



Ministère de l'Aménagement du Territoire National,  
de l'Urbanisme, de l'Habitat et la politique de la ville

Agence Urbaine de Taza-Taounate

Document Definitif

***PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE  
D'OULAD ZBAIR***

***Note de Présentation***

***Mai 2018***





## INTRODUCTION GENERALE

La présente note de présentation est un document qui synthétise les principes d'aménagement ainsi que les options d'aménagement pour l'établissement du projet du plan d'aménagement du centre d'OULAD ZBAIR dans la commune d'OULAD ZBAIR.

La commune d'OULAD ZBAIR relève du cercle d'OUAD AMLIL, sise à la province de Taza, qui appartient à la région de FES-MEKNES.

Le présent rapport a pour objectifs de définir :

- Les principales caractéristiques du centre lié au développement socio-économiques et spatial.
- les projections futures de la population et les besoins en équipements sur lesquels s'articulent les principes d'aménagement.

## APERÇU SUR LE CONTEXTE COMMUNALE

La connaissance du contexte administratif, géographique, historique, et naturel de l'aire d'étude est un élément essentiel pour la compréhension globale du territoire. Les caractéristiques géomorphologiques, climatiques, hydrologiques déterminent les potentialités et les contraintes qui induisent une certaine logique d'exploitation et d'occupation du territoire.

### a) situation administrative.

La commune d'OULAD ZBAIR a été créée en 1992 s'étendant sur une superficie de 130 km<sup>2</sup> elle est limitée par :

- Au Nord par la commune rurale de BENI FRASSEN ;
- Au Sud par la commune rurale de GHIYATA EL GHARBIYA ;



- A l'Ouest par la commune rurale d'OUTA BOUABAN ;
- A l'Est par la commune rurale d'OULAD CHRIF.

## b) les caractéristiques démographiques.

Le volet démographique revêt une importance particulière en permettant de mesurer la dynamique et l'attractivité de la commune et de son chef-lieu.

Selon les résultats du RGPH 2014, la commune d'OULAD ZBAIR abrite environ 17 747 habitants répartis sur 3189 ménages, soit une moyenne de 5.5 personnes/ménage. A noter aussi que la commune a connu un taux d'accroissement annuel Moyenne (TAMA) négatif de -0,6% entre 2004 et 2014.

La population du centre se caractérise par sa jeunesse (55.76%), (63.71% du sexe féminin et 63.19 % du sexe masculin), Ces chiffres placent la commune d'OULAD ZBAIR parmi les communes les plus jeunes.

### 1) Données économiques

- I. Les principales activités exercées au niveau la commune d'OULAD ZBAIR demeurent liées à l'agriculture. Les présentations du secteur privé et publique sont très faible pour la création d'un marché d'emploi plus large.
- II. Le secteur commercial se limite essentiellement la vente des produits de premières nécessités (aliments,...). Quant au souk hebdomadaire d'OULAD ZBAIR, il participe au développement économique de la commune en desservant la plupart des communes limitrophes.

### 2) Les équipements.

#### 1) Equipements de superstructure



La commune d'OULAD ZBAIR dispose de plusieurs Equipements publics qui se localisent dans le centre objet de l'étude ils servent à la satisfaction des exigences de la population locales parmi ces équipement on peut citer: siège de la commune, centre de santé, salle d'accouchement, foyer féminin, maison de jeune, dar Talib et Taliba, centre de formation, Caïdat, Médiatique, Poste du Maroc, ONE, ONEP, Eaux et Forêts...

## **2) Equipements d'infrastructure.**

la commune d'OULAD ZBAIR dispose d'un réseau viaire peu aménagé ; constitué principalement de la route régionale N° 508 reliant le centre à la commune d'OUTABOUABANE et Bni Lent et la route provinciale N°5409 reliant le centre à la ville d'OUAD AMLIL et la commune de BENI FRASSEN, et la route provinciale N°5416 reliant le centre à la commune d'OULAD CHRIF.

Toutefois, la commune d'OULAD ZBAIR dispose un réseau local d'eau potable, 33.22% de la population est lié à ce réseau. Concernant l'assainissement public 27.6% de la population est lié à ce réseau. Quant au réseau d'électricité il couvre 96.99% de la population communale.

## **3) Foncier, Habitat et morphologie urbaine.**

### **1) Foncier.**

La principale composante foncière dans le centre d'OULAD ZBAIR est le statut privé 84.35%. Le foncier communal ne constitue que 7.68% de l'ensemble du foncier et il est occupé par des équipements (souk, maison communale, maison de jeunes,..).



Quant au foncier domanial il ne constitue qu'environ 7.97% de ce foncier et il est principalement occupé par des équipements (collège, école, centre de santé...)

#### **4-1) habitat**

La typologie de l'habitat du centre D'OULAD ZBAIR se distingue par la prédominance de l'habitat économique avec 87.50% du parc, suivi par l'habitat en immeuble avec 8.33 % et l'habitat traditionnel avec 4.17%.

Les matériaux utilisés sont généralement la brique et le béton armé. Il existe des constructions réalisées en matériaux traditionnels locaux.

#### **4-2) la morphologie urbaine.**

Le tissu urbain du centre est divisé en quatre entités :

- 1) Située au NORD-EST cette entité est délimitée par les oueds DRIDER ET LAGHROUSS qui constituent une limite naturelle l'urbanisation ne permettent aucune possibilité d'extension vers l'EST ;
- 2) Située NORD-OUEST cette entité constitue l'assiette foncière la plus propice à recevoir des opérations d'urbanisation elle connaît la présence de caïdat, maison communale, centre de santé.. ;
- 3) Située SUD-EST cette entité reçoit le souk et le centre de travaux. Elle est délimitée à l'est par l'oued RIAD qui donne une géométrie en triangle.
- 4) Située au SUD-OEST cette entité reçoit le collège comme équipement structurant. Elle est limitée au sud par l'oued RIAD et par la RR508 au NORD.

La problématique du centre d'OULAD ZBAIR est basée sur les éléments suivants :

➤ Au niveau économique.

- ✓ Une structure économique basée essentiellement sur le secteur agricole.
- ✓ La quasi-totalité des exploitations est cultivé en mode Bour ;
- ✓ Prédominance des terrains immatriculés ;
- ✓ Faiblesse du secteur d'emploi ;
- ✓ Manque des activités économiques complémentaires...

➤ Au niveau social.

- ✓ Une situation déséquilibrée au niveau du secteur d'instruction ;
- ✓ Le taux d'analphabétisme très important au niveau de la population du centre ;
- ✓ Manque des services sociaux dans le centre ;
- ✓ Au niveau spatial :
  - Rareté des terrains urbanisables (passage de plusieurs Oueds, présence des terrains accidentés,....)
  - La route régionale N° 508 et la route provinciale N°5409 sont considérées comme des éléments structurants du tissu urbain, un réaménagement de leurs abords et une programmation repensée du zoning s'avèrent essentielles dans le but de soutenir une image et une esthétique plus attractives du centre

## I) Options d'aménagements

Dans le cas du centre d'OULAD ZBAIR, les d'options d'aménagements consiste à définir cette agglomération dans son contexte local et le rôle qu'elle joue ou qu'elle sera amenée à jouer à l'échelle provincial et régional. A cet effet, le rôle de ce centre, comme étant un chef-lieu de la commune, est de satisfaire les besoins de la population communale, en termes de services administratifs.

Une deuxième fonction lui est également attribuée à savoir qu'elle abrite un ensemble de services commerciaux, vu l'existence d'un grand souk, qui participe pleinement dans la dynamique économique locale ; avec tous les autre services et activités que ça entraîne. Ainsi, le présent plan d'aménagement tente de tracer l'avenir du centre par le renforcement de sa vocation actuelle, de ce fait, les principales options d'aménagements peuvent être résumées dans les points suivants :

- Le rôle administratif : en tant que chef-lieu de la commune.
- Le rôle commercial : en tant que pôle d'attraction important dans la structuration de l'espace communal.
- La mise à niveau du centre au niveau de l'ensemble de ses composantes urbaines.
- L'ouverture de nouvelle zones d'urbanisation par l'extension de son périmètre d'aménagement et donner aux pouvoirs locaux un outil pour la gestion urbaine rationnelle.

## II) Présentation du plan d'aménagement.

Dans le cadre de l'élaboration du plan d'aménagement où le centre connaîtra une dynamique plus importante, grâce à la programmation d'une plus grande capacité d'accueil au niveau de son parc logement. Ce qui entraînera un changement dans la typologie d'habitat.

Par ailleurs, cette structuration de l'espace n'obéit pas à une projection démographique en termes de besoins en terrains à urbaniser. Mais plutôt à une mise en cohérence du centre afin de remédier à un ensemble de dysfonctions d'ordre spatial et fonctionnel des différentes entités urbaines qui le compose.

### LES PROJECTIONS

#### ❖ Projections démographiques

Selon le recensement général de population et de l'habitat 2014 le centre d'OULAD ZBAIR abrite environ 5 586 habitants répartis sur 1127 ménages, soit une moyenne de 4.9 personnes/ménage. A noter aussi que le centre a connu un taux d'accroissement annuel Moyenne (TAMA) positif de 2.9% entre 2004 et 2014.

Tableau n°1 : Estimation de la population dans l'horizon 2027. (Selon un TAMA de 2.9% retenu)

années	2014	2017	2019	2021	2023	2025	2027	2028
populations	5589	7021	7872	8335	8826	9345	9895	10182
ménages	1127	1433	1607	1701	1801	1853	2019	2078

## 1. OCCUPATION DU SOL :

Désignation	Existant (m2)		A créer (m2)	Total (m2)	% du Total
Zone d'habitat continu	259084.06		150774.96	399859.02	37
Zone d'habitat individuel	127682.70		56428.14	184110.84	30
<b>Total</b>	<b>386766.76</b>		<b>207203.10</b>	<b>593969.86</b>	34
<b>Equipements</b>					
Administratifs	5007.30		23520	28527.30	82
Enseignement	33710.37		17196.36	50906.73	33
Santé	1061.60		800	1861.60	0
Socioculturels	3724.03		-	3724.03	0
Culte (mosquée)	2394.83		-	2394.83	0
Espaces verts	-		17034.35	17034.35	100
Equipement de sport	8267.12		-	8267.12	0
Autres (cimetière)	1378.75		-	1378.75	0
<b>Total</b>	<b>55544</b>		<b>58550.71</b>	<b>114094.71</b>	-
<b>Autres utilisations</b>					
Réserve agricole /RA	-		481048.95	481048.95	100
Zone d'activité	-		15543.65	15543.65	100
Zone Industrielle	-		17940.21	17940.21	100
Zone de boisement	-		180741.20	180741.20	100
Servitude non aedificandi	-		117334.85	117334.85	100
<b>Total</b>	<b>-</b>		<b>812608.86</b>	<b>812608.86</b>	-
Places	-		3176.93	3176.93	100
Parkings	-		4161.09	4161.09	100
<b>Aire d'aménagement</b>			<b>218 Ha</b>		