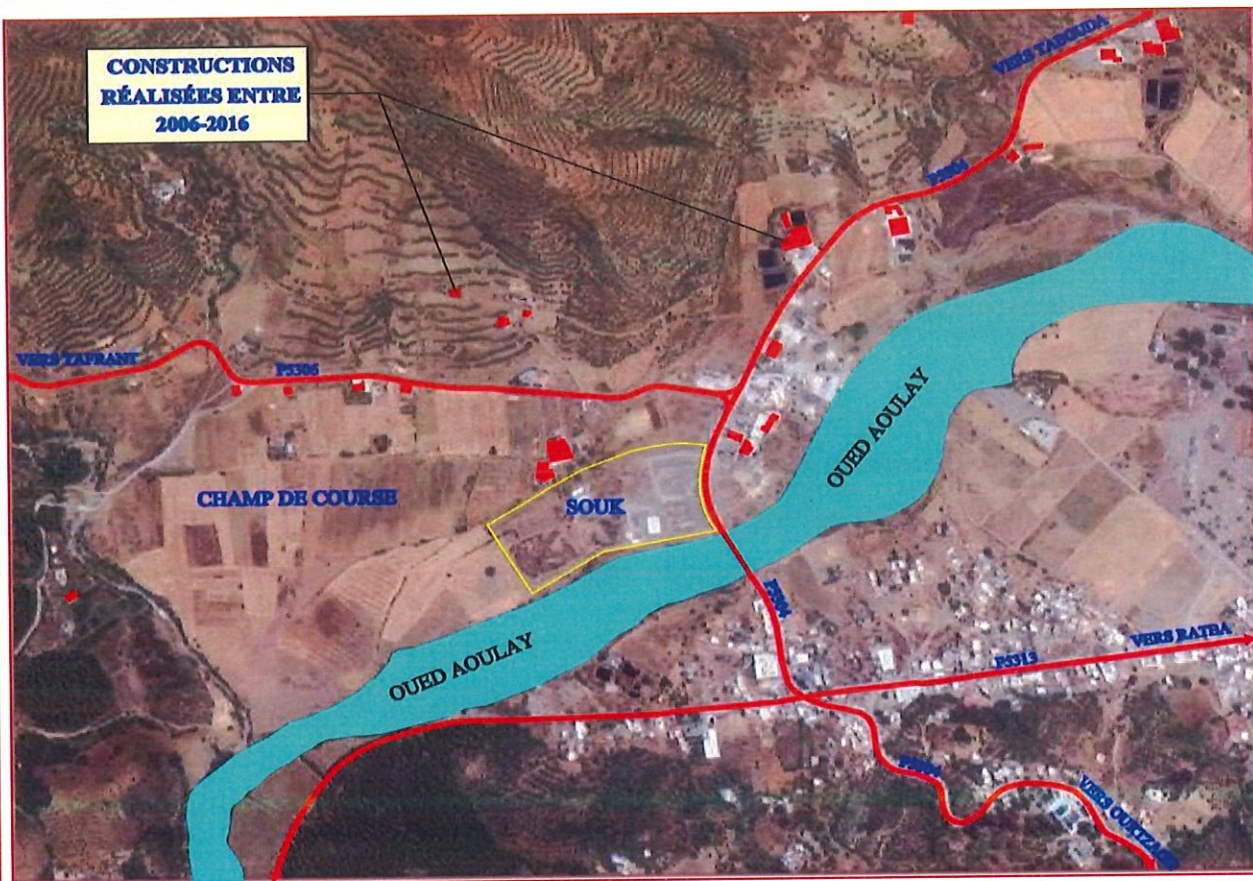


ROYAUM DU MAROC
MINSTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONAL, DE L'URBANISME, DE L'HABITAT
ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

AGENCE URBAINE DE TAZA-TAOUNATE



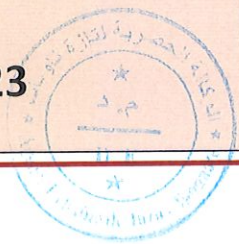
Marché N°02/2016

Etude du Plan d'Aménagement du lieu dit « Champ de Course » relevant de la Commune Rurale de Sidi Yahya Bni Zeroual, Province de Taounate

NOTE DE PRESENTATION

Marché N°2/2016

FEVRIER 2023



SOMMAIRE

TITRES	Pages
1- APPROCHE REGIONALE	3
2- DONNÉES NATURELLES ET PHYSIQUES	5
3- DÉMOGRAPHIE	7
4- ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	7
Agriculture	7
Industrie et artisanat	10
Tourisme	10
5 - VOIRIES, TRANSPORT ET INFRASTRUCTURE	10
6 - EQUIPEMENTS PUBLICS ET SOCIAUX-COLLECTIFS	12
7 - HABITAT	15
8 - EVOLUTION URBAINE	16
9- PRÉSENTATION DU LIEU DIT « CHAMP DE COURSE »	17
10 - EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENT ET EN EQUIPEMENT A L'HORIZON (2026) DU P.A	18
Calcul des projections	18
Besoins futurs en équipement et en logement	19
11- PARTI D'AMÉNAGEMENT	20
Atouts	20
Contraintes	21
Dysfonctionnements	21
Objectifs du Plan d'Aménagement	22
Options d'Aménagement	23
12 - COMPOSANTES DU PLAN D'AMÉNAGEMENT	24

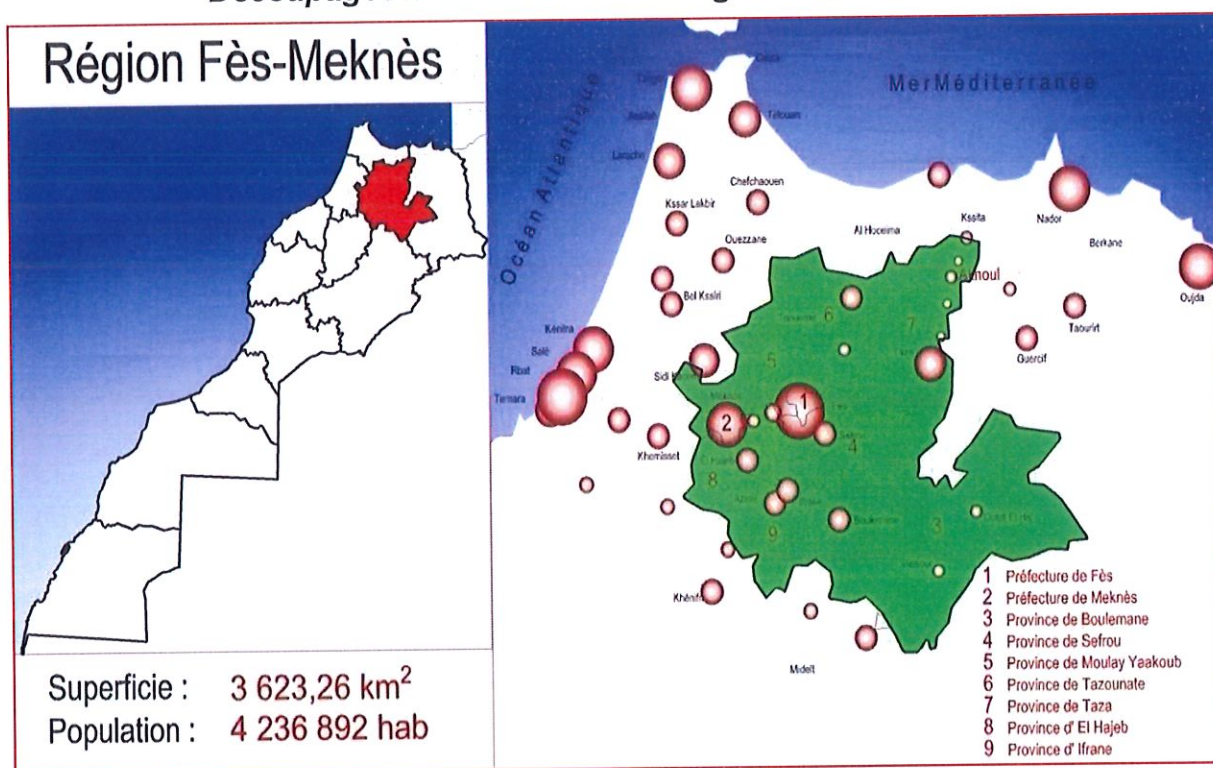
1- APROCHE REGIONALE

Le lieu dit « Champ de course », objet de l'étude du P.A, s'inscrit dans la banlieue de Ghafsai, Commune de Sidi Yahia Bni Zeroul, province de Taounate, région Fès-Meknès,

Sur le plan administratif, cette région regroupe, les Préfectures de Fès (312 km²), Meknès (117,5 km²), et les Provinces de Boulemane (14 395 km²), Séfrou (4008.76 km²), Moulay Yaâcoub (1700 km²), Taounate (5 616 km²), Taza (7 101 km²), El Hajeb (2 210Km²) et Ifrane (3 573 Km²) sur une superficie totale de 36823,26 km² et abrite près de 4 236 892 habitants.

Ces provinces sont subdivisées en 165 communes rurales, 28 communes urbaines et 6 arrondissements.

Découpage Administratif de la Région Fès-Meknès



Source : BET

Répartition de la population selon les provinces

Préfecture ou province	R.G.P.H 2004	R.G.P.H 2014	TAMA %
Préfecture de Meknès	713 609	835 695	1,6
Province de Boulemane	185 110	197 596	0,7
Province de El Hajeb	216 388	247 016	1,3
Préfecture de Fès	977 946	1 150 131	1,6
Province d'Ifrane	143 380	155 221	0,8
Province de Séfrou	259 577	286 489	1,0
Province de Taounate	668 232	662 246	-0,1
Province de Taza	743 237	528 419	-3,4
Province de Moulay yaakoub	150 422	174 079	1,5
Région Fès-Meknès	4 057 901	4 236 892	0,4

Source : R.G.P.H 2004 et 2014-HCP

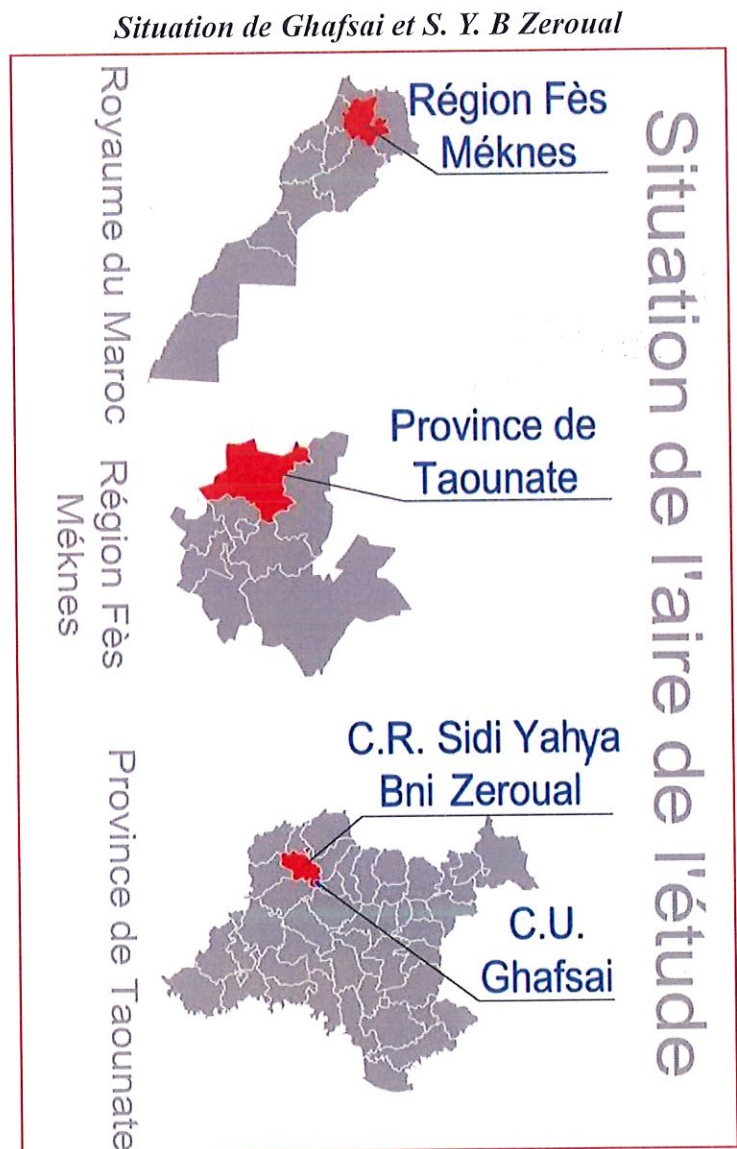
Les villes d'influence sont : celles de Gafsaï de Taounate et la grande métropole du Saiss : Fès.

Elles ont une influence plus ou moins directe sur le centre et la commune de Sidi Yahia Bni Zeroual, tant de point de vue échanges commerciaux qu'en tant qu'espaces vers lesquels est orientée la majorité des flux migratoires issus des douars de la commune.

Dans quelle mesure le centre de « Champ de course », objet de ce plan d'aménagement, pourra-il appelé à jouer un rôle particulier au sein de la Province de Taounate ? Et si la réponse est positive, quelle serait sa vocation ?

Il ne s'agit pas, dans ce chapitre, de faire une étude régionale qui serait inopportune et rébarbative, mais de dégager immédiatement les facteurs et les éléments qui peuvent confirmer ou infirmer l'hypothèse de départ.

Par rapport à la Province, il ressort en matière d'armature urbaine, qu'à l'exception de son chef lieu, les localités dépendent presque totalement de l'activité agricole. On y retrouve un type d'habitat rural caractéristique de « la ville agricole ». Ni les activités de production ni les taux bruts d'activité n'y dépassent la moyenne nationale. Ces localités ont une faible spécialisation économique et sont impulsées par les infrastructures et les équipements publics.



Source : BET

Leur forme de croissance est peu dynamique et se fait dans des conditions de pénurie de moyens reflétant un phénomène visible de paupérisation. Par contre le peu de gonflement démographique qu'elles connaissent trouve son origine dans les flux migratoires provenant des zones rurales et ne relève pas d'une dynamique d'activités. Ainsi, ces centres ne jouent qu'un rôle secondaire d'encadrement de leur environnement rural direct et leurs zones d'influence ne dépassent guère les douars voisins et ne présentent que de faibles potentialités de développement.



Considéré par rapport aux centres de la Province de Taounate, la représentativité du Centre « Champ de course » est insignifiante.

Le « Champ de course » n'a pas encore atteint, dans cette armature urbaine le stade du centre urbain à vocation claire.

En conclusion, l'ensemble des paramètres développés plus haut permet de comprendre pourquoi « Champ de course » ne joue pas de rôle particulier vis-à-vis de sa province et sa région et ne devra probablement pas pouvoir le faire dans l'avenir proche.

Tout au plus, « Champ de course » pourra restructurer son espace urbain et se préparer pour l'avenir afin de devenir une petite ville bien organisée, bien hiérarchisée et dotée de tous les équipements nécessaires pour offrir une vie citadine agréable à ses habitants.

2- DONNÉES NATURELLES ET PHYSIQUES

De climat type continental, Ghafsai connaît des amplitudes thermiques saisonnières très importantes.

Un hiver froid (5°C) et un été chaud et sec (35°C). Mais plus ou moins adouci par un micro-climat dû à Oued chaouia et à un couvert végétal intéressant.

Précipitations moyennes qui sont de l'ordre de 398 à 735mm/an, ont un rythme saisonnier avec deux pointes, en automne et au printemps.

L'insolation moyenne avoisine les 3000 heures par an. La saison sèche s'étale globalement du mois de Mars au mois de Septembre.

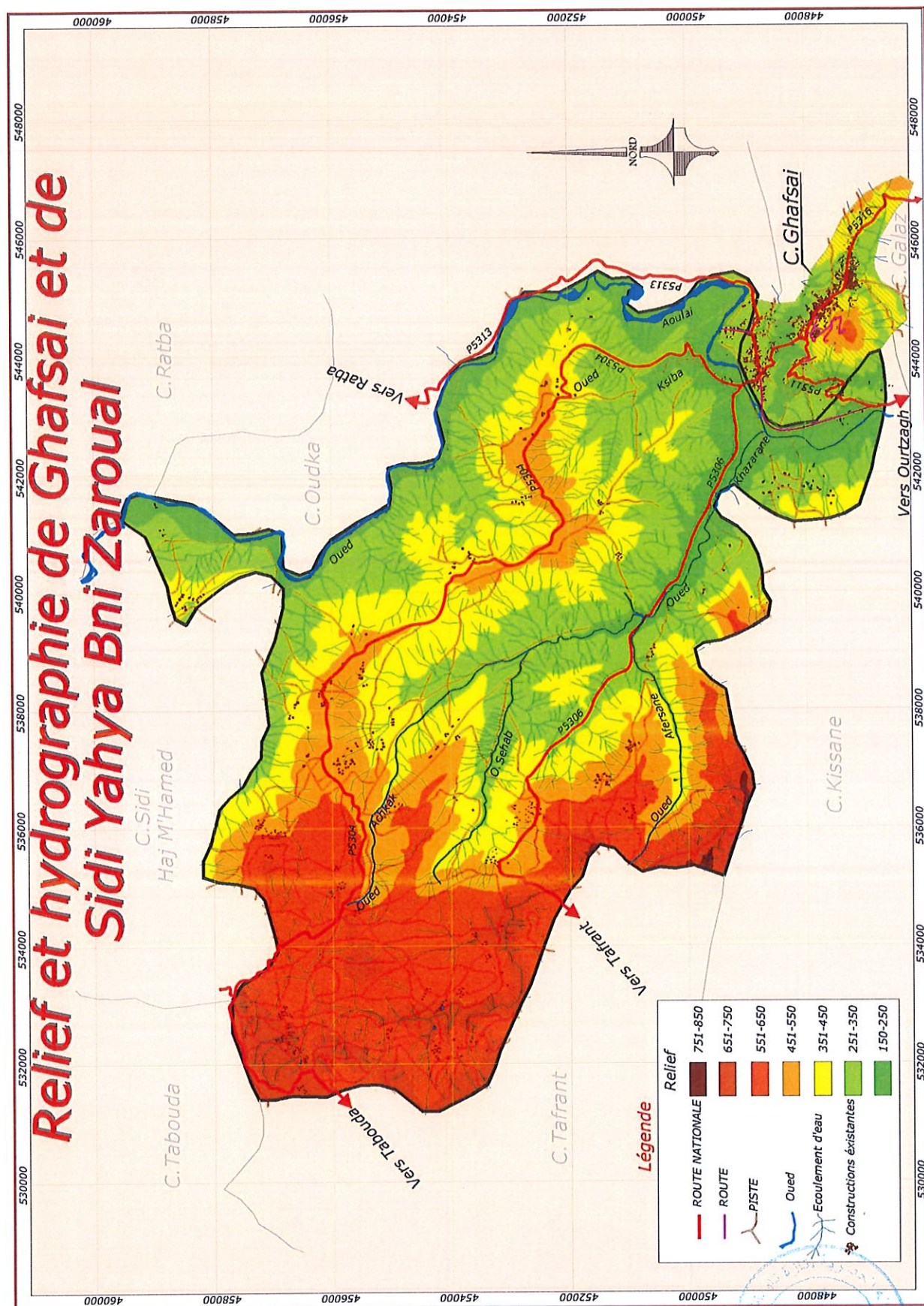
Sur le plan du relief, la région de Ghafsai comprend des altitudes variant de 150 à 850 mètres avec des terrains très accidentés.

Sur le plan hydrographique, ce territoire se compose de plusieurs cours d'eau dont les principaux sont : L'oued Achkak ; L'oued Sebab ; L'oued Afersane ; L'oued Khazarane et L'oued Aoulay qui constitue une limite naturelle entre Ghafsai et le lieu dit « champ de course », objet du P.A.

Une multitude de petits talwegs, qui participent, sous l'effet du ravinement et du ruissellement, à l'érosion des sols du territoire communal, (voir carte du relief et hydrographie de Ghafsai et de Sidi Yahya Bni Zeroual située à la page suivante).

Au cours des périodes de fortes précipitations, l'ensemble des ces oueds débordent de leurs lits et occasionnent des inondations dans les secteurs vulnérables de la commune, notamment les berges de l'Oued Aoulay.

RELIEF ET HYDROGRAPHIE DE GHAFSAI ET DE S.Y.B. ZEROUAL



3 - DÉMOGRAPHIE : Une hausse importante de la population

D'après le RGPH 2014, la population de la Commune de Ghafsai (respectivement Sidi Yahya Bni Zeroual s'élevait à 6 361 (respectivement 15 452) habitants. Soit 1 546 ménages pour la première et 3111 ménages pour la seconde, comme le montre les chiffres du tableau suivant :

Evolution de la population et des ménages des communes de l'aire de l'étude

Communes	1994		2004		2014		TAMA	TAMA
	Ménages	Pop	Ménages	Pop	Ménages	Pop	2004/1994	2014/2004
Ghafsai Ville	838	4255	1209	5492	1 546	6 361	2,58%	1,48%
S.Y.B.Zeroual	2094	12750	2616	14930	3 111	15 452	1,59%	0,34%

Source : RGPH 1994,2004 et 2014

Cette population a connu une progression relativement importante durant la dernière période intercensitaire, soit une hausse respective globale de **869 hab.** et de **522 hab.**

la structure par âge se caractérise par une population jeune : 30,12 % ont moins de 15 ans, 59,17 % ont moins de 30 ans, 79,63 % ont moins de 45 ans. Il en résulte :

- Des besoins en matière d'éducation et de santé.
- Des attentes significatives en termes d'espaces socio-culturels et sportifs

La population en âge de travailler (**15-59 ans**) est très importante soit 61,06 % de la population. Cette proportion est répartie à part presque égale entre les tranches **15-29 ans** et **30-59 ans**. Ce constat permet de placer la variable emploi au centre des préoccupations de tous les intervenants dans le champ socio-économique.

4 - ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Agriculture

De part leur situation dans un milieu rural, l'activité économique de la Commune de Sidi Yahya Bni Zeroual et de Ghafsai reposent principalement sur l'agriculture dont l'oléiculture, la céréaliculture, l'élevage et quelques activités artisanales.

Grace à la politique de l'état en matière de développement économique et rural du Rif Occidental (Projet DERRO) initié depuis les années 60 la région regorge actuellement d'oliviers.

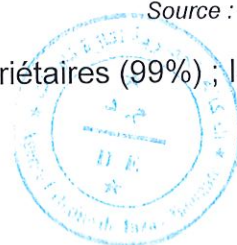
La superficie agricole utile (SAU) de Sidi Yahya Bni Zeroual s'étend sur 9705ha dont 5 seulement en irrigués. Le statut juridique du foncier est Melk à 96,8%.

Oliviers: C de S.Y.B. Zeroual



Source : BET

Le quasi totalité des terres agricoles sont exploitées par leurs propriétaires (99%) ; le mode de faire-valoir indirect (location) représente 1%.



Les principales productions sont : l'arboriculture, les céréales, les légumineuses et les cultures fourragères et maraichères.

RÉPARTITION DE LA SAU SELON LES TYPES DE CULTURES

Type de cultures	Superficie en hectare
Céréales	2350
Légumineuses	550
Arboriculture	5300
Cultures maraichères	10
Cultures fourragères	120
Jachère	1370

Source : PCD de la commune de Sidi Yahya Bni Zeroual.

Quant à l'élevage, il demeure un secteur extensif dominé par les ovins et s'étend sur un parcours de 600 ha.

Chapel	Bovins	1500
	Ovins	3200
	Caprins	520
Animaux de trait	2200	

Source : PCD de la commune de Sidi Yahya Bni Zeroual.

Actuellement, le secteur agricole de la région se trouve confronté à plusieurs problèmes dont :

- Des précipitations aléatoires et une sécheresse récurrente ;
- Un épuisement des ressources hydriques naturelles ;
- Une agriculture traditionnelle marquée par de faibles rendements ;
- Une érosion des sols très active ;
- Une SAU irriguée relativement limitée.

Pour Ghafsai les activités économiques connaissent quantitativement et qualitativement une évolution importante et positive. La quasi-totalité de celle-ci est localisée au centre de la ville le long de la voie provinciale P5316 et dans sa parie avale le long de la P5313. L'activité commerciale occupe la première place 47%. Parallèlement ont apparu plusieurs activités de service (Téléboutiques, salons coiffure, salles de jeux, ...) avec un pourcentage de 28%.

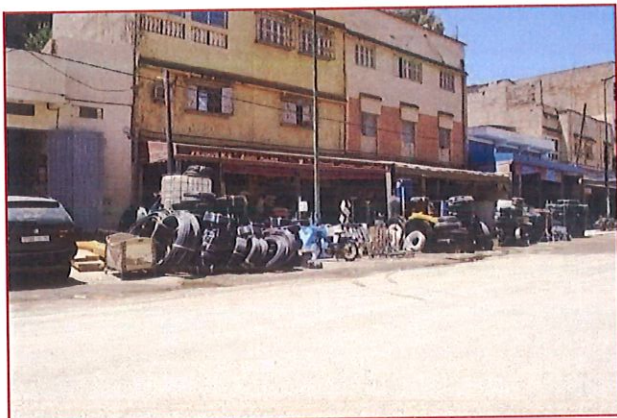
De part sa situation dans un milieu rural, les échanges commerciaux de Ghafsai avec les communes proches reposent principalement sur les produits agricoles provenant de l'oléiculture, la céréaliculture et l'élevage.

Le souk hebdomadaire, dépassant 1500 visiteurs, se tient chaque dimanche et constitue la base essentielle d'approvisionnement de la population de Ghafsai et des communes avoisinantes.

Des unités commerciales réparties dans l'ensemble du territoire municipal complètent le souk en matière d'approvisionnement de la population en alimentation, vêtement et autres....

GHAFSAI : TEMOIGNAGE D'ACTIVITES TERTIAIRES

(Source BET)



Vente de produits d'irrigation goutte à goutte



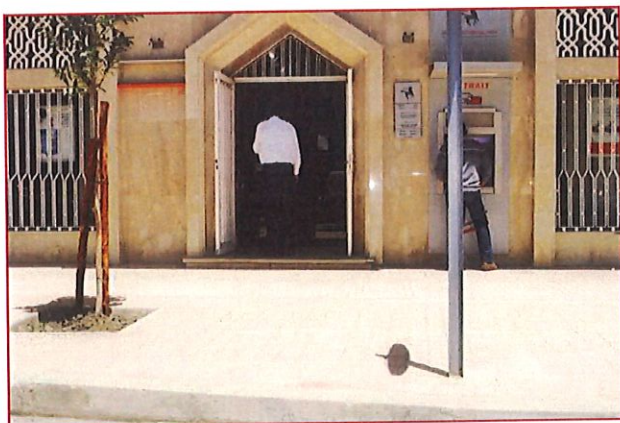
Ateliers artisanales alignés le long de la P5313



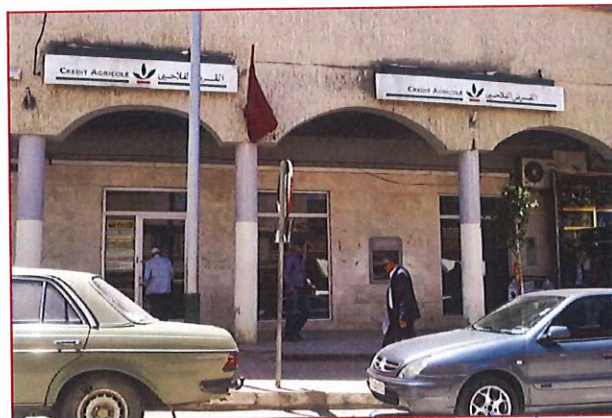
Centre commercial de Ghafsai



Attijariwafabank



Banque populaire



Crédit agricole

Industrie et artisanat

La commune de Ghafsai souffre de l'absence d'activités et de quartier industriels pour encourager les investisseurs et promouvoir l'emploi ce qui maintient et aggrave la courbe de chômage en ascendance principalement parmi les jeunes.

Concernant l'artisanat, on peut souligner l'éclosion de quelques unités artisanales de menuiserie, ferronnerie, soudure, etc..., mais leur volume d'affaires reste très limité.

Il y'a lieu de renforcer ce secteur par un certain nombre d'actions, à savoir :

- Conforter la formation continue des artisans ;
- Création d'un quartier artisanal type ;
- Apport financier aux artisans ;
- Couverture sociale et médicale des artisans ;
- Création d'une zone d'activités commerciales.

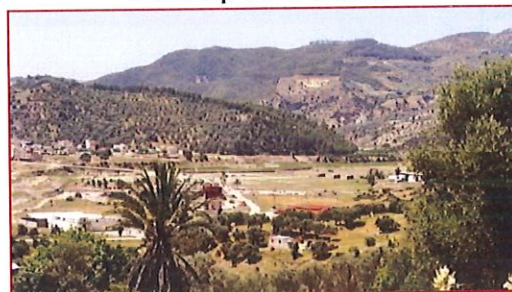
Tourisme : un secteur insuffisamment exploité

Les paysages environnants du lieu dit « Champ de course » sont d'une grande qualité paysagère à partir desquels des vues panoramiques exceptionnelles peuvent être prises par les visiteurs.

L'existence de cours d'eau et de forêt qui sont très convoités, par les estivants favoriserait le développement des centres d'estivage et des colonies de vacances ainsi que les activités de pêche.

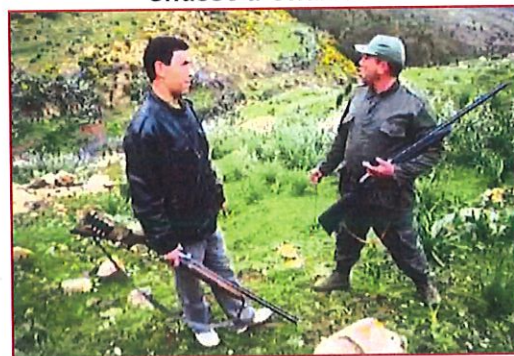
Possibilités de développer les activités touristiques de chasse dans les nombreuses forêts environnantes du territoire de l'aire de l'étude (existence de plusieurs associations de chasse amodiée sdans la région).

*Vue panoramique sur lieu dit
« Champ de course »*



Source : BET

Chasse à Ghafsai



Source : BET

5 - VOIRIES, TRANSPORT ET INFRASTRUCTURE

Le lieu dit « Champ de course », situé avec la ville de Ghafsai dans le corridor de direction Sud Nord empruntant la petite vallée d'oued Aoulay, a l'avantage d'être desservie par :

- La route provinciale P5311 joignant le Centre d'Ourtzagh à Ghafsai ;
- La route provinciale P5306 reliant Ghfsai à Tafrant ;
- La route provinciale P5304 reliant Ghfsai à Tabouda ;
- La route provinciale P5313 reliant Ghfsai à Ratba ;
- La route provinciale P5316 reliant Ghfsai au Centre de Galaz



Ces voies constituent un atout dont il faudrait tirer le meilleur profit pour le développement futur « Champ de course », en lui assurant une desserte rapide et efficace à partir des zones de productions et d'échanges localisés dans les territoires limitrophes.

Pont reliant la ville de Ghafsai au lieu dit « Champ de course »



Source: BET

En matière de transport, la Commune de Ghafsai qui dispose d'une gare routière, enregistre avec celle de Sidi Yahya Bni Zeroual un certain déficit qui est comblé par les transporteurs clandestins, dont l'activité permet cependant la desserte des douars éloignés.

S'agissant des équipements d'infrastructure on peut noter pour Ghafsai :

- Taux de couverture des quartiers en eau potable : 79.02.%.
- Taux de couverture des quartiers en électricité : 85.70%.
- Taux de raccordement des logements au réseau d'assainissement : 30%.

Par ailleurs, il existe une station de traitement des eaux usées non fonctionnelle sur 1800 m² d'une capacité de 6000 habitants.

Le réseau d'assainissement à Ghafsai est archaïque et les rejets polluent l'environnement (existence d'une multitude de points de rejets en plein nature).

De plus, l'inexistence de décharge contrôlée à Ghafsai, augmente d'avantage les risques de cette pollution.



6 - EQUIPEMENTS PUBLICS ET SOCIAUX-COLLECTIFS

Les principaux équipements publics et sociaux-collectifs que nous avons pu recenser lors de notre visite sur le terrain sont :

Pour Ghafsai : Quatre maternelles, deux écoles primaires, deux collèges, un lycée, un hôpital, une poste, le siège de la gendarmerie, les sièges du pachalik et de la commune, la Perception, la Protection Civile, une Maison des jeunes, une Maison de l'étudiante, un centre éducatif et social, un internat, etc....

Pour Sidi Yahya Bni Zeroual : quatorze écoles réparties en trois groupements scolaires, un collège, une maison de l'étudiante en cour de construction, les sièges de la Caïdat et de la commune, un centre de santé, un terrain de sport, etc.

Présentation photographique de quelques équipements publics à Ghafsai



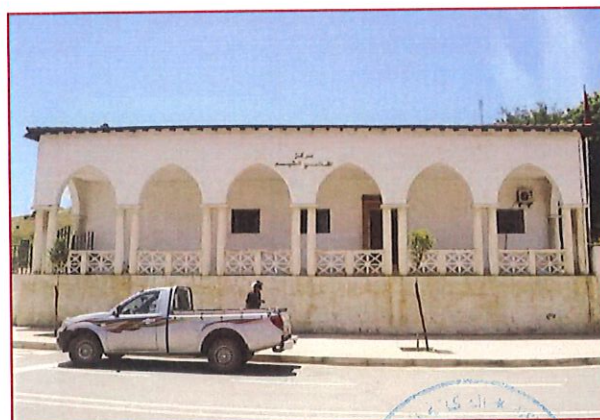
Siège du Pachalik de Ghafsai
Source : BET



Siège provisoire de la Commune Urbaine de Ghafsai Source : BET



Siège du Cercle de Ghafsai
Source : BET



Tribunal de Ghafsai
Source : BET

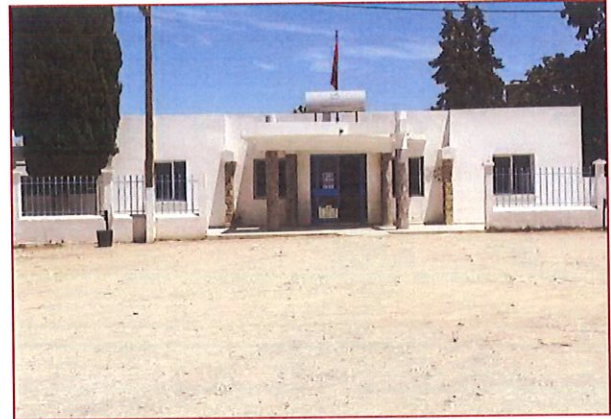


Présentation photographique de quelques équipements publics à Ghafsai (Suite)



Poste de Ghafsai

Source : BET



Hôpital de Ghafsai

Source : BET



Maison des jeunes de Ghafsai

Source : BET



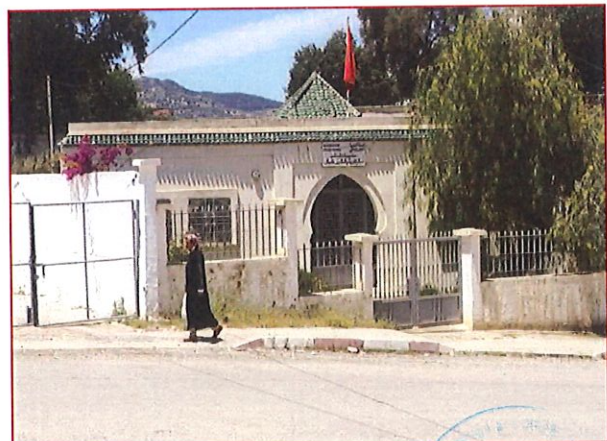
Maison de l'étudiante de Ghafsai

Source : BET



Gare routière

Source : BET



Centre de formation Ghafsai

Source : BET

Présentation photographique de quelques équipements publics de la Commune Rurale de Yahya Bni Zeroual.



Siège de la Caïdat Bni Zeroual
Source : BET



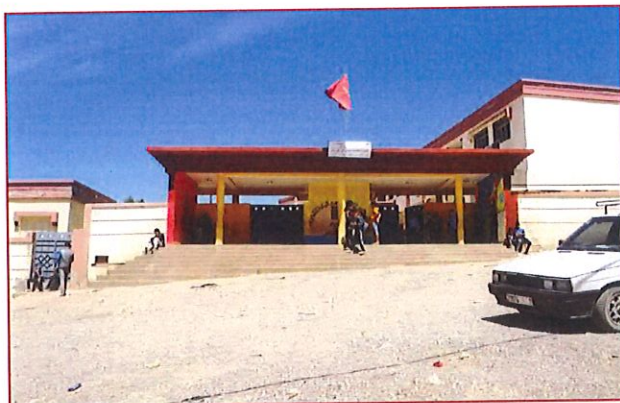
Siège de la Commune de Sidi Yahya Bni Zeroual Source : BET



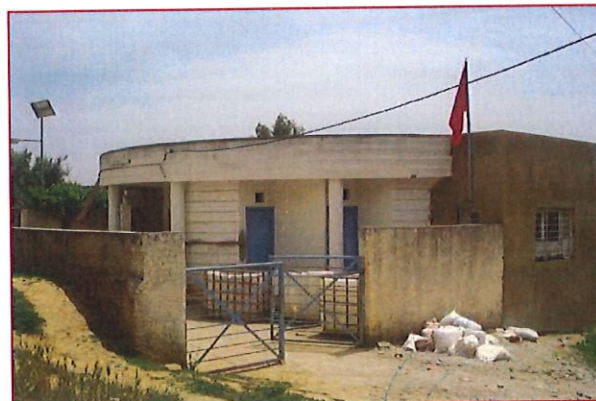
Groupement scolaire à Oulad Saleh
Source : PCD de la Commune



Ecole primaire à Oulad Bni Amran
Source : PCD de la Commune



Collège Si Yahya Bni Zeroual
Source : BET



Dispensaire à Oulad Saleh
Source : BET

7 - HABITAT

La Commune de Ghafsai, avec le lieu dit « Camp de course », s'urbanise, ses constructions modernes et ses lotissements renforcent lentement mais sûrement l'identité, le caractère, et l'aspect urbain de l'agglomération émergente, au détriment du rural qui, désormais fait partie de l'histoire de la ville actuelle.

D'après le RGPH 2014, 68.9% des logements sont de type maison marocaine moderne. Ces logements sont construits en pierre, aggro, briques et béton armé, selon le mode auto promotion. La toiture en terrasse remplace progressivement celle en pente qui a toujours caractérisé le caché architectural et le paysage urbain de la région.

Répartition des effectifs des ménages selon le type d'habitat

	Ghafsai	Sidi Yahya Bni Zeroual	Ensemble
Type d'habitat	Fréquence en %	Fréquence en %	Fréquence en %
Villa, niveau de villa	1.10	Données non disponibles	1.10
Appartement	1.55		1.55
Maison marocaine	68.03		68.03
Maison sommaire ou bidonville	16.96		16.96
Habitation de type rural	11.72		11.72
Autres	0.64		0.64
Total	100		100

Source : RGPH 2014

La densité d'occupation du logement est mesurée par le nombre de personnes par pièce, cet indicateur est évalué à 1.33 en 2014 pour Ghafsai et 1.55 pour Sidi Yahya Bni Zeroual.

En matière d'équipement de base des logements, les résultats du RGPH 2014 révèlent que plus de 86.80% des logements sont branchés au réseau d'eau potable et 96.83% à l'électricité pour la ville de Ghafsai. Tandis que seulement 0.48% des ménage disposent de l'eau potable et 92.09% de l'électricité pour la commune de Sidi Yahya Bni Zeroual.

Pour ce qui est des autres équipements de base comme la cuisine, les toilettes et le bain, les ménages qui en disposent représentent respectivement, pour les deux Communes ensemble : 87.90%, 63,05% et 16,2% du total des ménages.

Elément de confort

Désignation	Ghafsai	S.Y. B. Zeroual	Ensemble
	%	%	%
Cuisine	95.21	80.59	87.90
W.C.	96.38	75.80	86.09
Bain douche	63.24	14.63	38.94
Eau courante	86.80	0.48	43.64
Electricité	96.83	92.09	94.46

Source : RGPH 2014

S'agissant du foncier la Commune Urbaine de Ghafsai se compose de terrains Melk, de terrains militaires et d'un terrain communal provisoirement affecté au souk hebdomadaire en attendant son transfert au lieu dit « **Champ de course** » où les travaux de réalisation sont en cours, sur un terrain communal de Sidi Yahya Bni Zeroual.

8 - EVOLUTION URBAINE

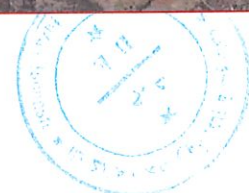
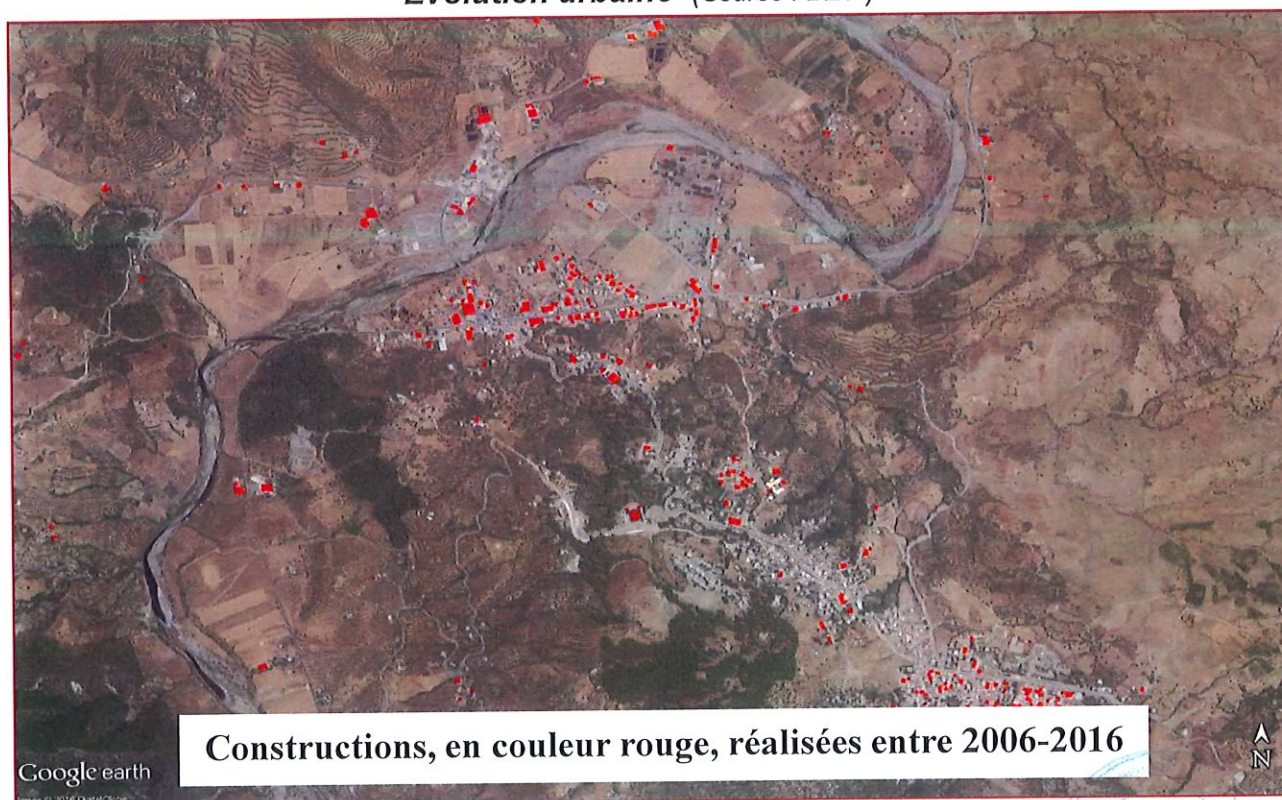
Par ailleurs et comme le montre la photo ci- après, la ville de Ghafsai et sa périphérie ont connu une évolution urbaine importante au cours de la dernière décennie.

D'après les photos satellites d'archives Google, les constructions, en couleur rouge, de ces deux dernières ont été réalisées pendant la période 2006-2016. Plus d'une vingtaine ont été réalisées dans la partie « Champ de course ».

Cette évolution concerne aussi bien la densification de ces lieux que leur extension horizontale et s'explique, entre autre, par la position de Ghafsai dans l'armature urbaine provinciale :

- D'abord en tant que Municipalité et Chef lieu de Cercle ;
- Ensuite en tant que plate forme logistique locale d'où partent ou aboutissent plusieurs voies de communication provinciales telles que la P5311 joignant le Centre d'Ourtzagh à Ghafsai, la P5306 reliant Ghafsai à Tafrant, la P5304 reliant Ghfsai à Tabouda, la P5313 reliant Ghafsai à Ratba et la P5316 reliant Ghfsai au Centre de Galaz.

Evolution urbaine (Source : BET)



9- PRÉSENTATION DU LIEU DIT « CHAMP DE COURSE » :

Un endroit qui s'urbanise d'avantage

Le champ de course correspond à une petite vallée attractive située sur la rive droite de l'Oued Aoulay. Il est limité, au Nord par des terrains accidentés plantés d'oliviers en terrasse, au Sud et à l'Est par Oued Aoulay et à l'Ouest par son affluent Oued Khazarane.

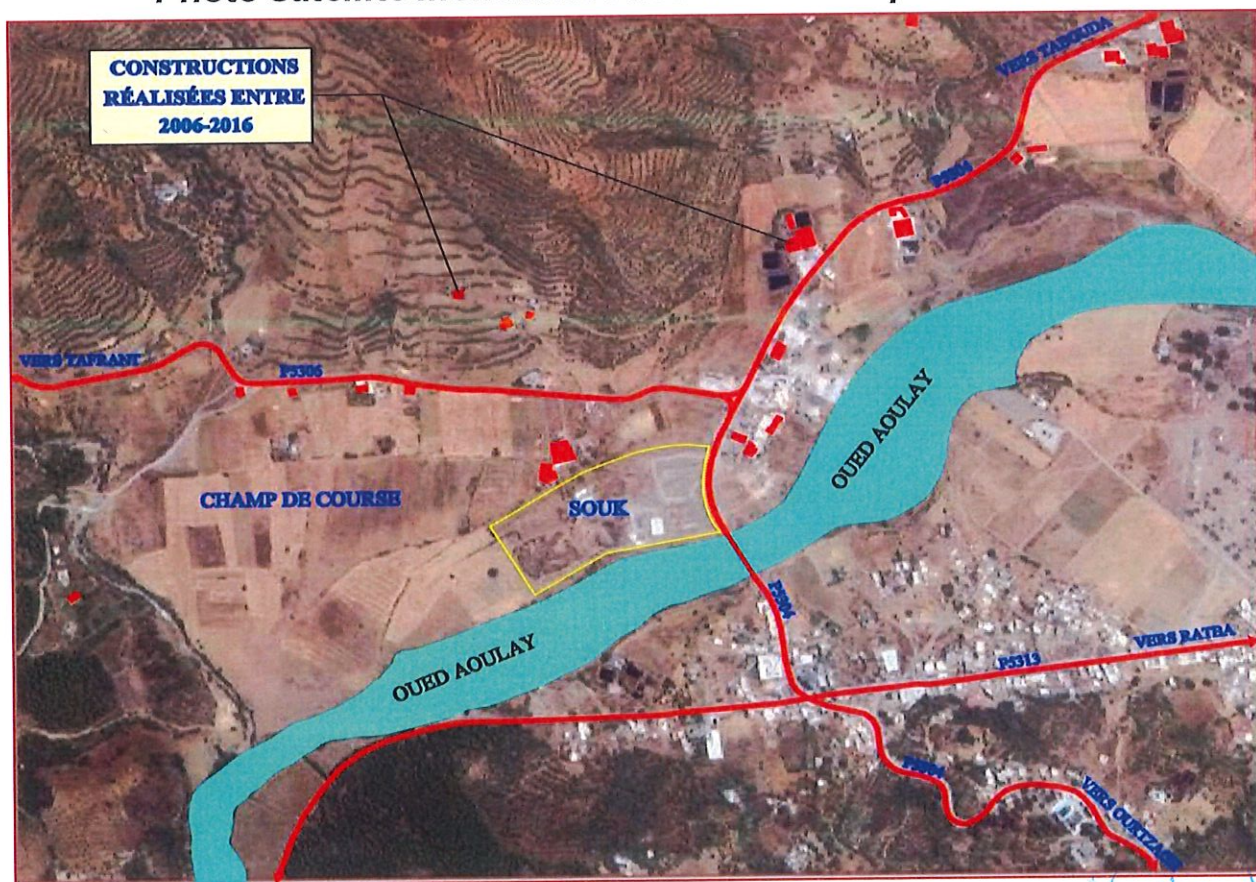
Il subit une pression urbaine importante et une trentaine de constructions y ont été réalisées pendant la dernière décennie.

Le souk hebdomadaire de Ghafsai qui se tient chaque dimanche va être transféré à cet endroit où les travaux de réalisation sont en cours, ce qui accentuerait d'avantage la pression urbaine.

Ce site est bien desservi par les voies provinciales énumérées plus haut et constitue un lieu de transit et de passage obligé pour les personnes et les marchandises dans les directions Nord, Nord-Ouest et Sud.

La proximité de la ville de Ghafsai et le passage de l'Oued Aoulay contribueraient positivement au développement de ce lieu.

Photo satellite montrant le lieu dit « Champ de course »



Source BET d'après Google



10 - EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENT ET EN EQUIPEMENT A L'HORIZON (2026) DU P.A

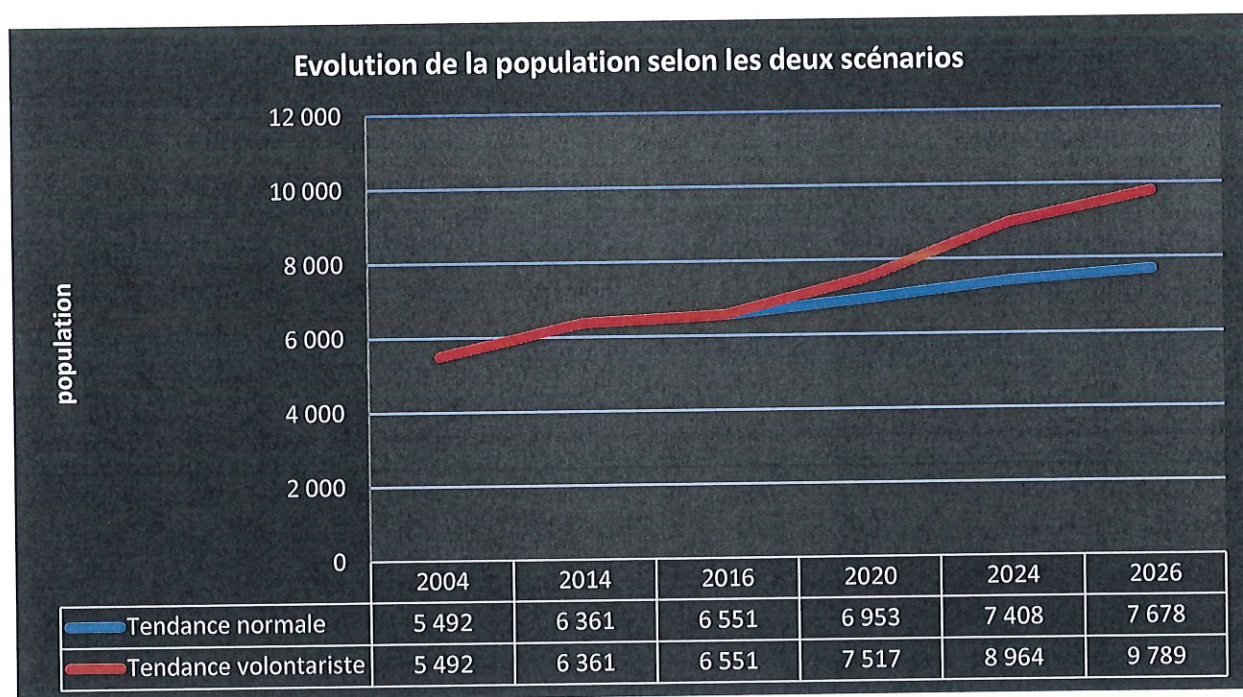
Calcul des projections

Pour les calculs des projections démographiques à l'horizon 2026 du P.A, nous nous baserons sur la tendance volontariste indiquée dans le tableau suivant :

Evolution de la Population selon 2 scénarios: tendanciel et volontariste

Année	2004	2014	2016	2020	2024	2026
Tendance normale	5 492	6 361	6 551	6 953	7 408	7 678
Tendance volontariste	5 492	6 361	6 551	7 517	8 964	9 789

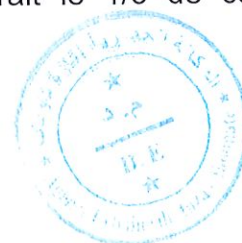
Source : BET



Source : BET

Ainsi en prenant comme hypothèse cette tendance volontariste, la population totale de la commune s'élèverait en 2026 à 9789 hts, soit une population additionnelle de 4297 hts par rapport à 2004 pour la commune.

Nous supposons que le lieu dit « Champ de course » absorberait le 1/3 de cette population additionnelle, soit : 1432 hts et 286 ménages.



Besoins futurs en équipement et en logement

Les équipements publics et socio-collectifs qui sont à programmer à l'horizon 2026 du P.A figurent dans le tableau suivant :

Equipements	Ratios	Sup (m²)	Existant	Déficit	A créer	Total	Sup (m²)
Enseignement							
Ecole primaire	2000	4000	0	0	1	1	4000
Collège	8000	9000	0	0	1	1	9000
Centre de Formation Professionnel	32000	10000	0	0	1	1	10000
Santé							
Centre de santé avec unité d'accouchement	10000	500	0	0	1	1	1000
Sport							
Terr. de quartier	20000	20000	0	0	1	1	20000
Socio-culturel							
Maison de jeunes	20000	3000	0	0	1	1	3000
Foyer féminin	20000	2000	0	0	1	1	2000
Divers							
Halte routière	-	10000	0	0	1	1	10000
Total 1			0	0	8	8	59000
habitat							
type	Ménages		ratios	Sup. (m²)			
Economique	250		40	62500			
Vivrière	36		4	90000			
Activité				60000			
Espace vert				15000			
Total 2				227500			
Total 1+ Total 2				286500			

A l'horizon 2026, l'espace nécessaire à la programmation de l'habitat et des équipements s'élèverait à près de 286500 m². Ces équipements seront spatialisés en tenant compte, d'une part des déficits constatés et synthétisés dans le rapport analyse diagnostic, et d'autre part en fonction du poids démographique de la commune à l'horizon du P.A.



11 - PARTI D'AMÉNAGEMENT :

Notre brève analyse de certains aspects du développement des deux communes intéressant le P.A du lieu dit « champ de course » , montre qu'il est nécessaire aujourd'hui, de mettre en place une stratégie de développement adaptée aux spécificités locales, afin de produire un cadre bâti de qualité, de sauvegarder le cadre naturel, et d'aménager des espaces urbains capables de satisfaire les besoins de la population.

Le défi urbanistique du « champ de course » passe par l'introduction de nouvelles fonctionnalités, la complémentarité avec la ville de Ghafsai, la construction d'une identité urbaine mieux affirmée pour ce lieu et la valorisation de ses atouts comparatifs, dans le cadre d'une approche concertée et novatrice de développement spatial.

Parallèlement, nous nous pouvons aborder les principes du parti d'aménagement du lieu dit « champ de course » sans rappeler les atouts, les contraintes et les dysfonctionnements urbains de la ville tels qu'ils ont été exposés dans le premier rapport intitulé «Diagnostic territorial et enjeux stratégiques»

Atouts

A cet égard, les principales potentialités du lieu dit « champ de course » et des deux communes concernées sont :

1. Une population jeune dont plus de la moitié (60,30 %) à moins de 30 ans ;
2. Un Taux d'Accroissement Moyen Annuel positif ;
3. Un potentiel hydrique important valorisé par des cours d'eau et de nombreuses sources intarissables ;
4. La proximité d'importantes routes de communication telles que la P5311 joignant le Centre d'Ourtzagh à Ghafsai, la P5306 reliant Ghafsai à Tafrant, la P5304 reliant Ghafsai à Tabouda, la P5313 reliant Ghafsai à Ratba et la P5316 reliant Ghafsai au Centre de Galaz ;
5. Pôle urbain émergent (dynamique urbaine en progression, activités commerciales, financières et de services, importantes) ;
6. Le site remarquable des deux communes, nichées dans un beau milieu montagnard, constitue un potentiel touristique, très important, qui peut, s'il est valorisé, véhiculer un développement touristique conséquent, axé, entre autres, sur le tourisme rural les colonies de vacance et la chasse ;
7. La disponibilité de ressources financières importantes générées par l'émigration à l'étranger ;
8. Position stratégique du « champ de course » (souk hebdomadaire, Oued Aoulay, voies de desserte, lieu de passage obligé pour les flux humain et les marchandises) ;
9. Topographie accueillante du lieu (terrains plats et constructibles).

Ainsi le lieu dit « champ de course » possède un nombre important d'atouts dont sa position stratégique, pour se développer et s'affirmer en tant que Centre d'affaire émergent complémentaire avec la ville de Ghafsai.



Contraintes

Les principaux handicaps relevés sont :

1. Rareté du foncier mobilisable pour d'éventuelle extension urbaine de l'agglomération ;
2. Prédominance et problème des terrains privés non immatriculés ;
3. Absence d'une structure économique capable de mobiliser l'emploi et de produire des richesses. Le pouvoir d'achat des habitants reste faible ;
4. Présence sur le lieu de plusieurs constructions volumineuses et éparpillées sans autorisation ;
5. Absence du réseau d'assainissement ;
6. Risque d'inondation des terrains dus à l'oued Aoulay et ses affluents ;
7. Absence d'une formation de haut niveau adaptée à la gestion locale des richesses de la commune ;
8. Présence de terres agricoles fertiles opposables à l'urbanisation.

Ainsi, ces contraintes constituent une entrave à la maîtrise de l'urbanisation du Centre « Champ de course » et estampe son rayonnement.

Dysfonctionnements

Les problèmes majeurs aux quels se heurte l'urbanisation du Centre « Champ de course » peuvent se résumer en ce qui suit :

1. Une base économique fragile ;
2. Une grande faiblesse du secteur industriel, agro-alimentaire, d'où le manque de création d'emplois ;
3. Carence des zones d'activités pour procurer l'emploi dans des domaines variés tels que le tissage, la tannerie, la tapisserie, la ferronnerie et la menuiserie ;
4. Voiries dégradés et réseau d'assainissement inexistant ;
5. Déficit en matière d'équipements de proximité, socio-collectifs, socioculturels et de loisirs ;
6. Potentialités touristique mal exploitées ;
7. Eclatement des tissus urbains, ce qui rend difficile et onéreux les équipements d'infrastructure et leur entretien ;
8. Absence de décharge publique ;
9. De graves problèmes d'environnement, provoqués par les inondations de l'Oued Aoulay et ses affluents pendant la période des crues.

Afin d'alléger le fardeau résultant de ces dysfonctionnements, les autorités Communales en collaboration avec les Autorités Provinciales et Centrales doivent d'ores et déjà s'attaquer résolument au problème d'urbanisation en adoptant, l'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme (P.A) capable d'accompagner la mutation de cet endroit dans son développement économique et social.



Objectifs du Plan d'Aménagement

L'enjeu spatial du lieu dit « Champ de course » se situe au niveau de la mise à niveau de son cadre bâti et d'une meilleure valorisation des espaces urbains, dans une optique de développement social, d'efficacité économique et de préservation environnementale.

En définitive, compte tenu des caractéristiques spécifiques de la commune **les objectifs du Plan d'Aménagement** peuvent être synthétisés comme suit :

1. Définir une vision cohérente et partagée du développement économique et spatial du lieu dit « champ de course » ;
2. Déterminer les relations de complémentarité et les interactions qu'entretient ce lieu avec les communes limitrophes, notamment celle de Ghafsai ;
3. Identifier les potentialités et les contraintes au développement du lieu et définir les objectifs à atteindre suivant un ordre prioritaire ;
4. Etablir une corrélation entre le lieu et son environnement immédiat, permettant de favoriser l'échange entre les différentes composantes spatiales du territoire ;
5. Définir les actions prioritaires et urgentes à engager en termes de réseaux d'infrastructure : adduction en eau potable, électrification, assainissement, voirie...
6. Renforcer la trame des équipements publics et socio-collectifs et proposer, en complémentarité avec Ghafsai, des espaces d'activité commerciale, artisanale et touristique susceptibles de participer au développement économique de la région ;
7. Proposer des équipements d'intérêt général permettant de générer des recettes pour la commune de Sidi Yahya Bni Zeroual ;
8. Solutionner la problématique du transport, de la circulation et du stationnement, au sein de l'aire de l'étude ;
9. Présenter une stratégie d'aménagement susceptible de garantir la mise en œuvre du Plan d'Aménagement en favorisant la prise de conscience et l'implication effective des différents partenaires ;
10. Requalifier et mettre à niveau les tissus urbains existants pour renforcer l'urbanité du lieu ;
11. Protéger l'environnement et assurer un développement durable ;
12. Fixer les servitudes, mesures de préservation, et aménagements inhérents à prévoir en fonction des risques naturels (inondations), ainsi que les mesures de protection des zones à valeur paysagère ou environnementale.



Options d'Aménagement

Ainsi, après avoir rappeler les potentialités et les contraintes au développement du Centre les critères du choix du périmètre d'aménagement et les prescriptions des documents d'urbanisme intéressant cette localité nos options d'aménagement sont comme suit :

❖ Renforcement du rôle du centre « Champ de course »,

Par la projection d'équipements de super structure à l'échelle de la commune (collège, lycée, centre de formation professionnelle...).

❖ Mise à niveau des noyaux existants de l'aire de l'étude

L'identité et la centralité de chaque hameau d'habitat ont été renforcées par l'intégration de places ou de placette publiques entourées d'équipements structurants commerciaux et de proximité.(voir sur le plan graphique les places publiques: PL1, PL2, PL3, ...)

❖ Un zonage d'habitat adapté

Le zonage classique d'habitat économique a été évité au profit d'un habitat rural au densités variables et plus adaptés au condition de la vie locale de la population.

Il s'agit d'habitat à forte densité (H.F.O.D) pour les constructions regroupées, d'habitat à moyenne densité (H.M.D) pour les constructions isolées et d'habitat à faible densité (H.FA.D) pour les zones agricoles.

❖ Préservation des terres agricoles

Toutes les parcelles de terrain situées en dehors des noyaux de construction denses ont été affectées à l'agriculture.

Plus de 55% de l'aire de l'étude du P.A est réservé à l'agriculture conformément aux objectifs du plan Maroc Vert et aux remarques des services de l'agriculture et ceux des eaux et forêt.

L'introduction du **zonage d'habitat adapté** préserve l'agriculture puisque le nombre de construction de logement à l'hectare ne peut excéder 20 pour les zones (H.M.D) et 2 pour les zones (H.FA.D).

❖ Environnement

La programmation d'une station d'épuration des eaux, La mise à niveau et la restructuration des hameaux existant, intégrera obligatoire un système d'assainissement liquide et de collecte de déchets solides afin d'éviter la pollution atmosphérique et des nappes phréatiques.



❖ Voirie

En outre, tout en intégrant les points précités, le Plan d'Aménagement prévoit une trame viaire appropriée assurant la fonctionnalité rationnelle et productive de chaque composante du centre.

Les voies de desserte ont empreint à 50% le tracé actuel des pistes existantes ce qui favoriserait la mise en œuvre du Plan d'Aménagement en économisant la procédure lourde et contraignante de l'expropriation.

Le réseaux de voirie a été hiérarchisé et conçu de manière a assurer la fluidité de la circulation et son intégration dans l'armature viaire régionale et nationale.

Ainsi, encadré par ces éléments déterminant le parti d'aménagement du présent document d'urbanisme s'efforce de circonscrire le maximum possible des constructions existantes en essayant d'organiser des petits pôles urbains composés d'une place autour de laquelle son plantés les principaux équipements de proximité structurant le quartier concerné.

Quelques hectares d'activités sont prévues pour satisfaire la population en matière de création d'emplois.

12 - COMPOSANTES DU PLAN D'AMÉNAGEMENT

Les principales composantes du Plan d' Aménagement sont les différents zonages et les équipements publics .

Elles sont exhaustivement répertoriées et règlementées dans le document écrit du Plan d'Aménagement.

On se limitera ici à la présentation de leur ratio et leur densité d'occupation par type de logement pour caractériser le poids de chaque composante. *(voir les tableaux des pages suivantes) :*



Ratio d'occupation par type d'équipement

Dénomination		Superficie en m ²		%
		Existantes	Projetées	
VOIRIES	R.P 5304	57600	-	-
	R.P 5306	40620	-	-
	Rues de 1 à 39	-	247131	-
	C.P de 1 à 9	-	12266	-
	Parkings de 1 à 3	-	2493	-
	Sous total 1	98220	261890	-
	Sous total 2	360110		22.24
ADMINISTRATIONS	Maison des jeunes	-	1301	-
	Foyer Féminin	-	949	-
	Dar Taliba	-	1232	-
	Dar Talib	-	1374	-
	Poste	-	1152	-
	Complexe Culturel	-	1743	-
	Cercle	1322	-	-
	Caïdat	-	1380	-
	Centre de santé	-	1250	-
	Equipement Communal 1 à 2	-	2296	-
	Sous total 1	1322	12516	-
	Sous total 2	13838		0.86
ENSEIGNEMENT ET FORMATION PROFESSIONNELLE	Ecole primaire 1	-	4034	-
	Ecole primaire 2	-	4238	-
	Collège 1	-	7332	-
	Centre de formation professionnelle	-	9017	-
	Sous total 1	-	24621	-
	Sous total 2	24621		1.52
SPORTS ET LOISIRS	S.P 1	-	4525	-
	S.P 2	-	3906	-
	Sous total 1	-	8431	-
	Sous total 2	8431		0.52
EQUIPEMENTS SOCIO- COLLECTIFS	Places	-	2228	-
	Espace Vert 1 à 3	-	5228	-
	Souk hebdomadaire	75629	-	-
	Centre commercial	-	853	-
	Mosquée 1 à 2	-	2559	-
	Cimetière	-	10173	-
	Sous total 1	75629	21041	-
	Sous total 2	96670		5,97
TOTAL EXISTANT		175171		10,82
TOTAL PROJETE		328499		20,30
TOTAL GENERAL		503670		31,13
SURFACE DU P.A		1617893		100%

Source :BET



Ratio d'occupation par type de zonage

Zones	Superficies/m ²	%
Zone d'habitat continu à 3 niveaux	120458	7.44
Zone d'habitat mono familial	285197	17.63
Zone Réserve agricole	408362	25.24
Zone activités	69380	4.29
Servitudes non aedificandi	223635	13.82
Total général	1107032	68.42
SURFACE DU P.A	1617893.91	100 %

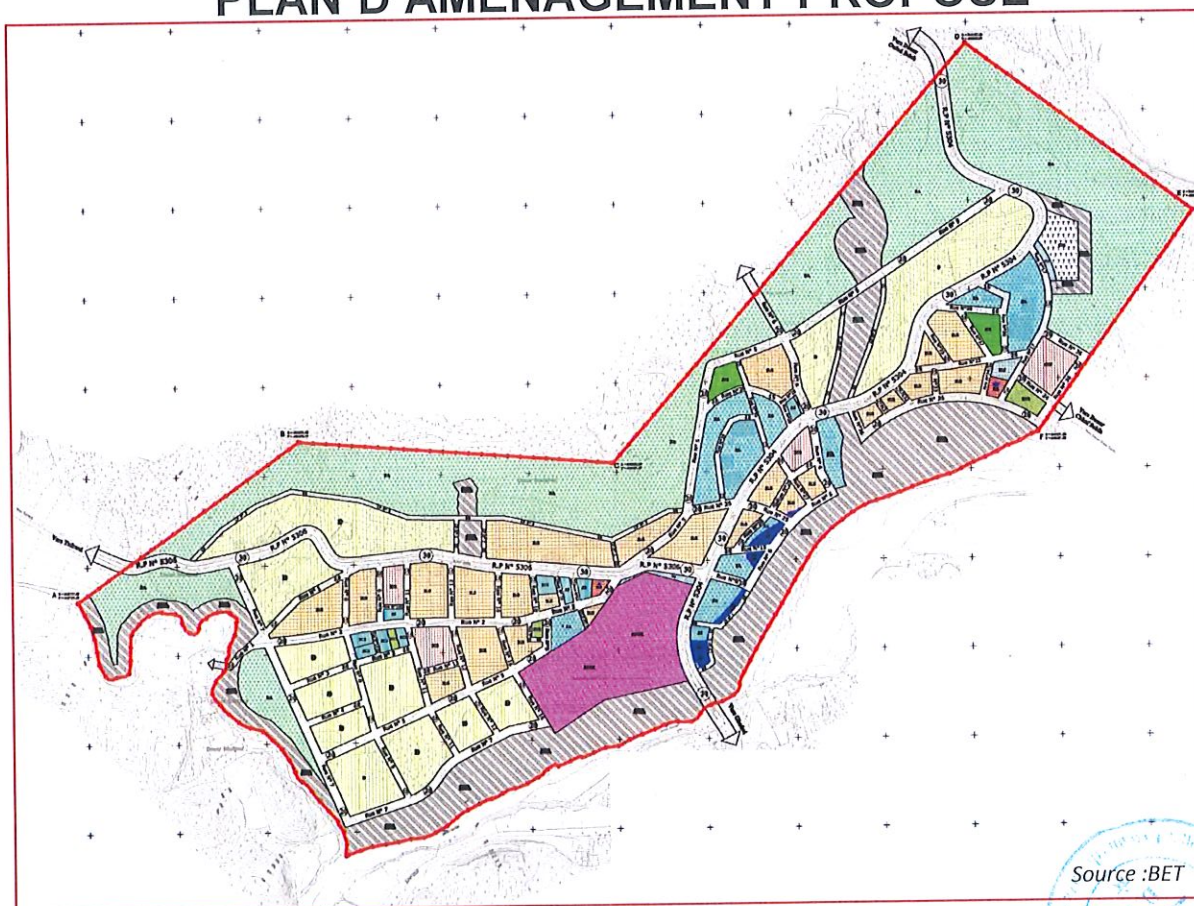
Source :BET

Densité d'occupation par type de zonage

Zones	Superficies /m ²	Nombre de logement/ ha	quantité de logement/ Zone	%
Zone d'habitat continu à niveaux	120458	50	602.29	31.88
Zone d'habitat mono familial	285197	20	570.39	30.19
Zone Réserve agricole	408362	15	612.54	32.42
Zone d'activité	69380	15	104.07	5.51
Total général	994049		1889.29	100%

Source :BET

PLAN D'AMÉNAGEMENT PROPOSE



Source :BET