7
	Locataire	1,4	1,4
	Autres	20,9	20,9
Ancienneté du logement	Moins de 10 ans	25,5	25,5
	Entre 10 et 19 ans	30,0	30,0
	Entre 20 et 49 ans	34,7	34,7
	50 ans et plus	9,8	9,8
Taux d'occupation		1,9	1,9
Equipements de base du logement	Cuisine	76,2	76,2
	W.C	61,9	61,9
	Bain	16,5	16,5
	Eau Potable	8,2	8,2
	Electricité	76,6	76,6
Mode d'évacuation des eaux usées	Réseau Public	1,0	1,0
	Fosse Sceptique	44,2	44,2
	Autres	52,0	52,0
Autres équipements	Télévision	78,1	78,1
	Parabole	17,1	17,1
	Téléphone Fixe	2,0	2,0
	Téléphone Mobile	51,7	51,7



CARACTERISTIQUES SOCIO- DEMOGRAPHIQUES " RGPH 2004"

Commune Rurale Sidi Moussa Ben Ali				
Sexe		Masculin	Féminin	Total
Population		4 726	4 642	9 368
Répartition selon les grands groupes d'age	Moins de 6 ans	12,1	12,2	12,2
	De 6 à 14 ans	17,8	18,1	17,9
	De 15 à 59 ans	62,8	61,2	62,0
	60 ans et plus	7,3	8,5	7,9
Statut matrimonial	Célibataire	47,2	33,1	40,2
	Marié	51,2	53,4	52,3
	Autre	1,6	13,6	7,5
Age moyen au premier mariage		32,2	25,6	29,0
Fécondité	Parité moyenne à 45-49 ans		4,1	
	Indice synthétique de fécondité		2,6	
Taux d'analphabétisme		30,7	60,0	45,2
Langues lues et écrites	Arabe seule	29,9	16,9	23,5
	Arabe et français	34,9	20,5	27,8
	Autre	4,4	2,6	3,6
Population de 10 ans et plus selon le niveau d'étude	Préscolaire	3,1	0,2	1,7
	Primaire, collégial et secondaire	65,3	39,7	52,7
	Supérieur	2,6	1,2	1,9
Population selon l'activité	Population Active	2 697	823	3 520
	Population Inactive	2 029	3 819	5 848
	Taux d'activité	57,1	17,7	37,6
Situation dans la profession des actifs occupés et des chômeurs ayant déjà travaillé	Employeur	0,5	0,2	0,4
	Indépendant avec local	21,7	6,9	19,0
	Indépendant à domicile	0,3	1,9	0,6
	Indépendant ambulants	6,6	2,1	5,8
	Salarié secteur public	4,3	3,8	4,2
	Salarié secteur privé	54,8	54,4	54,7
	Aide familial	10,4	30,2	13,9
Apprenti		1,4	0,4	1,2

5. Equipements

A l'exception des équipements situés dans le centre de Sidi Moussa Ben Ali (tableau ci-dessous), le reste du territoire présente une carence considérable. A cet effet, le calcul de la grille des équipements doit se faire sur l'ensemble du territoire, en répondant à la fois aux besoins du centre urbain et de la population rurale de la commune.

L'analyse du tableau ci-dessous montre le taux de réalisation des équipements prévus par l'ancien plan de développement. Ce taux est de l'ordre de 56 %.

6. Habitat

Un habitat rural sommaire est dispersé sur l'ensemble du territoire de la commune. Ces constructions disposent d'eau potable et d'électricité avec un taux de généralisation élevé, par



contre on note une insuffisance en matière d'équipements de proximité (dispensaire, écoles...).

La densité moyenne au niveau de l'ensemble du territoire de sidi Moussa Ben Ali est très faible ; elle est de l'ordre de 2 hab/ha.

7. Activités

Le souk hebdomadaire constitue jusqu'à présent une recette fiscale importante pour la commune et pour la population par la commercialisation de leurs produits agricoles.

La préservation de la vocation agricole de la commune doit être un atout, bien valorisé dans le processus du développement économique de la wilaya du Grand Casablanca.

8. Organisation spatiale et occupation du sol

A l'exception du centre urbain actuel, le reste du territoire est rural, marqué par la présence de l'habitat de type rural sommaire dispersé et généralement desservi par des pistes.

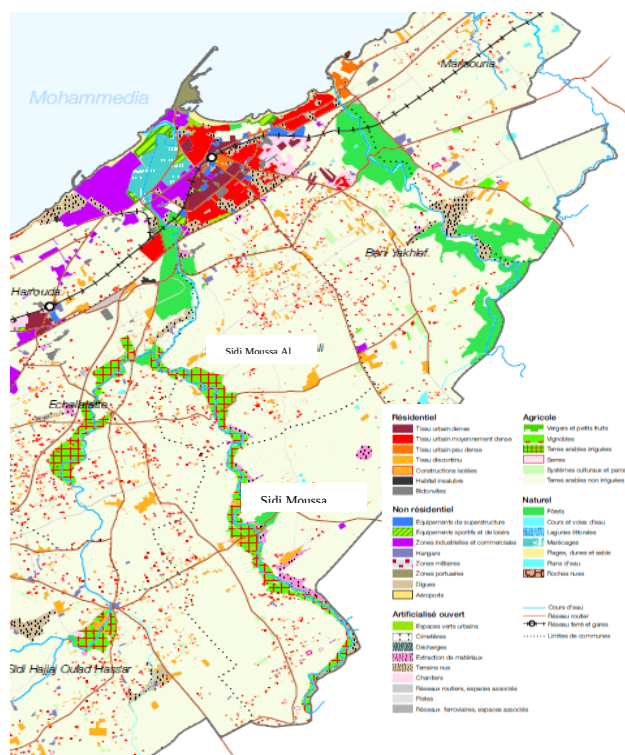
Le long de l'oued El Maleh se concentrent des terres agricoles arables irriguées.

Ce territoire connaît aussi certaines difficultés liées principalement aux services de l'assainissement (absence d'un réseau d'assainissement et station de traitement des eaux usées). Dans ce sens, des attentes sérieuses portent sur la mise à niveau de qualité de vie de la population.



L'habitat insalubre, le service urbain faible, le problème de transport, le sous équipement (assainissement) et la mise à niveau de l'agriculture sont des principaux défis majeurs qui nécessitent une réflexion concertée par l'ensemble des intervenants, notamment les collectivités locales.





Mode d'occupation du sol de l'aire de l'étude (situation de 2004)

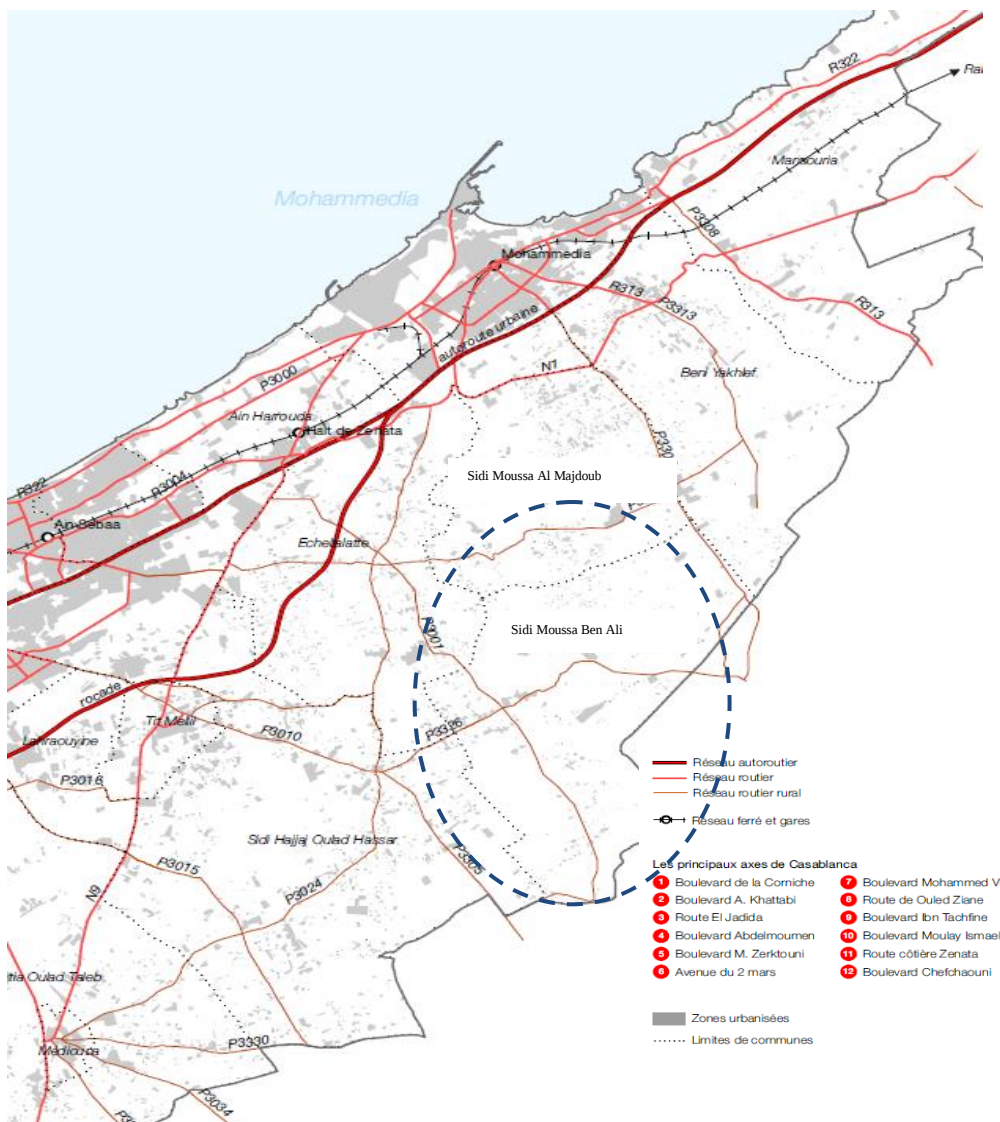


9. Voirie

Le réseau viaire de la commune rurale de Sidi Moussa Ben Ali est constitué de routes traversant le territoire à savoir :

- La route provinciale P 3326 reliant Sidi Hajjaj et Sidi Moussa Ben Ali ;
- Les pistes carrossables desservant le reste du territoire.

Actuellement, le territoire connaît une carence remarquable en termes d'infrastructure routière. Des travaux d'élargissement et de mise à niveau routière sont prévus par le ministère de l'équipement et du transport.



Réseau routier dans la commune de Sidi Moussa Ben Ali.



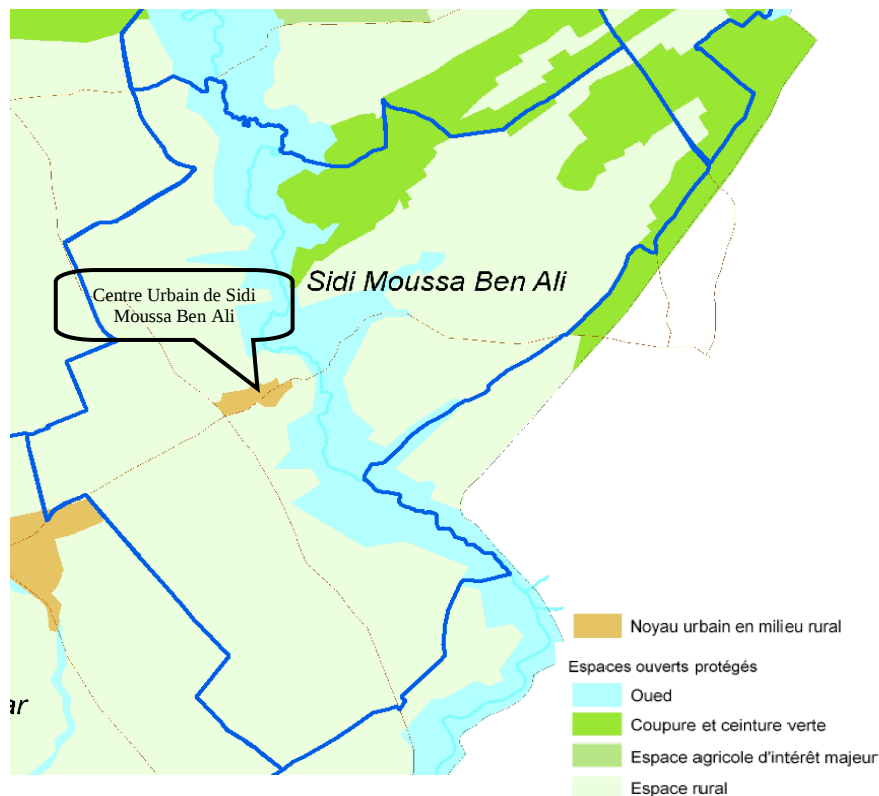
III. PREVISIONS ET ORIENTATIONS DU SDAU POUR SIDI MOUSSA BEN ALI

D'après le SDAU, la commune rurale de Sidi Moussa Ben Ali gardera toujours son caractère rural et bien évidemment agricole, la trame bleue (la zone inondable de l'oued El Maleh), et la trame verte (la coupure verte au niveau des terres agricoles). Son noyau urbain sera davantage structuré afin qu'il soit un vrai centre urbain intégré dans le milieu rural.

Les éléments naturels (coupure et ceinture verte, zone inondable et zone rurale) prévus par le SDAU sont dotés d'un règlement précisant les possibilités de constructions et leurs limites.

Les unités industrielles existantes doivent contrôler parfaitement leurs émissions polluantes (solides, liquides ou gazeuses) et éviter tout rejet susceptible de remettre en cause la stabilité de l'écosystème naturel.

Les constructions dans le milieu rural sont soumises à un règlement spécifique visant l'amélioration de la qualité de vie de la population (approvisionnement en eau potable, branchement au réseau d'électricité, réseau d'assainissement ou fosses sceptique communes,...).



Carte de destinations générales des sols (extrait du SDAU du Grand Casablanca).



IV. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET LOGEMENT

La population totale de Sidi Moussa Ben Ali était de 9368 habitants en 2004.

Pour le centre urbain, la population pour 2020 est estimée en fonction des options d'aménagement retenues. Les correspondances entre les caractéristiques réglementaires des différents secteurs et les capacités théoriques en termes de population ont été établies suite aux éléments suivants :

- Surface foncière de référence pour le calcul : 10000 m² (1ha) ;
- Application d'un coefficient de pondération pour la voirie et les équipements ;
- Coefficient d'Occupation du Sol (COS) et minimum parcellaire ;
- Application d'un coefficient de pondération pour la répartition entre habitat et activités ;
- Surface brute par logement ;
- Taille moyenne du ménage.

Sur la base de ces calculs la population à terme du centre urbain de Sidi Moussa Ben Ali sera de l'ordre de 5700 habitants répartie comme suit par secteur.

Pour passer des prévisions démographiques à des prévisions sur le logement, il est nécessaire de prendre en compte l'évolution des familles en se basant sur la taille des ménages (TMM).



V. PARTI D'AMENAGEMENT

Le centre urbain de Sidi Moussa Ben Ali se répartit en deux secteurs distincts par leur mode d'occupation :

- Un secteur Est et un autre ouest.

1. Le centre urbain

1.1. Le secteur Est

Le centre urbain de Sidi Moussa Ben Ali est situé sur la rive gauche de l'oued El Maleh. La partie Est du centre est dédiée à une zone d'équipements.

1.2. Le secteur Ouest

La partie ouest du centre urbain comporte deux lotissements d'habitat en cours de réalisation, qui sont constitués de maisons unifamiliales à rez-de-chaussée plus un étage en cours de réalisation.

Le secteur ouest du centre se trouve à une altitude élevée par rapport à celle située à l'Est.

Le sommet de la colline où se trouve la mosquée (M02), par sa situation topographique, permet des vues panoramiques à valoriser par des équipements de proximité (Mosquée, lycée, centre socioculturel et école primaire). Le choix de la mosquée permet la création d'un repère à l'échelle du centre.

2. Equipements publics

Le nombre et la superficie des équipements à prévoir sont calculés pour répondre aux besoins de l'ensemble du territoire de Sidi Moussa Ben Ali.

3. La zone inondable

La zone inondable occupe la totalité de l'emprise basse de l'oued El Maleh. Cet espace est frappé de servitude non ædificandi sur l'ensemble de son emprise, dans lequel, aucune construction ni aucune installation fixe ou amovible n'est tolérée à l'exception des ouvrages hydrauliques.

Cet espace doit garder sa vocation naturelle, par l'exploitation des terres fertiles le long de l'oued El Maleh.

4. La coupure et ceinture verte

Cette zone s'étale sur 500 ha environ, sa vocation principale est de demeurer un espace ouvert non construit. Les terrains compris dans cet espace ne peuvent faire l'objet de morcellements pour des lotissements à caractère industriel, commercial, artisanal, d'habitat, ni recevoir des groupes d'habitations, ni des dépôts, ni des hangars, ni être exploités en carrières.



Seuls sont admis les morcellements pour sorties d'indivisions ou pour vente partielle. Peuvent toutefois prendre place, dans les coupures et la ceinture verte, de manière générale des espaces verts aménagés, des cimetières et des exploitations agricoles.

5. Zone rurale

Elle occupe environ 4174 ha. Il s'agit d'un espace à constructibilité limitée, dont la vocation principale est de demeurer un espace ouvert non construit.

Peuvent toutefois y prendre place, dans chaque terrain de plus de 5 hectares, une seule construction liée à l'agriculture ne dépassant pas 200 m² de SHON et ne dépassant pas 7 mètres de hauteur. Cette construction sera positionnée contre une des limites de la parcelle.

Les terrains compris dans cet espace ne peuvent faire l'objet de morcellements à des fins de développement immobilier. Seuls sont admis les morcellements pour sorties d'indivisions ou pour vente partielle.

6. Voirie

A l'exception des deux axes de liaison entre le centre Sidi Moussa Ben Ali et le reste du territoire du grand Casablanca.

La trame viaire du centre urbain est conçue d'une manière à desservir toutes ses entités tout en prenant en compte les contraintes topographiques des sites et la voirie des lotissements, ainsi que le besoin en termes de trafic interne.

La voie de 30 m (axe principale du centre urbain) constitue l'axe principal.

7. Assainissement, eau potable et électricité

Actuellement la généralisation de l'électrification et l'approvisionnement en eau potable sur l'ensemble du territoire est une opération avancée.

De plus, l'Office National de l'Eau Potable est en phase d'étude des scénarios d'assainissement de l'ensemble de la commune y compris la possibilité d'épuration des eaux usées avant leur rejet dans la nature.

La collecte des déchets domestiques est à la charge de la commune. Le mode de gestion des déchets doit respecter les normes de l'environnement en vigueur.

