

Annoté

Royaume du Maroc

Ministère de l'Intérieur

Province de Taza

CR d'O Zbair



Plan d'Aménagement d'O.Zbair
Note de Présentation

Etabli par
Ahmed Zoukh
Architecte Urbaniste

Le Cabinet Urba-Artech Ahmed ZOUKH Architecte Urbaniste- Taza

Tel et Fax (035)28 04 65
E-mail :urba.artech @ menara.ma

Désignation	Superficie(m ²)	Observations
ESPACES VERTS AMENAGES		
VA 1	600.00	à créer
VA 2	220.00	à créer
VA 3	3426.85	à créer
VA 4	5200.00	à créer
VA 5	1060.00	à créer
VA 6	930.00	à créer
VA7	1400.00	à créer
VA 8	216.00	à créer

Désignation	Superficie(m ²)	Observations
Espaces boisés		
V 1	221757.00	à créer
V 2	10530.00	à créer

B- AUTRES AMENAGEMENTS:

Désignation	Superficie (en ha)
Zone industrielle	1 ha 00a00ca
Zone touristique	00ha90a 12ca
Zone Agricole	30ha 47 a 25ca
Zone de boisement	34 ha 29a 15ca
Espaces Verts Aménagés	1ha 61a 83ca
Zone non aédificandi	6ha 12a 30ca
Zone non aédificandi boisée	4ha 52a 20ca
TOTAL	78ha 92a 85 ca

SYNTHESE-BESOINS GLOBAUX DU CENTRE D'OULAD ZBAIR

	Logements	Equipements	Total (ha)
Variante Retenue	24ha	11ha99a29ca	35ha99a29ca

C : LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA VARIANTRE RETENUE

C-1 : LES CONTRAINTES ET LES ATOUTS

C-1-1 : Les Contraintes et les atouts naturels

Le Centre d' O.Zbair se situe dans la Région de Taza Al Hoceima Taounate , dans la périphérie de la ville d'Oued Amlil .

- Il est traversé par la R.R. N° 508 reliant le Centre d'Oulad Zbair à Bni Lent à l'est et Tabouâabane à l'Ouest , et par le C T N° 4401 le liant à Oued Amlil au sud et à Bni Frassen au Nord .
- Il est traversé aussi par les Oueds Dridar, Lamssaben et Riad et avec la prédominance de la construction sur les rives gauches.
- La topographie du Centre est assez homogène ,caractérisée par la prédominance du plat .

C-1-2 : Les Contraintes et les atouts spatiaux

Le Centre de O.Zbair se caractérise par :

à supprimer

à supprimer

5'assurer
à modifier
ds le
docu.
+ plan

RP 5409

- une structure urbaine confuse caractérisée par l'existence d'espaces interstitiels, de creux et de failles urbaines, structurée seulement par le passage de la R.R. N° 508 et le CT N° 4401 qui divisent le centre en quatre entités spatiales à savoir :
 - l'entité spatiale Souk
 - l'entité spatiale Lotissement Bia
 - l'entité spatiale Lotissement Bellahcen
 - l'entité spatiale Lotissement Ben Hsina
- l'existence d'un ensemble de réseaux embryonnaires (Voirie-Assainissement, A.E.P, téléphone), pouvant servir d'éléments guides du développement urbanistique futur du centre.
- L'élément foncier (la Propriété privée, communale et Domaniale Prédominant), est un élément d'une importance capitale, à prendre en considération.
- L'existence des quartiers d'habitat non-réglementaire,ou réglementaires sous -équipés, nécessitant le redressement urbanistique et architectural .
- Manque flagrant des Equipements Administratifs, socio - culturels socio-éducatifs et de Superstructure, dans le centre d'Oulad Zbair .
- Insuffisance des Equipements Socio -collectifs et des Equipements Structurants (Gare Routière,ONE ,ONEP,Equipements de l'Enseignement Spécialisé, ,CFP ,CQP ,ITA ,etc....)
- L'existence d'Oueds Drida,Lamssaben et Riad , etc ...), Chaâbas et des terrains, impropres à l'urbanisation.
- Manque flagrant des places, des Parkings et des Espaces verts aménagés.
- Passage des lignes HT et MT
- l'emplacement actuel du Souk Hebdomadaire est problématique ..

C-2 LES OPTIONS D'AMENAGEMENT

Les contraintes et atouts naturels et spatiaux, cités en sus, ajoutées aux investigations propres du bureau d'étude réalisées auprès des concernés ,en principe celles relatives à la réalisation du Plan d'Aménagement, ainsi que l'insertion d'autres éléments majeurs , ont présidé dans l'établissement des présentes options d'aménagement, et qui se présentent comme suit :

Variante retenue : Variante Optimiste et de retour à la moyenne

Cette Variante repose sur des projections démographiques optimiste du Centre d' O.Zbair avec un TAMA qui tourne autour de 5% entraînant ainsi un chiffre allant de 10 000 à 9000 Habitants.Il en résulte donc une Programmation plus ou moins réduite des terrains à urbaniser sous forme d'habitat ,d'équipements et de zones d'activités permettant la présentation d'une variante optimiste avec un retour à la moyenne .

Elle prévoit les actions suivantes :

- La réorganisation de l'aire d'étude ,et la fixation du Périmètre d'Aménagement à même d'intégrer les Quartiers et douars d'Habitat situés dans la périphérie du Centre d'Oulad Zbair ainsi que les projets dont la réalisation est en cours ou dont leur réalisation est envisagée par la Commune Rurale d'Oulad Zbair , tout en assurant un équilibre entre le Minéral (cadre bâti) et le Végétal, en projetant le développement urbanistique, du centre en mettant en valeur la préservation et des terres agricoles, en projetant l'aménagement des (espaces libres, espaces verts aménagés, aires de jeux, places etc.....), en prévoyant des Equipements manquants au centre, des espaces boisés et en frappant de zone non-aédificandi les terrains impropres à l'urbanisation, en général et en particulier ceux qui sont situés le long des oueds Drida,Mssaben et Riad , Châabas, Talouegs et le passage des lignes électriques..
- La création d'une zone de boisement ceinturant le centre (Côte Nord -est Nord- sud) afin de bien contrôler le développement urbanistique du Centre .

- La réorganisation et la hiérarchisation du système viaire, du centre d'O.Zbair à même de projeter la réalisation future d'axes structurants, tout en tenant compte des Equipements d'infrastructure de base existants, et en projetant le passage de Rocades d'emprise égale à 20.00 m à même de permettre la liaison est-ouest et Nord-Sud entre les quatre entités spatiales formant le tissu urbain du centre d'Oulad Zbair .
- Le redressement des sous habitat, et des quartiers d'habitat existant notamment les quartiers sous-équipés situés dans deux importantes entités spatiales du Centre d'Oulad Zbair.
- La création de deux Rocades allant Sud - Nord limitera l'urbanisation à l'intérieur du centre, tout en les entourant par des Zones Vivrières ,par des zones de boisement permettant ainsi la liaison entre les quartiers d'habitat du centre d'une part , d'autre part ,elle permet la jonction entre la RRN° 508 et le CT N° 4401.
- La création des Equipements Structurants et socio -collectifs manquants dans l'entité spatiale Sud -Ouest à gauche et à droite du CT N° 4401 (Foire Communale , Centre artisanal, CQP, Gare Routière et autres Equipements communaux) à même de structurer le tissu urbain du centre d'Oulad Zbair ,et de permettre à la future ville de s'étendre dans des conditions favorables avec une urbanisation contrôlée .
- La création d'une zone industrielle et d'une zone touristique à l'échelle de la C.R d'Oulad zbair et de son Centre Chef lieu de la Commune .
- Le déplacement du souk hebdomadaire en dehors du Centre aux endroits choisis par le Conseil communal d'Oulad Zbair .
- aussi et dans les mêmes orientations, les décharge publique et cimetières seront aménagés à l'extérieur du Centre d'Oulad Zbair.
- La projection d'une zone de réserve sous surveillance foncière RS à moyen et à long terme en cas de retentissement du développement économique et urbanistique du Centre (en cas d'une éventuelle surprise)
- Création d'une zone tampon séparant la Zone industrielle du reste du Centre.
- Amélioration architecturale et de la qualité du paysage aux abords des artères Principales de la ville (R.R. n°.508 et le CTN° 4401); en projetant la réalisation des ordonnancements architecturaux, qui seront pris en considération lors de l'établissement du règlement d'aménagement de voirie Communal . Cette Amélioration de la qualité du paysage, sera renforcée par la programmation de la création des espaces libres, des espaces verts aménagés et des espaces boisés,... à même, d'améliorer la qualité de l'environnement, tout en préservant les espaces vivriers existants.
- La création d'une Zone non aédificandie et non -aédificandie boisée aux abords des Oueds, Drida,Mssaben et Riad et sur les terrains impropres à l'urbanisation.
- Prendre en considération les réseaux d'nfrastructure de base existants.

D-Coût de l'urbanisation.

1) Infrastructure de base.

Désignation	longueur (km)	Coût/ Km/ Million de DH	Coût(M. DH)
Infrastructure de base (voirie-assainissement. - Electricité)	8	0.80	6.4 MDh
Total			6.40 Millions de DH

II) Habitat tableau N° 1

Désignation	NB de logement	Prix moyen du logt (DH)	Total (M. DH)
Habitat économique	1000	200000.00	200.00
Villa	25	700000.00	17.50
Immeuble	180	180000.00	32.40
TOTAL			249.90

tableau N° 2

III) Equipements :

Superficie (ha)	Coût d'urbanisation à l'ha (M.DH)	Total (M.DH)
11ha99a29ca	20	239.85(M. DH)

IV) Coût total de l'urbanisation

Désignation	Coût (Million de DH)
• Infrastructure de base	6.40
• Habitat	249.90
• Equipements	239.85
Total	496.15 Million DH.

Le coût de l'urbanisation future, à l'horizon du Plan d'Aménagement du Centre de O.Zbair est estimé à quelques **496.15** Millions de Dirhams.

**A-EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENT
ET EN EQUIPEMENTS SOCIO-PUBLICS**

AI : EVALUATION DES BESOINS EN HABITAT

Partant d'une taille moyenne de ménage de 5 le nombre de logements à prévoir est réparti selon une typologie appropriée au Centre d'Oulad Zbair. Trois types d'habitat sont prévus pour l'extension du Centre. Les proportions sont comme suit :

* L'habitat économique qui représente la trame de base du Centre d' O.Zbair à concurrence de 100% Dans la présente programmation ,ce taux a été ramené à 85% pour la variante N°1 et fixé à 100 % pour la Variante N°2 (densification et redressement urbanistique et architectural du cadre bâti existant).

* Un taux fluctuant tournant autour de quelques indices (Variante N° 1 et N°2) sera réservé à la villa (des parcelles de 300 à 2500 m²), pour une amélioration future du cadre bâti du Centre d'Oulad Zbair .

* Pour, l'habitat collectif (immeubles en R+ 3 et R+4) un ratio représentatif tournant autour de 3% a été projeté en vue de créer des repères urbains, de structurer le centre à même de marquer les différents axes importants RRN°508 et CT N° 4402.

Ainsi, les besoins en logement par type à l'horizon 2011 se présentent comme suit :

besoins en logements

	Habitat économique	Villa	Habitat collectif (immeubles)	Total logement
Variante retenue	1000	25	180	1205

Partant des densités moyennes adaptées au Centre de O.Zbair de 50 à40 log/ha pour l'habitat économique, 20 à 25 log/ha pour la villa et 60 à 50 log/ha pour l'immeuble, les surfaces à réserver à l'habitat sont les suivantes :

Surfaces réservées à l'habitat

	Habitat économique	Villa	Immeubles	Total logement
Variante retenue	20 ha	1ha	3ha	24 ha

A2 : EVALUATION DES BESOINS EN EQUIPEMENTS ET EN ACTIVITES

- VARIANTE RETENUE

Cette variante coorespond à une projection de population de l'ordre de 9 000 à 10 000 habitants à l'horizon du Plan d'aménagement 2012

Les besoins par secteur d'équipement sont indiqués dans le tableau suivant :

1) Equipements Educatifs

Désignation	Sup.(m ²)	Observations
EP : EP1	4871.00	Ecole Primaie Existante
EP2	5150.00	Ecole Primaie à créer
EC : EC1	15100.00	Collège à créer
ES: ES1	28 706.00.	Lycée Existant

2) Enseignement Spécialisé

Désignation	Sup.(m ²)	Observations
ESP 1	11988.57	Enseignement spécialisé à créer

3) Equipements Socio-Culturels

Désignation	Sup.(m ²)	Observations
<u>SANTE</u> : SH1	1300.00	Centre de Santé Existant à étendre
SH 2	1600.00	Centre de Santé à créer
AUTRES EQUIPMENTS COMMUNAUX		
Foire Communale	4610,00	à créer
Gare Routière	1035.55	à créer
Marché Couvert		
MR1	1460.00	à créer

4) Administrations

Désignation	Sup.(m ²)	Destinations
A1	1043.00	Agence Postale Existante
A2	3881.03	Maison Communale Existante
A3	378.00	Maison de jeunes existante
A4	658.00	Maison de l'étudiante existante
A5	1386.00	Maison de l'étudiant existante
A6	2210.00	Administration réserve
A7	4743.00	CT Agricole existant
A8	1417,00	Foyer Féminin à créer
A9	1975.00	Maison de jeunes à créer
A10	1330.00	Complexe culturel avec bibliothèque à créer
A11	1485.00	Siège ONE à créer
A12	660,00	Siège ONEP à créer
A13	1100.00	Administration réserve
A14	1488.66	Gendarmerie royale à créer
A15	2060.00	Protection civile à créer
A16	880.00	Centre Artisanal à créer
A17	523.34	Centre Hertzien existant
A18	1546.00	Administration réserve

15% copie
5000

devenu 3876

à
g
re
re

5) Mosquées

Désignation		Sup.(m ²)	Observations
Mosquées :	M1	159.28	Mosquée existante
	M2	515.25	Mosquée existante
	M3	1373.31	Mosquée à créer
	M4	1591.38	Mosquée à créer
	M5	4189.43	M'sallah à créer

6) Voirie

N° Voie	Emprise (m)	Observations
Voies d'aménagement.		
Rue A	Variable 20 à 30 m	RRN° 508 existante
Rue B	Variable 20 à 30 m	CTN° 4401 Existant
Rue N° 1	10	à créer
Rue N° 2	10	à créer
Rue N° 3	15	à créer
Rue N° 4	10	à créer
Rue N° 5	10	à créer
Rue N° 6	12	à créer
Rue N° 7	10	à créer
Rue N° 8	10	à créer
Rue N° 9	10	à créer
Rue N°10	10	existante
Rue N°11	10	existante
Rue N°12	10	existante
Rue N°13	10	existante
Rue N°14	10	existante
Rue N°15	10	à créer
Rue N°16	10	à créer
Rue N°17	12	à créer
Rue N°18	10	à créer
Rue N°19	10	à créer
Rue N°20	10	à créer
Rue N°21	10	à créer
Rue N°22	10	à créer
Rue N°23	15	à créer
Rue N°24	10	à créer
Rue N°25	15	à créer
Rue N°26	10	à créer
Rue N°27	10	à créer
Rue N°28	10	à créer
Rue N°29	10	à créer
Rue N°30	12	à créer
Rue N°31	10	à créer

Rue N°32	15	à créer
Rue N°33	10	à créer
Rue N°34	10	à créer
Rue N°35	10	à créer
Rue N°36	15	à créer
Rue N°37	15	à créer
Rue N°38	10	à créer
Rue N°39	15	à créer
Rue N°40	15	à créer
Rue N°41	15	à créer
Rue N°42	10	à créer
Rue N°43	15	à créer
Rue N°44	15	à créer
Rue N°45	15	existante
Rue N°46	10	à créer

Désignation	Emprise (m)	Observations
C.P		
Chemin Piéton N° 1		à créer
Chemin Piéton N° 2		à créer
Chemin Piéton N° 3	10	à créer
Chemin Piéton N° 4	8	à créer
Chemin Piéton N° 5	8	à créer
Chemin Piéton N° 6	5	à créer
Chemin Piéton N° 7	4	à créer
Chemin Piéton N° 8	8	à créer
Chemin Piéton N° 9	4	à créer
Chemin Piéton N° 10	8	à créer
Chemin Piéton N° 11	6	à créer
Chemin Piéton N° 12	6	existant
Chemin Piéton N° 13	6	à créer
Chemin Piéton N° 14	10	à créer
Chemin Piéton N° 15	6	à créer
Chemin Piéton N° 16	6	à créer
Chemin Piéton N° 17	6	à créer
Chemin Piéton N° 18	10	à créer
Chemin Piéton N° 19	10	à créer
Chemin Piéton N° 20	6	existant
Chemin Piéton N° 21	10	à créer
Chemin Piéton N° 22	10	à créer
Chemin Piéton N° 23	10	à créer
Chemin Piéton N° 24	8	à créer
Chemin Piéton N° 25	10	à créer
Chemin Piéton N° 26	10	existant
Chemin Piéton N° 27	10	à créer
Chemin Piéton N° 28	10	à créer

Chemin Piéton N° 29	8	à créer
Chemin Piéton N° 30	10	existant à élargir
Chemin Piéton N° 31	10	à créer
Chemin Piéton N° 32	10	à créer
Chemin Piéton N° 33	4	à créer
Chemin Piéton N° 34	6	à créer
Chemin Piéton N°35	10	à créer
Chemin Piéton N° 36	10	à créer
Chemin Piéton N° 37	10	à créer
Chemin Piéton N° 38	10	à créer

Désignation	Superficie (m ²)	Observations
Parkings		
Pa 1	750.00	à créer
Pa 2	638.00	à créer
Pa 3	1000.00	à créer
Pa 4	1073.00	à créer
Pa 5	783.00	à créer
Pa 6	334.00	à créer
Pa 7	587.00	à créer
Pa 8	712.00	à créer
Pa 9	602.00	à créer
Pa 10	1730.00	à créer
Pa 11	1260.00	à créer
Pa 12	1102.00	à créer
Pa 13	375.00	à créer
Pa 14	1021.50	à créer
Pa 15	1745.00	à créer
Places		
PL 1	2362.75	à créer
PL 2	736.00	à créer
PL3	1240.00	à créer

7) Equipements Sportifs

Désignation	Sup.(m ²)	Observations
Terrains de Sport		
S1	8190.00	à créer
S2	5796.00	à créer

8) Espaces Verts Aménagés et Boisés