

ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME, ET DE L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE
DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME ET DE L'ARCHITECTURE
DIRECTION DE L'URBANISME



**EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE DES DOCUMENTS
D'URBANISME DE LA REGION DE L'ORIENTAL**

RAPPORT DE SYNTHÈSE

Octobre 2008

TABLE DES MATIÈRES

Chapitre 1 : Synthèse de l'évaluation de la mise en œuvre des documents d'urbanisme de la Région de l'Oriental	4
1.1- Evaluation de la mise en oeuvre des SDAU	4
1.2- Evaluation de la mise en oeuvre des PA de la RO	5
1.3- Evaluation de la mise en oeuvre des PDAR de la RO	8
Chapitre 2 : Les causes de l'inefficacité de la mise en œuvre des documents d'urbanisme de la Région de l'Oriental	12
Chapitre 3 : Analyse de l'impact des dérogations sur les documents d'urbanisme de la Région de l'Oriental	14
Chapitre 4 : Constat global de la planification urbaine au Maroc	19
Chapitre 5 : Recommandations pour la révision de la planification urbaine au Maroc	25
Annexes :	
Tableaux synoptique de l'évaluation de la mise en œuvre des documents d'urbanisme de la Région de l'Oriental	30
Fiches mémoires de l'évaluation des documents d'urbanisme de la Région de l'Oriental	41

Liste des abréviations

AUO	: Agence Urbaine de Oujda
B.O	: Bulletin Officiel
DC	: Délibérations Communales
DPA	: Direction Régionale ou Provinciale de l'Agriculture
DPU	: Document de Planification Urbaine / document d'urbanisme (SDAU, PA, PDAR)
DRH	: Direction Régionale de l'Habitat
DRHAT	: Ex. Délégation Régionale de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire (Années 1970-1980)
D.U	: Direction de l'Urbanisme
CMU	: Centre Médical Urbain
CMV	: Centre de Mise en Valeur Agricole
EP	: Enquête Publique
EV	: Espace Vert
FF	: Foyer Féminin
IRUAT	: Inspection Régionale de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire de la RO
MC	: Maison Communale
MJ	: Maison de Jeunes
PA	: Plan d'Aménagement
PAS	: Plan d'Aménagement sectoriel
PDAR	: Plan de Développement des Agglomérations Rurales
PDS	: Plan Directeur Stratégique
POS	: Plan d'Occupation des Sols
PV	: Procès Verbal
OST	: Organisme Sous Tutelle
RA	: Zone Agricole
RB	: Zone de protection de site
RGPH	: Recensement Général de la Population et de l'Habitat
RO	: Région de l'Oriental
RS	: Réserve Stratégique
SDAU	: Schéma Directeur d'Aménagement Urbain
SDAL	: Schéma Directeur d'Assainissement Liquide
SDAR	: Schéma de Développement et d'Aménagement Régional
SNAT	: Schéma National d'Aménagement du Territoire
SRAT	: Schéma Régional d'Aménagement du Territoire
STEP	: Station de purification des eaux usées.
TP	: Travaux Publics / Equipement
ZI	: Zone Industrielle
TR	: Termes de référence

Première partie:

Synthèse de l'évaluation de la mise en oeuvre des DPU de la Région de l'Oriental

Chapitre 1 : Synthèse de l'évaluation de la mise en œuvre des documents d'urbanisme de la région de l'Oriental

1.1- Evaluation de la mise en oeuvre des SDAU de Oujda et de Nador

L'étude des deux SDAU de Nador et Oujda, a révélé que leurs projections spatiales ont été exagérées entraînant des extensions spatiales démesurées et un nombre d'équipements, très élevé. Le taux de mise en œuvre de l'urbanisation réglementaire, est resté dérisoire par rapport aux prévisions, mais l'urbanisation spontanée s'est propagée sans aucun respect des SDAU et dans des zones non prévues par ces derniers. Cela a rendu les deux SDAU caduques et sans effets sur le terrain.

Le taux de réalisation des équipements structurants programmés par les SDAU (port, aéroport, voie ferrée, voie express, université, complexe administratif, etc.), est resté très faible en raison des coûts très élevés de ces ouvrages, de la recherche de leur financement et dans la lenteur des procédures administratives. Cependant ces équipements restent des repères urbains importants ; et les SDAU, des références incontournables pour leur implantation.

Même si les SDAU sont opposables à l'administration et indirectement aux communes et aux tiers, ni l'administration ni les communes n'ont respecté les prévisions ; et les ont souvent ignorés lors de l'élaboration des PA. Les cas des PA de Nador et de Oujda sont éloquentes. Le pragmatisme des responsables administratifs et des élus a mis de côté les prévisions des SDAU qui n'étaient plus compatibles avec leurs visions changeantes selon les conjonctures ou qui devenaient dépassées par le développement incontrôlé de l'urbanisation spontanée.

La prérogative de la loi de l'urbanisme qui exige la révision des SDAU selon les mêmes procédures que leur établissement avant toute modification de leurs prévisions dans les PA, s'avère trop rigide pour un domaine évolutif et soumis à des aléas changeants.

Le contenu des SDAU reste lui aussi rigide (zonage, densité, etc.), et non réaliste puisqu'il n'a pas intégré le phénomène dit du « clandestin ». Le SDAU de Nador l'avait bien signalé mais semblait croire que l'administration avait la capacité de maîtriser le développement urbain par la force de la loi et de l'État. Par contre le SDAU de Oujda a tenté de rafistoler le puzzle de l'agglomération en hiérarchisant le réseau structurant de la circulation et en sauvegardant à juste titre l'Oasis de Sidi Yahya et les terres agricoles périphériques, mais les PA ont transgressé ces dispositions quelques années après. De plus il avait affecté une grande part de la terre urbanisable à de l'habitat de faible densité qui ne pouvait pas correspondre aux besoins réels de la population, ce qui a rendu son contenu contraignant et a incité à changer ce zoning dans les PA.

Ainsi les raisons de l'inefficacité des SDAU relèvent des éléments suivants :

1. L'ambition coûteuse de l'aménagement volontariste ;
2. La faiblesse des capacités financières des communes et des départements ministériels qui exigent en théorie des SDAU plus que les besoins réels mais ne programment aucune stratégie de réalisation ;
3. Le découpage administratif qui multipliait les décideurs à l'intérieur d'une même agglomération urbaine (avant l'unification récente de la ville). Les SDAU avaient tendance à couvrir des parties rattachées aux villes mais relevant des communes rurales voisines ;

4. La faiblesse de la concertation avec les communes et les représentants de la société civile qui ne sont consultés qu'en fin de parcours ;
5. La multiplicité des intervenants publics et privés et l'absence d'un cadre institutionnel spécifique pour la traduction des SDAU en programmes d'actions et en stratégie d'intervention.

1.2- Évaluation de la mise en œuvre des PA de la RO

Si les projections des SDAU s'étalaient sur 25 ans, les PA qui ne couvrent qu'une période de 10 ans ont englobé les mêmes aires d'aménagement que les premiers et les ont même outrepassées. L'étude des 21 PA de la région a permis de constater que les projections spatiales y ont été démesurées, ce qui ne pouvait permettre une mise en œuvre appréciable. En effet, alors que l'aire urbanisée pour ces centres atteignait 5087 ha, l'aire d'aménagement globale fut de 17365 ha soit 3,4 fois la première. En parallèle, leur population globale qui était de 680000 habitants environ en 1994 n'a progressé que de 1% pour atteindre 747000 en 2004, soit 10 ans après, produisant une densité brute de 55 habitants à l'hectare en 1994 et à peine de 43 en 2004; alors que la superficie ouverte à l'urbanisation pouvait contenir une population de 4,3 millions d'habitants soit 5,8 fois la population de ces centres en 2004.

Les projections spatiales des PA n'étaient pas similaires d'un centre à l'autre car si dans certains cas, elles n'avaient pas grandement progressé, dans d'autres, elles ont atteint 10 et 15 fois celles-ci, ce qui ne pouvait trouver aucune justification acceptable.

En se limitant au cas de Oujda, les superficies de tous les lotissements autorisés en 2002 et 2003 (377ha), n'ont représenté en tout que 8,5 % de la superficie globale de l'extension future (4600 ha). Ainsi le taux de mise en œuvre ne pouvait être que dérisoire par rapport aux prévisions, ce qui pousse à se poser la question de savoir si les PA doivent limiter leurs extensions spatiales aux besoins réels des centres ou au contraire ouvrir l'urbanisation tout azimut pour intégrer toutes les éventualités de projets urbains. La réponse n'est pas facile à adopter au vu des projets de ZUN ou villes nouvelles qui jaillissent parfois dans les périphéries des agglomérations urbaines mais qui constituent un apport certain en logements et en éléments de rééquilibrage urbain.

Ne pouvant maîtriser le foncier, l'état et les communes se retrouvent devant le dilemme posé par la tendance à la prolifération horizontale des villes et ses lourdes conséquences au niveau de l'infrastructure et qui consiste soit à laisser libre cours à l'extension tendancielle non organisée, soit bloquer le développement urbain au risque de rater des opérations intéressantes. Aussi une formule de maîtrise du développement urbain qui pourrait allier les deux antagonismes est à rechercher dans le cadre du nouveau code de l'urbanisme.

Par rapport aux équipements collectifs¹, les 21 PA analysés enregistrent 620 équipements existants, 897 équipements projetés et 104 équipements réalisés. Ces trois chiffres sont très révélateurs. En effet les équipements projetés sont 1,5 fois plus que ceux existants de sorte qu'en totalité ils représentent 2,4 fois l'effectif existant. Cette exagération des prévisions ne pouvait entraîner qu'une mise en œuvre mitigée (12%). La surestimation des besoins concerne aussi les superficies. En effet, en plus des 628 ha occupés par les équipements existants, 846 ha ont été prévus pour les équipements projetés soit 1,4 fois la superficie actuelle. Mais les réalisations n'ont occupé que 88ha soit 10% de la superficie prévue.

Les causes de la faiblesse de la mise en œuvre des PA concernent les éléments suivants :

¹ Administrations, établissements scolaires, sanitaires, sociaux, culturels et sportifs.

Au niveau des études :

- **Absence d'un canevas commun minimum pour les études des PA :**

Les documents analysés des 21 PA étudiés n'ont pas élaboré toutes les analyses demandées par les termes de référence notamment celles du site, du foncier ou de l'infrastructure. Il n'y a pas de canevas commun minimum qui est imposé à toutes les études pour la compréhension et l'assimilation de la problématique de développement spatial et pour la conception de l'aménagement futur.

- **Absence d'une approche scientifique dans les analyses :**

Les études élaborées ne reflètent pas une approche scientifique systématique (avec une démarche, des analyses thématiques, et des comparaisons des données) détachée des conflits d'intérêt que suscite l'aménagement.

- **Absence d'un référentiel commun pour la détermination des besoins futurs :**

Les différents PA étudiés ne se basent pas sur un référentiel commun en effectifs de population à attendre, en superficies d'aires à ouvrir à l'urbanisation, en équipements structurants et collectifs, etc. La question des zonings et des densités à adopter en matière d'habitat, et des normes en équipements projetés reste posée.

- **Rupture entre la phase d'analyse diagnostic et celle de l'aménagement spatial :**

Les analyses diagnostics élaborées dans les rapports des PA n'ont pas eu de répercussions directes claires dans les aménagements proposés. Les études ne doivent pas se limiter à des approches quantitatives mais doivent bien être poussées jusqu'au point de refléter toute la problématique et toutes les vicissitudes spatiales et de dégager les éléments du graphisme et de l'aménagement futur.

- **Irréalisme des prévisions :**

Les prévisions spatiales, ne se basent pas sur les capacités de financement de la mise en œuvre des PA. L'analyse des finances communales et des budgets des différents ministères ainsi que des capacités de fonds mobilisables par le secteur privé et la population n'est pas appréhendée lors de l'élaboration des DPU.

- **Absence d'une éthique de la ville :**

Si les villes n'offrent pas de cadre de vie, décent, agréable et esthétique, les études et les documents graphiques des PA, ne reflètent aucune image claire de la ville future. Les schémas de principe de l'aménagement et de l'organisation urbaine lorsqu'ils existent, ne sont jamais maintenus lors des phases d'instruction des PA et les aménagements proposés ne font que perpétuer un état de fait désastreux. Les DPU n'ont pas conçu de véritables villes mais plutôt des lotissements et des quartiers de logements économiques.

La réglementation imposée par l'administration aux concepteurs réduit considérablement leur apport scientifique et artistique. Le contenu de la loi de l'urbanisme, l'esprit du zonage et les règles de l'aménagement et de la construction nécessitent d'être remis en cause afin de favoriser la recherche d'une nouvelle approche pour produire l'espace en sortant de la logique des lotissements et de l'auto construction et en concevant la ville en trois dimensions. La participation effective de l'administration et des élus locaux et la consultation de la population ne doivent pas annihiler l'image de la ville.

Au niveau des documents graphiques et réglementaires.

- **Le contenu et la forme des PA :**

Le zoning des PA, imposé plus par la pratique de l'administration et des planificateurs que par le texte de loi, fige la conception et rend l'espace urbain médiocre. On trouve dans les PA des zones d'immeubles qui côtoient des zones économiques ou de villas, et une

absence d'éléments de référence de l'architecture urbaine. La ville est conçue selon un schéma à 2 dimensions, vide de forme et de sens. L'implantation des équipements se fait souvent de façon aléatoire sans se baser sur une connaissance parfaite du parcellaire foncier et sans une certaine équité sociale. Afin de garantir une certaine souplesse au plan, et de ne pas imposer au concepteur des formes d'aménagement figées et issues de l'esprit du lotissement, il faudrait mener la réflexion et la recherche pour trouver une solution plus judicieuse.

Par ailleurs les projets de PA ne soumettent pas de véritables variantes d'aménagement et sous l'effet des pressions exercées, contiennent des extensions dans toutes les directions et bien au delà des besoins, sans se soucier des répercussions en terme d'infrastructure de base, de coût de l'urbanisation ou de difficultés de la gestion urbaine. Les PA génèrent l'éclatement urbain au lieu de le résoudre. Les contraintes de la topographie, la qualité agricole des terres et paysagère de certains sites ne sont pas prises en considération. Au niveau de la forme, l'administration impose aux BET de respecter «le dessin conventionnel»² qu'aucun texte juridique ne définit et aucune initiative n'a été tentée pour trouver une autre forme de présentation.

- **L'Impact des règlements d'aménagement :**

Le règlement d'aménagement est un document juridique qui fait partie du PA et complète les documents graphiques. En plus de la nomenclature des différents équipements existants ou prévus par le plan, il doit préciser les règles d'aménagement de chaque zone ou secteur du PA. Or au lieu de se limiter au niveau de l'aménagement urbain, les règlements vont jusqu'à incorporer les règles de la construction et ont tenu tellement à les préciser qu'ils empêchent toute innovation urbanistique ou architecturale. Ces règlements se basent notamment sur le prospect, les règles de sécurité, d'hygiène et de salubrité qu'ils figent selon la compréhension des uns et des autres de sorte qu'ils diffèrent d'une ville à l'autre.

Au niveau de la procédure :

- **Longueur des délais des PA :**

Les délais d'élaboration des 21 PA étudiés entre le lancement des études et la date de l'homologation sont très longs et dépassent la moyenne des 7ans. La phase de l'étude jusqu'à la tenue de la CTL, varie de 2 à 8 ans. La phase de l'approbation³ varie de 1 à 3 ans. La phase de l'homologation qui dure de 1 à 2 ans est aussi trop longue car les documents doivent transiter entre plusieurs services du département de l'urbanisme pour être mis à l'homologation au niveau central. Les délais d'élaboration des PA sont conditionnés par la célérité de l'administration chargée de l'urbanisme, mais aussi et peut-être surtout de l'intervention d'autres institutions comme les provinces et préfectures, les services extérieurs et les communes concernées. Il faut donc réfléchir à réduire le nombre d'intervenants et à condenser les procédures ou les simplifier. Pour un certain nombre de PA, et vu les longs délais qu'ils nécessitent leur élaboration, ils se trouvent déjà caducs et remis en cause dès leur homologation.

Au niveau des intervenants :

- **L'Ambition exagérée des communes et des services extérieurs :**

L'enquête menée auprès des intéressés a montré que les communes ne sont pas toujours satisfaites des PA et se plaignent que ces derniers ne couvrent pas la totalité des territoires

² Hachures au début puis indices en lettres après.

³ Enquête publique, délibérations communales et commission centrale

communaux. Elles exigent l'extension maximale des aires d'urbanisation sans se soucier du coût de l'urbanisation ni des problèmes de la gestion urbaine. La conciliation de l'administration de l'urbanisme entraîne l'irréalisme des PA. Les services extérieurs exigent aussi l'intégration dans les PA, de programmes de projets dépassant de loin les besoins sans avoir de programmes budgétaires suffisants, ni de réserves foncières constituées. Cela entraîne automatiquement un taux de réalisation très faible.

- **L'absence de planification à moyen et à long terme :**

Les représentants des services extérieurs ne sont souvent pas mandatés ou habilités à définir des programmes décennaux de projets avec des budgets effectifs et une mise en œuvre programmée. Leur intervention dans la planification urbaine reste indicative mais ambitieuse.

- **L'absence de référence aux PA :**

Plusieurs administrations optent, au moment du lancement effectif de leurs projets pour le choix de terrains autres que ceux préconisés par les PA en raison de diverses opportunités et essentiellement foncières. Cela entraîne des contradictions automatiques dans les PA.

- **Le désintérêt de certains services extérieurs :**

Certains services extérieurs ne sont pas toujours représentés dans les réunions officielles par des cadres habilités à prendre des décisions importantes. Plusieurs services extérieurs ont réclamé d'être consultés dès le lancement des études de PA et non pas une fois les projets arrêtés. Cela peut contribuer à une participation plus effective et consciente de ces services et faire gagner sur les délais. Mais l'étude a montré que la majorité des observations émises lors de la CTL, ne concernent que des changements subsidiaires aux plans (réduction des emprises de voies, modification des emplacements d'équipements, etc.). La participation des intervenants se réduit à des arrangements spatiaux sans que la qualité de l'espace urbain projeté ne soit soulevée. La synergie entre le département de l'urbanisme et les autres administrations n'est finalement que formelle et procédurale.

- **L'importance du rôle des autorités provinciales :**

Les autorités provinciales, remplissant le rôle d'intermédiaires dans toute la procédure de élaboration et d'approbation des PA et la fonction de prise de décisions, peuvent aussi bien accélérer par leur célérité l'élaboration des PA ou engendrer dans certains cas, des retards importants dans les procédures, même si les contenus des PA sont agréés et ne soulèvent pas d'observations majeures.

Au niveau de la mise en Œuvre :

- **Absence de stratégie de la mise en Œuvre de PA :**

Les PA, une fois homologués, ne sont pratiquement jamais traduits en programmes d'actions. Seuls quelques services s'y réfèrent notamment pour les autorisations administratives. Par ailleurs les communes, les provinces et les administrations chargées de l'urbanisme ne suivent pas les réalisations sur le terrain et ne font pas de bilans de l'urbanisation. Ce qui ne permet pas d'évaluer en quantité et en qualité les matérialisations spatiales des extensions urbaines, ni de prévenir d'éventuels problèmes de planification.

1.3- Evaluation de la mise en oeuvre des PDAR de la RO :

L'évaluation de la mise en œuvre des PDAR a dégagé les conclusions suivantes :

1.3.1- L'élaboration des PDAR :

- **Absence d'une stratégie de programmation des études de PDAR :**

Aucun document écrit ne fait référence à une stratégie préalable de programmation des agglomérations rurales à doter de PDAR. Ni la situation géographique, ni l'organisation territoriale, ni l'importance démographique ou spatiale des agglomérations ne permettent de déceler une stratégie de choix. La programmation devait se faire selon les budgets disponibles et les opportunités administratives ou d'intervention de personnalités politiques.

▪ **Absence de critères de choix des agglomérations rurales :**

L'exposé des motifs de la loi de 1960 sur les plans de développement précise que les PDAR sont à établir pour les «noyaux embryonnaires» en milieu rural nécessitant une organisation spatiale pour la maîtrise du développement dans le respect des terres agricoles et d'un cachet architectural. Mais la loi a été appliquée à tout centre et agglomération qui ne relèvent pas du milieu urbain selon le découpage administratif qu'ils soient de petite ou de grande taille. Par la suite les PDAR se sont alignés aux PA tant par les zonages que par la structure ou le graphisme.

▪ **Absence d'études pluridisciplinaires complètes :**

L'absence des documents écrits et les rares notes justificatives recueillies ont reflété le caractère rudimentaire des études menées. Ainsi ces dernières manquent d'analyse démographique sur les ménages de l'agglomération et de la commune, de données sur la vie de société, sur l'appropriation de l'espace par la population, sur les taux d'analphabétisme et de scolarisation, sur l'emploi et le chômage, sur l'activité économique de l'agglomération, sur les budgets de la commune et ses capacités à financer tout ou partie du PDAR. Les spécificités régionales ne sont pas prises en compte et les réponses graphiques sont les mêmes pour tous les PDAR qu'ils soient en montagne ou en région désertique. Le statut foncier des terres n'est pas appréhendé dans les PDAR et les données de la conservation foncière restent rudimentaires et anciennes. La majorité des notes présentent des données de la commune et se basent dessus pour planifier les besoins d'agglomérations souvent très réduites. Cela produit de la démesure.

▪ **Absence d'analyse spatiale :**

Les formes initiales des agglomérations ne sont pas étudiées ni les tendances de développement. Les études ne traitent pas du site de l'agglomération ni de ses contraintes et potentialités spatiales, ni des données environnementales, ni de la voirie et des réseaux divers. L'habitat est traité de manière subsidiaire. Aucune approche du phénomène de l'habitat spontané n'est menée et aucune réponse appropriée n'est suggérée dans les plans.

▪ **Irréalisme des prévisions :**

L'étude des 20 PDAR de la RO a dégagé que leurs prévisions en matière d'extension de l'urbanisation ont largement dépassé les besoins. Ainsi l'aire projetée globale (1200 ha) a représenté 3,2 fois la superficie réellement urbanisée (380ha), et a varié selon les centres de 0,7 jusqu'à 32 fois, alors que l'effectif de la population a connu une véritable stagnation entre 1994 et 2004. Il n'y a ainsi aucune règle d'ensemble mais chaque PDAR constitue un cas spécifique. Le taux de mise en œuvre des extensions prévues par les PDAR est resté très faible.

▪ **Prévision aléatoire des équipements :**

Les PDAR contiennent les mêmes types d'équipements. Presque tous les PDAR proposent le déplacement du souk lorsqu'il existe. Cette opération n'étant pas aisée à réaliser, toute la planification accompagnant ce transfert devient désuète et rend le PDAR obsolète. Il n'y a pas de normes communes pour la prévision du nombre d'équipements et de leurs superficies, ce qui produit des différences importantes d'un PDAR à l'autre.

▪ **Uniformisation des zonages et des aménagements :**

Le Dahir de 1960 a stipulé que le PDAR a pour objet de délimiter les zones réservées à l'habitat des agriculteurs, les zones d'habitat non agricole, de commerce, d'artisanat et

d'industrie, les zones interdites à toute construction, les places publiques, les espaces libres et les plantations, les emplacements réservés aux édifices et services publics ainsi qu'aux installations de la vie sociale et notamment le souk et ses annexes. Les types de zonages contenus dans les PDAR sont pratiquement les mêmes⁴ et se répètent d'un plan à l'autre en faisant fi du contexte géographique des centres. D'autres types de zones y ont été introduits comme les villas, l'habitat continu et les zones touristiques. L'habitat dit «dense agricole» devient un habitat économique spontané. La «zone d'habitat dispersé» se assimile à «la zone vivrière» dans les périphéries des agglomérations. Les aires d'aménagement qui ne sont pas délimitées dans les PDAR reflètent un standard répétitif non adapté à la réalité du terrain, ni à l'évolution des pratiques sociales et des types d'habitat. L'ordonnement architectural exigé par les marchés d'étude, ne reflète pas un traitement approprié aux agglomérations concernées et reste superficiel.

▪ **La forme et la présentation des documents graphiques des PDAR :**

Les PDAR se présentent sous forme d'un ou plusieurs plans comportant la cartouche, la légende et le règlement d'aménagement lui-même. Si le caractère pratique de cette présentation regroupée est évident, la forme y soulève plusieurs observations : règlement difficile à saisir, graphisme de la légende avilissant, absence des côtes Lambert, de l'orientation du Nord, de l'échelle et du plan de situation, règles de construction indicatives.

1.3.2 - La procédure de élaboration et de homologation des PDAR :

Par rapport au délai global, 6 PDAR ont nécessité de 3 à 4 ans, deux de 5 à 7 ans et 11 de 8 à 11 ans. Le délai moyen au niveau régional est de 7 ans. La chronologie de la procédure n'est pas toujours respectée. Malgré la simplicité de la procédure (approbation par le Gouverneur ou le Wali), les délais de élaboration des PDAR ont été très longs en raison du :

- Manque de célérité de la part du département de l'urbanisme et de ses délégations régionales ou provinciales ;
- Va et vient entre le local et le central ;
- Laisser aller dans les procédures et le peu d'intérêt des ministères ;

1.3.3- L'évaluation de la mise en Œuvre des PDAR :

▪ **Faiblesse de la mise en Œuvre :**

Les PDAR des 20 centres analysés contenaient 130 équipements collectifs variant de 3 à 15 par centre. Les PDAR ont programmé 296 nouveaux équipements soit 2,3 fois l'effectif de base, sur des superficies beaucoup plus vastes. Mais seuls 58 ont été réalisés soit un taux global de mise en œuvre de 20% environ alors que la plupart des PDAR a été homologuée depuis de nombreuses années. Le très faible taux de réalisation des PDAR est justifié par le manque de moyens. Dans la réalité, les prévisions ne sont pas respectées et ces plans ne représentent pas des documents de référence. Il y a une absence totale de programmation de la mise en œuvre. Les PDAR sont devenus des documents obsolètes. Et bien que la loi avait prévu la subordination de l'autorisation des lotissements au niveau de l'Autorité locale⁵, cette disposition n'a pas été exploitée et n'a pas eu d'effets sur leur mise en œuvre puisque la demande est restée faible dans les PDAR élaborés.

En conclusion si les PDAR devaient maîtriser l'espace rural marocain, ils ont vite débordé de leur mission initiale concernant les noyaux ruraux embryonnaires ou les sites à protéger pour couvrir toutes les agglomérations considérées comme rurales par le seul découpage administratif. Aucune stratégie d'organisation territoriale et de programmation des centres

⁴ Habitat dense agricole, Habitat dispersé, Zone vivrière, Servitude de commerces, d'artisanat et de services, Zone non aedificandi

⁵ Articles 9 à 12

selon un ordre de priorité n'a été établie. Les centres étaient choisis en général par les provinces ou par les communes. Les PDAR ont intéressé souvent les chefs lieux des communes rurales même si ces derniers ne correspondaient qu'aux sièges des maisons communales. L'évaluation objective de l'impact des PDAR sur le développement des agglomérations rurales a montré l'inefficacité totale de ces documents. Au lieu de s'adapter à la réalité du terrain et évoluer selon les conjonctures et les besoins, ils sont restés figés et n'ont pas pu freiner les tendances fortes de l'exode rural, de l'émergence de multiples centres ruraux, le gonflement des villes et des centres ruraux existants. La élaboration des PDAR devra être arrêtée et ces documents devraient être remplacés par des documents plus adaptés et plus efficaces.

Chapitre 2 : Les causes de l'inefficacité de la mise en œuvre des documents d'urbanisme de la région de l'oriental :

De manière globale, on peut refléter les raisons de la non exécution des DPU dans les aspects suivants :

2.1.- La méthode des choix des centres :

L'étude d'évaluation a montré qu'il n'y avait pas eu de stratégie claire pour le choix des centres à doter de document d'urbanisme. Pour les SDAU, seules les villes principales avaient été retenues dans une vision limitative au départ (les années 80), avant d'être élargie à des aires plus vastes ou des zones spécifiques. Pour les PA, la priorité a été accordée au début aux villes selon leur importance ou leur taille et l'objectif visé à partir de 1992 en la généralisation de ces documents à tous les centres urbains de la région était tout à fait justifié. Quant aux PDAR, ils furent choisis selon la demande émanant des autorités ou des communes. L'initiateur était diversifié entre le niveau central dont les choix primaient, les délégations régionales ou provinciales chargées de l'urbanisme et les intervenants extérieurs comme les autorités locales et les communes.

La création des agences urbaines et la récente décentralisation a déjà résolu une grande partie de cette problématique dans le sens où les choix se font au niveau régional. Par ailleurs et par manque de stratégie, la hiérarchie entre les différents niveaux de planification (de l'aménagement du territoire à l'urbanisme opérationnel) était restée théorique, de sorte que les SDAU avaient devancé le SNAT, le SRAT et le SDAR, et certains PA avaient devancé, les SDAU.

2.2- Les termes de référence :

A vouloir être parfaits, les termes de référence exigeaient pour les SDAU et les PA, des études générales et sectorielles très nombreuses et compliquées, et des enquêtes administratives et empiriques difficiles à mener. La lourdeur des thèmes demandés entraînait automatiquement des retards dans les délais et des débats théoriques sur les analyses diagnostics bien inutiles. La preuve en a été que les conclusions de ces dernières n'ont pas pu représenter la base pour la collaboration des aménagements. La coupure entre les deux phases de l'étude était très nette.

Les termes de référence n'étaient pas non plus adaptés aux contextes géographiques et socio-économiques des centres en question. Les TR étaient les mêmes pour tous les cas de figure.

2.3- La méthode d'attribution des marchés de l'étude :

Alors qu'au début des années 1980 l'administration se chargeait elle-même de l'élaboration des DPU (surtout les PDAR) et se faisait aider des fois par des consultations de consultants chercheurs, elle a attribué par la suite cette mission aux BET privés. Mais l'attribution des marchés par appels d'offres rencontrait un problème crucial : celui de la rareté de l'expertise nationale. En effet plusieurs études confiées à des BET non expérimentés en aménagement et en urbanisme n'aboutissaient pas à des DPU probants et de grande qualité. Le mieux disant garantissant la qualité de la mission doit primer sur le moins disant.

2.4- Le coût prévisionnel de la mise en Œuvre :

L'étude d'évaluation a montré que plusieurs documents présentaient des solutions compliquées et onéreuses, qui se sont avérées impossibles à réaliser. L'estimation du coût de l'urbanisation et de la mise en œuvre n'est jamais appréhendée dans les études, alors qu'on devait passer plus de temps à monter la réalisation des DPU que de débattre de sujets théoriques qu'on oublie vite dès qu'on passe aux aménagements spatiaux. Même si cette estimation ne couvre pas tous les aspects de l'aménagement, elle doit au moins concerner l'infrastructure de base et les grands équipements structurants sachant que la promotion privée peut contribuer efficacement à une partie de son financement, comme l'ont montré les récentes expériences de ZUN et de villes nouvelles. De plus l'estimation des coûts des équipements mettra les différents départements ministériels devant la responsabilité de collaborer une programmation de mise en œuvre.

2.5- Le processus de construction et de suivi :

L'étude a montré que la procédure de collaboration et d'approbation des DPU est lourde et entraîne des retards considérables qui incombent aussi bien aux BET qu'à l'administration chargée du suivi et aux autres administrations. La chronologie des phases de l'étude incluse dans le marché (en application de la circulaire 005) enlève l'étude et mérite d'être revue selon chaque cas pour améliorer les prestations, cibler les objectifs spécifiques et surtout assouplir le processus dans son ensemble.

2.6- Les logiques des acteurs :

Si auparavant certaines administrations n'accordaient pas une attention particulière à la collaboration des DPU, actuellement tous les acteurs attachent une importance de plus en plus grande à ces études et participent pleinement à toutes leurs phases. Cela entraîne la confrontation de différentes logiques et l'apparition parfois de contradictions entre les prévisions des concepteurs et de l'administration de suivi et les desideratas des autres acteurs comme les communes, l'Éducation Nationale, la Santé, les Habous, les TP et l'Agriculture. Pour certains, l'intervention concerne l'orientation de l'urbanisation future ou l'importance des extensions spatiales et pour d'autres, le nombre des équipements prévus et leur implantation. Sans avoir à figer l'espace et à geler les terrains tout au long de la durée de validité des DPU, ni à occulter le devenir des centres par une limitation forcée de leurs extensions, il y a lieu de rechercher une symbiose entre les différents acteurs et un moyen de faire évoluer l'urbanisation et le contenu des DPU (par l'assouplissement de leur révision) selon les tendances enregistrées et les concrétisations effectives des projets convergents.

Chapitre 3 : Analyse de l'Impact des dérogations sur les documents d'Urbanisme de la Région de l'Orléans :

3.1- Historique de la procédure des dérogations :

L'Administration consciente des problèmes posés par les dispositions des documents d'urbanisme quant à la réalisation des projets d'investissement, avait instauré une voie de recours qui visait à pallier les blocages causés par l'incompatibilité des dispositions des documents d'urbanisme avec la réalité pratiquée sur le terrain. Cette voie de recours allait être officialisée par une série de circulaires ministérielles destinées à trouver des solutions. Or ces mesures parallèles ont connu chronologiquement une progression aussi bien au niveau institutionnel qu'au niveau organisationnel. Ainsi, se sont donc succédées les circulaires 254 relative aux procédures d'instruction des projets d'investissement en date du 12 Février 1999 émanant du Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement, de l'Urbanisme et de l'Habitat, la 622 relative à la mise en œuvre des travaux de la commission instituée conformément à la circulaire 254 précitée et la circulaire interministérielle entre le Ministère de l'Intérieur et le Ministère Délégué auprès du Premier Ministre Chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme n°3020 du 04 mars 2003 relative à l'octroi des dérogations en matière d'urbanisme.

1- La circulaire 254 a considéré les demandes d'autorisation de construire ou de lotir comme des dossiers d'investissement et l'objectif était d'améliorer les circuits et les procédures en vigueur. Cette circulaire se articulait autour de 4 points principaux :

- La délivrance d'une note d'orientation pour les grands projets d'investissement ;
- L'instauration de la pré-instruction des grands projets par les Agences Urbaines ;
- L'instauration de la pratique de la délivrance de l'avis favorable sous réserve de satisfaire certaines remarques qui sont de nature à ne pas remettre en cause le projet en question ;
- L'institution d'une commission Ad-Hoc chargée d'instruire les dossiers en souffrance.

C'est ce dernier point qui concernait la dérogation, puisque cette commission mise sous l'autorité directe du Ministre de l'Aménagement du Territoire avait pour mission de traiter les dossiers litigieux selon quatre cas de figures :

- Lorsque le projet était situé dans une zone non couverte par un document d'urbanisme ;
- Lorsqu'il s'agissait de projets situés dans un secteur en cours d'étude par des documents d'urbanisme ;
- Les cas des projets situés dans des zones couvertes par des documents d'urbanisme mais dont les terrains n'étaient pas équipés par la voirie et les réseaux divers ;
- Lorsque la consistance des projets était incompatible avec les dispositions réglementaires régissant le secteur dans lequel ils étaient implantés.

C'est ce dernier cas qui concernait la dérogation par rapport aux dispositions d'un document d'urbanisme en vigueur.

2- La circulaire 622 relative à la mise en œuvre des travaux de la commission Ad Hoc instituée par la circulaire 254, avait été instituée suite au nombre important de demandes

l'examen de dossiers adressées à la commission Ad Hoc au niveau central. Elle avait délégué au niveau local, le traitement de plusieurs dossiers qui pouvaient être examinés localement pour occuper uniquement des projets d'investissement n'ayant pas eu de consensus au niveau local. En outre, cette circulaire avait introduit la notion des délais, en ce sens qu'elle avait imposé aux pétitionnaires dont les projets avaient eu l'accord de principe de déposer leurs projets pour autorisation dans un délai de 6 mois, faute de quoi l'engagement de l'administration devenait caduc.

3- La circulaire 3020 du 04 mars 2003 avait remplacé les deux premières et a donné au Wali de la région un rôle central dans la décision de l'octroi des dérogations dans le domaine de l'urbanisme. Elle a laissé le soin aux Walis des régions d'arrêter la nature des projets d'investissements pouvant bénéficier de dérogations dans le domaine de l'urbanisme après avoir balisé le cadre général économique, social et urbanistique. Cette circulaire a incité les Walis à préserver les monuments historiques et à prendre en considération l'esthétique général de la ville ainsi que le cachet traditionnel des tissus anciens. Elle a aussi désigné clairement les membres de la commission habilitée à octroyer les dérogations en matière d'urbanisme.

Ainsi, au niveau institutionnel un net changement a eu lieu entre 1999 et 2003, dans la décentralisation généralisée de la gestion de dossiers et dans la déconcentration puisqu'il y a une intervention conjointe des deux départements de l'urbanisme et de l'intérieur dans le traitement des demandes et une participation des communes et des autres départements concernés. En outre, le rôle assigné aux Walis de régions dans le domaine des dérogations vient combler les attributions qui leur sont dévolues en matière d'investissement. Déroger aux dispositions d'un document d'urbanisme n'est donc pas forcément conçu comme une manière de rectifier des options d'aménagement « ratées » mais plutôt comme un moyen de réadapter une planification aux opportunités d'investissement.

3.2- L'analyse quantitative et qualitative des dérogations dans la métropole régionale de Djida

- Dérogations accordées dans le cadre de la circulaire 254 :

La commission Ad-Hoc a octroyé dans la ville de Djida 33 dérogations⁶ dont 14 concernaient des constructions et 19 des lotissements. Les demandes de dérogations concernant les constructions se rapportaient essentiellement au dépassement de la hauteur permise dans le secteur ce qui relate une incohérence du plan d'aménagement en matière du zonage relatif à l'habitat. La majorité des dérogations a concerné le changement de zonage ou la suppression ou réduction des équipements.

- Dérogations accordées dans le cadre de la circulaire 622 :

La commission a prononcé 35 accords de principe⁷. Les dérogations accordées concernaient les lotissements dans une large mesure, 22 cas sur 35. Le recours des lotisseurs visait pour la réduction ou la suppression des servitudes grevant leurs terrains. Les dérogations concernant le changement de zonage ou le dépassement de la hauteur permise restent dominantes avec 51% suivies par celles ayant trait à la réduction ou la suppression d'équipements et d'espaces verts avec 43%. On remarque que les deux catégories confondues sont en hausse par rapport à celles octroyées dans le cadre de la circulaire 254.

⁶ De 1999 à 2001

⁷ De 2001 à 2003.

- Dérogations accordées dans le cadre de la circulaire 3020 :

Dans cette 3^{ème} catégorie, les dérogations concernent beaucoup plus les lotissements que les constructions et ce dans les secteurs nord, sud et ouest. Il y a une confirmation de la règle concernant la concentration de l'objet des dérogations dans le changement de zonage et la suppression des espaces verts et des équipements.

La proportion des dérogations accordées dans le cadre des trois circulaires et concernant le changement de zonage ou la suppression d'équipements, reste très forte, avec une prédominance pour le zonage d'habitat économique et d'habitat social et des minimums parcellaires requis par le plan d'aménagement. Une certaine ligne de conduite a été poursuivie par les commissions dans l'octroi des dérogations, qui consiste à limiter (en apparence) les cas de réduction ou de suppression des espaces verts en instaurant un système de compensation, notamment, celles accordées dans le cadre de la circulaire n°3020. Ainsi, dans la majorité des cas, l'accord de la commission est conditionné par la cession à titre gratuit d'une parcelle de terrain au profit de la commune ou d'un service public ou l'aménagement de la partie restante d'un espace vert. Il a été constaté que les dérogations au zonage sont souvent subordonnées à un programme de construction de logements sociaux au prorata des superficies des projets. Ce système a encouragé les lotisseurs à demander le réexamen et la modification de leurs projets. La majorité des projets ayant fait l'objet de dérogations ne présente pas des qualités urbanistiques ou économiques susceptibles d'avoir des retombées conséquentes. Ainsi, il s'agit dans la plupart des cas de projets de lotissements ou de constructions tout à fait ordinaires.

L'impact des dérogations sur les PA peut être analysé selon les critères suivants :

- Le changement de zonage :

Les demandes sur le changement du zonage constituent l'un des objets essentiels des dérogations montrant une convergence pour l'habitat économique et social, qui génère plus de profit et reste le plus demandé sur le marché. La Région de l'Oriental présente une particularité qui réside dans le fait que l'objet de plusieurs demandes porte sur le changement de la zone d'immeubles en zone d'habitat économique, ce qui reste singulier par rapport aux autres régions et centres à forte expansion. Le changement de zonage effectué, au coup par coup, suite aux dérogations accordées influe sur les composantes spatiales prévues initialement par les plans d'aménagement aussi bien en matière d'harmonie générale qu'en matière de densité. Le problème d'intégration des projets, dans la zone d'origine, reste posé car en terme spatial ou visuel, la dérogation ne concerne qu'une partie d'un lot. Ce problème devient plus important lorsqu'il s'agit de passer d'un zonage moins dense vers un autre plus dense tel que le passage d'une zone de villas vers une zone d'habitat social...

Aussi, cette situation peut engendrer un déficit en matière d'équipements publics lorsque ces derniers sont programmés en fonction des besoins réels. Les projets présentés peuvent paraître comme une opportunité pour l'administration afin de corriger une option du plan d'aménagement. La voirie interne quant à elle, subit des changements en ce qui concerne les emprises qui restent dépendantes de la hauteur des constructions. On constate, une tendance à la réduction des voies notamment lorsqu'il s'agit de passer du zonage de l'habitat économique à celui de l'habitat social.

- La suppression et la réduction des équipements publics et des espaces verts :

Les équipements et espaces libres sont souvent surdimensionnés et répartis d'une manière qui se soucie peu de la justice foncière. Si la suppression de ces équipements n'est pas toujours accordée, la réduction est en général admise par les commissions de dérogations moyennant une contrepartie telle que la réalisation d'un programme social d'habitat ou la cession à titre gratuit d'une parcelle de terrain au profit de la ville. Si les extensions spatiales dans les PA dépassent de loin les besoins réels de la ville et entraînent une surestimation des équipements, les dérogations accordées réduisent ces derniers au strict minimum au point de générer en fin de compte un déficit pour les populations concernées. Un minimum vital d'espaces libres pouvant servir aux équipements de proximité, à l'aménagement urbain et à la création des quartiers d'habitat doit être sauvegardé dans les projets de lotissements.

D'une manière générale, l'étude de cas de Oujda a montré que les dérogations accordées n'ont pas eu d'effets positifs sur l'espace urbain de la cité car il s'agit dans la majorité des cas de projets de lotissements ordinaires ayant accentué la tendance à la standardisation de l'habitat individuel sur plusieurs zones et l'extension horizontale de la ville.

Deuxième partie:

Recommandations
pour la révision de la planification urbaine
au Maroc

Chapitre 4 : Constat global de la planification urbaine au Maroc

En conséquence de l'évaluation de la mise en œuvre des documents d'urbanisme, effectuée sur 43 documents homologués de la RO (2 SDAU, 21 PA et 20 PDAR), on peut dresser le constat suivant qui concerne en fait tout le système de production des Documents d'urbanisme et du cadre bâti au Maroc.

1. **Les documents d'urbanisme sont figés et contraignants** : On peut estimer que tous les documents d'urbanisme (SDAU, PA, PDAR) sont figés quant à leur contenu, à leur zonage, à leur prévision et à leur graphisme. Dans l'esprit de vouloir maîtriser parfaitement l'urbanisation, ils deviennent très contraignants et dépassés par l'évolution spatiale du fait que l'urbanisme est un domaine vivant et qui intègre plusieurs paramètres mouvants. Les DPU ne sont pas opérationnels : les SDAU restent des schémas peu consultés par l'ensemble des acteurs du développement spatial et ne constituent pas de véritables références à l'urbanisme opérationnel, et les PA viennent souvent en remettre partiellement ou même totalement les prévisions. Si les SDAU ne sont pas traduits par des PA opérationnels, ils deviennent automatiquement obsolètes. Les PDAR sont restés déphasés par rapport au développement des localités rurales et n'ont jamais été vraiment considérés comme des documents à respecter. Les PA, à force de vouloir résoudre toutes les problématiques urbaines, deviennent en général extravagants et ne sont pas mis en œuvre. Ils n'arrivent pas, de ce fait, à apporter des solutions applicables et opérationnelles à des situations spécifiques pour lesquelles ils ont été enclenchés.
2. **Les données de base sont inadéquates** : Si au départ les études des DPU tenaient à se référer à des données socio-économiques de base, l'évaluation a montré que ces données étaient soit exagérées, soit dépassées soit totalement aléatoires. Ainsi les prévisions étaient non fondées ou répondaient à d'autres facteurs. Les analyses sociodémographiques et économiques avaient toujours le caractère académique et n'entraînaient aucune conséquence sur l'aménagement. Les données foncières étaient presque totalement absentes lors de l'élaboration des DPU, ce qui provoquait de nombreuses contradictions, injustices ou aberrations. Les données techniques (sol, sismicité, infrastructure, circulation, transport, etc.) étaient totalement absentes alors qu'elles ont un caractère déterminant quant à l'ouverture de zones à l'urbanisation et aux types d'aménagement qui leur seraient adéquats.
3. **Les prévisions restaient facultatives et hypertrophiées** : Les extravagances des prévisions des DPU en matière de besoins (aménagement et équipements) et la dérision des réalisations ont été largement prouvées et montrées dans l'étude de l'évaluation. En tenant pour le secteur public à prévoir le parfait (irréaliste) qui consiste par exemple à supposer 100% de taux de scolarisation ou de couverture hospitalière et sanitaire, les DPU intègrent un nombre hors portée de réalisations et des normes injustifiées en superficie. L'état est bien aperçu de l'exagération des normes en matière d'équipements et qui étaient communes et généralisées à tout le territoire national sans distinction de régions géographiques ou de densités de population et sont trouvés contraints de les revoir à la baisse. Il va de soi que si le programme en équipements des DPU est exagéré, automatiquement le taux de mise en œuvre ne pouvait être que dérisoire.

4. **Le zonage et le graphisme se sont avérés limités et astreignants :** Les DPU ont toujours été conçus selon deux dimensions et dans l'esprit du lotissement et de l'auto construction. L'image future de l'espace en 3D n'était jamais recherchée. Rien ne pouvait justifier scientifiquement les types de zonage intégrés dans les DPU et leur répartition spatiale (zone d'habitat économique, de villas etc.). Les zonages figés sont devenus, pour l'exigence de l'administration, normalisés à toutes les contrées du pays alors qu'en parallèle cette même administration relève le manque d'intégration des spécificités urbanistiques et architecturales locales. L'administration, a tellement peur du vide juridique qu'elle exige au niveau du graphisme l'affectation de toutes les parcelles et la représentation même de certains éléments de détails qui ne font que figer l'espace et peuvent produire des contradictions et des oppositions sociales dans leur mise en œuvre (voies de toutes les dimensions, impasses, ruelles, etc.). On fait donc supporter à des documents graphiques la responsabilité de la gestion urbaine en tenant à en ficeler le contenu dans l'esprit de la maîtrise de l'aménagement.

5. **Le foncier n'était ni suffisamment connu ni maîtrisé :** Ni l'administration chargée de l'urbanisme ni les concepteurs des DPU n'ont une connaissance satisfaisante du foncier des espaces à planifier. Il est à noter en premier lieu que l'immatriculation n'est pas généralisée et plusieurs localités ne sont même pas parcellisées. En deuxième lieu il n'y a pas une actualisation permanente des maps foncières au point que plusieurs documents se basent sur des cartes totalement dépassées. Les données de la conservation foncière ne sont pas mises à la disposition de l'administration et des concepteurs. Les terrains domaniaux collectifs habous etc. ne sont pas cernés et délimités de manière complète et exacte. Les DPU leurs aménagements et les implantations des équipements sont faits au hasard de la propriété foncière au point que les injustices foncières sont courantes et des fois flagrantes alors que la technologie permet de fournir toutes les données précises en matière de foncier cela relève essentiellement de la non généralisation de l'immatriculation.

6. **L'unicité de la réglementation du cadre bâti :** Les règlements d'aménagement sont produits selon un seul et même canevas. Dans la définition des zones constructibles (dites urbaines) on retrouve les mêmes prescriptions (prospect, hauteur, minimum parcellaire, profondeur constructible (bande de 15m etc.)) qui intéressent des éléments affaire à la construction. Comme si le règlement devrait tout régir. Or on retrouve encore dans plusieurs localités des règlements de voirie toujours en vigueur et en contradiction avec les règlements d'aménagement. Le règlement comporte en lui-même des contradictions flagrantes telles l'exemple du secteur E2 (petit collectif, avec cour) avec un minimum de 80m² et une cour de 20m² : comment peut on concevoir un collectif sur une superficie couverte de 60m² ; ou l'exemple des hauteurs totales admises et les hauteurs partielles sous plafond (HSP) qui ne sont pas conformes entre elles, ou l'exemple encore de la définition des locaux habitables qui est différente d'une région à l'autre (notamment les cuisines et les locaux humides). Par ailleurs le type de construction inclus dans les règlements d'aménagement n'est que l'extraverti (ouvert sur l'extérieur) et ne laisse aucune opportunité à la recherche urbanistique et architecturale (type architectural traditionnel, oasien, etc.).

7. **La multiplicité des responsabilités :** Si le texte fait référence au département chargé de l'urbanisme pour l'élaboration des DPU, les autres administrations interviennent de manière différenciée. Certaines d'entre elles restent déterminantes (notamment l'intérieur, les TP, l'Agriculture, les Affaires Culturelles dans certains cas)

mais ne participent pas de manière efficace à leur confection. D'autres sont représentées par des membres sans pouvoir décisionnel, ce qui empêche d'atteindre la synergie recherchée entre les acteurs. Toutefois plusieurs administrations s'opposent aux prévisions des DPU et proposent des programmes d'équipements extravagants. Enfin la participation des communes, qui sont les premières concernées n'intervient qu'en fin de parcours et au lieu d'accompagner l'élaboration du DPU pour le bien commun de la localité depuis le début jusqu'à la fin, les représentants de celles-ci ne cherchent qu'à en tirer profit au maximum, souvent pour des intérêts privés.

8. L'Inadéquation des modes de distribution des marchés : Si au départ l'administration élaborait elle-même les DPU (les années 50 et 60), elle a ensuite confié certaines études importantes à des BET étrangers (les années 70). Par la suite quand elle a voulu encourager l'expertise nationale dont un nombre limité de BET avait la formation ou l'expérience suffisante pour les mener, elle a bradé les montants des études et a accepté toutes les offres du moment quelles soient les moins disantes, (les années 80 et 90), sans se soucier de la qualité des BET. Ce qui a enclenché une médiocrité des DPU. On assiste, de nos jours, pour les études importantes à un retour de l'administration par le biais des appels d'offres internationaux à l'expertise étrangère qui vient chercher à faire trimer des consultants nationaux⁸. Evidemment les budgets ont été augmentés en conséquence et l'expertise nationale ne fait qu'en sévir. Ni l'État ni les corps professionnels n'ont tenu à former véritablement l'expertise nationale pour qu'elle soit capable de produire les DPU adéquats et dans les règles de l'art. C'est comme si la période de vulgarisation des DPU aux BET nationaux n'était que justificative au retour de l'expertise étrangère.

9. Absence de stratégie : Le choix des localités à doter de DPU ne s'appuyait sur aucune stratégie organisationnelle territoriale claire. Il se faisait selon les budgets et les opportunités et parfois les pressions de certains acteurs tels les élus ou l'autorité locale. Bien que l'on ait tenté de s'intégrer à une vision globaliste qui part de l'Aménagement du Territoire (SNAT, SDAR, SRAT) pour établir les DPU mais en fait, cela restait sans véritable effet. L'étude d'évaluation a montré clairement que les DPU ne se différenciaient pas entre eux quant à leur contenu pour se référer à une quelconque vision d'Aménagement du Territoire (équipements structurants, ZI, etc.). L'uniformité des TR et leur lourdeur participaient à cette absence de stratégie. Le manque de stratégie intervenait, aussi bien, au niveau général de la région comme celui des localités pour lesquelles les mêmes recettes étaient demandées en faisant des spécificités que ce soit au niveau du choix que de l'approche.

10. Le manque d'intérêt des départements extérieurs :

Niveau collecte des données : On note une absence de coopération et de mise à disposition des données existantes au sein des départements extérieurs. Les données ne sont fournies ni aux BET ni au département chargé de l'urbanisme. Ce qui affecte dès le début le contenu de l'étude et va à l'opposé de la synergie recherchée et surtout demandée par ces départements. De plus ces derniers n'ont souvent pas de programme planifié clair pour l'avenir de la localité et s'agrippent à leur propre planification.

Niveau représentation : Les fonctionnaires qui représentent les acteurs sont souvent sans qualification particulière et sans mandat clair pour prendre des décisions importantes qui engagent l'avenir de la localité et normalement l'action de ce département. Ils doivent se référer à chaque fois à l'administration supérieure ce

⁸ Il s'agit à notre avis d'un complexe vis-à-vis de l'étranger.

qui ne fait que engendrer des retards supplémentaires tout au long de la collaboration et l'instruction des DPU. De plus, ces représentants ne sont pas nominativement désignés et responsabilisés changeant au gré des réunions administratives. La vision des départements reste théorique et ne s'inscrit pas dans une stratégie budgétaire donnée.

11. **La non budgétisation des DPU :** Même si dans certains TR il est demandé une estimation du coût de l'urbanisation, cette dernière reste tout à fait aléatoire. Aucun DPU n'a été véritablement estimé et réparti selon les différents opérateurs. Ni les collectivités ni les départements ne prennent en considération le coût et les budgets que nécessite la mise en œuvre. Ce qui ne donne pas à ces derniers une véritable valeur opérationnelle et d'exécution. Ce manque d'estimation ne permet pas aux responsables de considérer à leur propre valeur certaines propositions de réorganisation ou de réaménagement proposés par les DPU et d'y adhérer ; au point que la nécessité d'actions de requalification urbaine s'est avérée incontournable, ces dernières années. La collaboration des DPU n'est pas faite dans une vision opérationnelle et de mise en œuvre effective de la planification. Ce sont donc des documents qui ne visent que la attribution des autorisations de construire et de lotir.
12. **L'absence de contribution des opérateurs urbains :** Tout au long de la pratique de la P.U, les propriétaires fonciers et les opérateurs urbains ne participaient pas à la mise en œuvre effective des DPU et cherchaient plutôt à en profiter. Ce n'est que récemment que leur contribution est devenue opérationnelle et a montré tous les biens faits sur la mise en œuvre des DPU.
13. **La lenteur des procédures de collaboration des DPU :** La collaboration des DPU jusqu'à leur homologation passe par des procédures longues et lourdes qui compliquent le contenu et retardent leur promulgation. Cela enclenche plusieurs phénomènes dont les plus flagrants sont : Le vide juridique durant la période de collaboration et toutes les tractions qui l'accompagnent. Les prévisions se trouvent souvent dépassées au moment de l'homologation car l'espace n'a pas cessé d'évoluer entre temps et les DPU sont restés statiques sans pouvoir connaître d'actualisation, laquelle remettrait tout le processus à zéro.
14. **Sacralisation des DPU, de leurs règlements et même de leur interprétation :** Les contenus des DPU et de leurs règlements sont tellement figés et veulent être tellement précis que les départements chargés de l'urbanisme et les autorités s'y astreignent comme des références inaliénables qui ne peuvent connaître aucun changement alors que les échelles même des DPU ne peuvent refléter ces précisions. Tels qu'ils sont prévus par la loi et tels qu'ils sont conçus, les DPU ne permettent aucune souplesse vis-à-vis de l'aménagement spatial ni aucune adaptation à un milieu en perpétuelle évolution. Les DPU et leurs règlements qui sont répétitifs et non adaptés aux spécificités locales participent à la médiocrité du cadre bâti et à la répétitivité des modes de production de l'espace et des éléments d'architecture urbaine. La question est de trouver le moyen de rendre les DPU souples, adaptés au contexte et évolutifs tout en les préservant des dérives spéculatives et opportunistes.
15. **Le contournement des textes :** Les DPU devenant des contraintes et des fois des obstacles à l'aménagement adéquat et évolutif entraînent inéluctablement la recherche de leur contournement par différents opérateurs. Ce contournement peut avoir lieu de manière réglementaire par le biais de la dérogation mais se fait aussi de

manière illégale par certains promoteurs et usagers, sans que le contrôle ne puisse le freiner. D'autant plus que l'acte de bâtir n'a pas été suivi depuis les autorisations basées en principe sur les prévisions des DPU jusqu'aux certificats de conformité, par une seule responsabilité collégiale (l'autorisation de construire suit une procédure et le permis d'habiter une autre, qui échappe à l'autorité de la commission d'autorisation).

16. Le rôle des BET : De manière générale l'évaluation a montré que les différentes approches sectorielles des études de DPU restaient disloquées et ne s'interpénétraient pas pour composer une image socio-économique et spatiale complète des localités en question. De plus, les approches techniques et juridiques restaient légères et l'aménagement proposé devenait le produit presque exclusif du chef de projet (architecte en général) et ne correspondait pas à la résolution de la problématique posée dans sa globalité. Les consultants qui formaient l'équipe n'intervenaient que par l'apport d'approches sectorielles séparées. Cela reflète la rareté de la qualification des BET auxquels l'Administration confiait les études. Les prises de position récentes de l'Administration à arrêter l'intervention des BET aux CTL ne solutionnent ni les délais ni la qualité et la maîtrise du contenu de ces DPU. L'apport des BET doit être avant tout au niveau de la conception de l'image future de la ville ou de l'espace à aménager et des éléments techniques et estimatifs de la faisabilité de cet aménagement. Mais il doit participer à toutes les tractations jusqu'à la finalisation totale du processus, afin de défendre ses principes et de sauvegarder l'essentiel de sa conception. Le système de production des DPU (rigidité des aménagements statiques et des règles d'aménagement et de construction) n'incite pas les producteurs du cadre bâti (archi, BET, promoteur, entreprise, etc.) à innover et à s'inscrire dans un esprit de recherche et d'amélioration du milieu. Il ne permet pas à la société civile de contribuer (participation, suivi ou contrôle) à la confection qualitative de l'espace (de tous les points de vue). Les modèles usuels préconisés par les DPU ont finalement incorporé la médiocrité par la force de l'habitude dans la production de l'espace.

17. Absence de suivi de la mise en Œuvre : Avant la création des Agences Urbaines, aucun DPU n'a été suivi par la mise en place de moyens pour sa mise en œuvre. Des tentatives de commissions de suivi de mise en œuvre ont été faites mais se sont vite avérées inefficaces. Les DPU n'étaient ni respectés dans leurs prévisions ni des fois même consultés. Les alignements n'avaient presque jamais été opérés dès l'approbation des DPU et les développements spontanés de l'urbanisation se sont allégrement poursuivis. Par ailleurs, aucun acteur n'a traduit le DPU en programme d'actions, budgétisé et mis à exécution. Après la création des Agences Urbaines, la référence aux DPU pour la délivrance des notes de renseignement et des avis sur les demandes d'autorisation ont redonné aux DPU une force de référence. Le marché foncier est devenu de plus en plus lié à la réglementation des DPU. Seulement le caractère figé des DPU existants, bloque l'initiative de l'Agence Urbaine pour améliorer le cadre bâti et peut enclencher des détournements réglementaires ou non réglementaires. Par ailleurs, le rôle des Agences Urbaines se réduit à l'avis concernant l'autorisation de lotir ou de construire, et ne leur permet pas de gérer la production du cadre bâti depuis sa conception jusqu'à sa réalisation et de coordonner les apports des différents acteurs en les incitant à programmer et réaliser effectivement ce qui est prévu dans les DPU. Il y a donc une absence de la répartition collégiale des responsabilités pour la réalisation des prévisions des DPU et un manque de coordination entre les différents acteurs.

En finalité, la chaîne de production du cadre bâti en général comporte une multitude de maillons faibles qui ne permet pas la maîtrise du phénomène urbain et la amélioration de la qualité du cadre bâti. Le système actuel est arrivé à saturation et mérite d'être refondé.

Chapitre 5 : Recommandations pour la révision de la planification urbaine au Maroc :

5.1- Cadre préalable :

Nous pensons qu'en matière d'urbanisme, le Maroc a atteint un degré de conscience et de connaissance suffisant et a réalisé des expériences probantes en matière d'urbanisme et de projets urbains (ville nouvelle, ZUN, etc.) qu'il est temps de rompre avec tout l'esprit et le système de conception et de production des DPU qui a valu jusqu'à maintenant.

Ainsi, il faut arrêter de produire les SDAU qui ont prouvé leur inefficacité car ils sont restés des schémas non opposables au tiers et la plupart du temps dépassés, souvent même avant leur homologation. De même il faut refondre totalement l'esprit et le contenu des PA et des PDAR.

En premier lieu, nous pensons qu'il n'y a plus de nécessité à différencier les localités urbaines ou rurales (villes, centres délimités, centres ruraux, etc.) en terme de poids démographique ou d'étendue spatiale, pour l'établissement des DPU. Cela ne remet en rien le découpage administratif et tout l'arsenal juridique qui le concerne. Toutes ces localités peuvent être traitées avec les mêmes types de documents.

L'administration sera à même de lister les localités à couvrir de DPU selon une stratégie et un programme préétabli.

Elle établira les DPU sans définition absolue des périmètres d'aménagement. Elle pourra délimiter une aire de développement sans la figer dans le sens où tout est étudiable et faisable s'il répond à toutes les conditions de réalisation par l'administration. Toutefois, elle pourra hiérarchiser au fur et à mesure le développement spatial selon les dossiers de projets qu'elle reçoit et qu'elle autorise. Ainsi, le marché foncier et immobilier dépendra exclusivement de l'offre et de la demande et ne sera plus basé sur la spéculation foncière.

Chaque projet déposé devra assurer l'ensemble des charges qui lui incombent autant en hors site qu'en site, ce qui imposera la mise en place d'un régime spécial et une organisation appropriée pour assurer une ristourne sur les riverains qui souhaiteraient s'y rattacher.

Dans chaque projet et en plus des équipements de proximité et des aménagements urbains intrinsèques, une part nette du terrain devra être cédée au Dirham symbolique à la commune ou à une société appropriée (société mixte d'aménagement, etc.) qui sera chargée de les affecter à la réalisation d'aménagements ou d'équipements selon les besoins et les priorités. Cette cession pourra être faite en nature ou en montant équivalent à la valeur de la part à céder.

5.2- Les données de base des études de DPU :

L'État doit prendre à sa charge la préparation de toutes les données de base devant servir à l'élaboration des DPU, que ce soit au niveau central ou régional et ce dernier serait plus intéressant. On peut imaginer une division au sein des départements des études des agences urbaines qui serait chargée de compiler et d'actualiser toutes les données de base nécessaires à l'établissement des études parmi lesquelles on peut citer :

- Les cartes foncières actualisées :

Les procédures de matriculations doivent être allégées et exonérées de tout paiement. La matriculation devra devenir généralisée à tout le territoire national autant urbain que rural. Et l'administration doit produire des cartes récentes aux échelles appropriées pour chaque contrée ou localité, en indiquant particulièrement les parcelles domaniales, collectives, communales, habous, etc.

- Les données socio-économiques :

Sur la base des recensements généraux et des enquêtes préétablies, l'administration chargée de l'élaboration des DPU devrait disposer des données socio-économiques actualisées et des prévisions futures selon les hypothèses retenues par elle. Les BET n'auront plus qu'à déterminer les besoins en logements et en zones d'aménagement et à concevoir l'aménagement futur dans un esprit de faisabilité.

- Les données techniques :

Les données afférentes à l'espace doivent aussi être disponibles au préalable chez l'administration comme les cartes sismiques, les données de sol, les zones de crue des cours d'eau, les emprises des lignes électriques, les données environnementales.

Ces études qui peuvent être élaborées pour l'administration par les spécialistes des différents domaines constitueront une base de données de valeur pour la conception des DPU. Le rôle des BET qui seront chargés d'élaborer les DPU consistera essentiellement à :

- La conception de l'espace selon des modèles et organisations spécifiques et sur la base de données techniques fiables.
- L'étude du coût détaillé de l'urbanisation et la faisabilité de l'aménagement préconisé.
- L'établissement d'un programme chiffré d'opérations prioritaires que l'État ou chaque département concerné, s'engageront à réaliser.

5.3- Type de documents :

Nous proposons de bâtir l'arsenal juridique en matière d'urbanisme sur deux types de documents :

- ✓ Le plan directeur stratégique (PDS).
- ✓ Le plan d'aménagement sectoriel (PAS).

- Le plan directeur stratégique :

Ce document peut être établi pour tout type de localité, urbaine et rurale. Il devra contenir au moins les éléments structurants suivants :

1. Les axes structurants (voies interurbaines, axes urbains principaux, voies ferrées, etc.) avec un tracé précis et des emprises définies.
2. Les grands équipements structurants. L'importance et Le nombre de ces équipements devront dépendre de la taille de la localité : par exemple pour les grandes villes, il s'agira du port, de l'aéroport, de la gare ferroviaire, du complexe sportif, de la STEP, etc. et pour les localités rurales du souk, du lycée ou collège, etc.

3. Les zones inconstructibles qui peuvent être des zones humides (Oued, lacs, lagune etc.), des zones à risque sismique ou d'inondation, des zones au sol instable, aux fortes pentes, des secteurs de boisements et sites naturels de protection, les emprises des lignes électriques, etc, soit toutes les zones qui peuvent présenter des risques à la population et une incompatibilité à l'aménagement.
4. Les zones stratégiques parmi lesquelles on peut citer les zones industrielles, les zones militaires, zones touristiques, etc.

Ces plans peuvent comporter un découpage cohérent de entités urbaines ou spatiales autonomes (secteurs, quartiers, etc.).

La définition précise de ces PDS restera à faire par les experts en la matière (urbanistes, juristes, etc.).

Ces plans seront homologués au niveau régional (Walis) et opposable au tiers. La procédure de construction et de saisine devra être revue et allégée. La participation effective des services extérieurs, des communes et de la société civile devra être faite tout au long de l'élaboration de ces PDS. Leur homologation ne nécessitera pas de enquête publique et de délibération communale car ils doivent rester l'emanation directe de l'administration régionale avec la présence effective de tous les intervenants.

Leur validité pourra être de 15 ou 20 ans car ils ne contiennent que les éléments nécessaires et incontournables de l'organisation spatiale des localités.

L'objectif de ces plans étant de figer la base inaliénable de l'aménagement futur, et dès leurs homologations ils doivent être suivis par des dispositions opérationnelles de mise en œuvre.

- Les plans d'aménagement sectoriels :

La délimitation de ces plans sera faite par l'administration régionale chargée de l'urbanisme sur la base des plans directeurs stratégiques qui en constituent les références. Leur élaboration sera programmée selon les priorités et les besoins. Devant être homologués au niveau régional, ils peuvent être actualisés ou modifiés selon une procédure allégée.

En se basant sur les éléments figés des PDS, ces plans indiqueront le type de zonage de base (habitat, équipement, activité industrielle ou artisanale, zone touristique, etc.). Dans les zones d'habitat, une seule différenciation sera à considérer à savoir l'habitat collectif ou individuel mais ce qui primera le plus ce sera la densité d'occupation en nombre de logements à admettre à l'hectare dans chaque zone .

Ces plans ne comporteront que les voies de liaison jugées importantes. Les petites voies de distribution seront définies par les projets urbains.

Les projets de lotissements seront bannis de ces plans et l'auto construction réduite au maximum. Les dossiers de promotion seront présentés sous forme de projets intégrés en trois dimensions fixant l'occupation au sol et la volumétrie des bâtiments à édifier dans le respect des densités accordées et d'un traitement architecturale.

Toutefois les PAS peuvent permettre la négociation entre les promoteurs qui souhaitent augmenter cette densité et l'administration régionale chargée de l'urbanisme, dans l'intérêt

public. Les indemnités correspondant à ces négociations permettront de dégager des espaces libres (jardins, etc.), de réaliser des équipements, de requalifier l'espace urbain, etc.

Le suivi de la mise en œuvre des PAS devra se faire selon deux documents que l'administration devra constituer et actualiser au fur et à mesure des opérations :

- 1- Le plan des projets autorisés dans lequel les plans masses de ces derniers seront insérés pour suivre la matérialisation de l'urbanisation.
- 2- Le plan des réalisations montrant les projets en cours de réalisation et ceux achevés.

Ces deux documents permettront de faire en permanence le bilan de la mise en œuvre qui devra être au moins annuel, car il conditionnera l'extension ou la révision des PAS.

Ainsi, les DPU deviendront non plus des documents uniquement coercitifs et encourageant la spéculation foncière mais des guides incitatifs qui accompagneront la qualité de l'espace dans l'intérêt général tout en permettant le retour de l'investissement des opérations urbaines.

Par rapport aux règlements

Les règlements des PDS et des PAS ne doivent plus contenir de règles afférentes à la construction. Ces dernières devront faire l'objet de règlement spécifique à chaque région.

Ils ne doivent indiquer que les éléments de base pour la concrétisation de l'aménagement préconisé.

Annexes

Tableau n°1 : Prévisions des PA de la Région de l'Oriental en aires d'urbanisation

N° d'ordre	Centre ou Secteur	Date d'homologation	Population 1994	Population 2004	Aire urbanisée (hectares)	Extension nouvelle du PA (hectares)	Aire d'aménagement totale (hectares)	Progression de l'aire d'urbanisation	Capacité d'accueil (Habitants)
1	Sidi Driss E Qadi	1998	92 896	400 738	675	1 667	2 342	3,47	585 500
2 et 3	Sidi Ziane	1998&2002	146 142		1 065	823	1 888	1,77	472 000
4 et 5	Oued Nachef	2002	112 840		650	1 543	2 193	3,37	548 250
6	Sidi Yahya	-	5 400		30	370	400	13,33	100 000
7	Bni Drar	2000	6 663	8 919	88	198	286	3,25	71 500
	Total Oujda		363 941	409 657	2 508	4 601	7 109	2,83	1 777 250
8	Berkane	2000	104 405	119 061	650	2 390	3 040	4,68	760 000
9	Taforhalt	2000	3 787	3 150	25,	202	227	9,08	56 750
	Total Berkane		108 192	122 211	675	2 592	3 267	4,84	816 750
10	Jrada	1998	59 367	43 916	287	1 281	1 568	5,46	392 000
11	Guenfouda	1986	5 560	5 748	12	163	175	14,58	43 750
	Total Jrada		64 927	49 664	299	1 444	1 743	5,83	435 750
12	Zaio	2000	25 920	29 581	300	686	986	3,29	246 500
13	Bni Ansar	1999	23 897	31 800	385	35	420	1,09	105 000
14	Iheddadene	2000	17 170	25 480	115	287	402	3,50	100 500
15	Zrhanrhane	2000	19 012	20 181	205	135	340	1,66	85 000
16	Jaadar	2000	10 488	9 497	62	116	178	2,87	44 500
17	Taouima	2000	2 000	6 909	26	340	366	14,08	91 500
18	Arekmane	2000	3 534	5 266	95	450	545	5,74	136 250
19	Selouane	1999	18 334	9 211	144	1 231	1 375	9,55	343 750
20	Taurirt Boucetta	2000	2 100	4000*	19	125	144	7,58	36 000
	Total Nador		122 455	142 195	1 351	3 405	4 756	3,52	1 189 000
21	Bouarfa	2001	19 631	229 47	254	236	490	1,93	122 500
	Total Figuig		19 631	22 947	254	236	490	1,93	122 500
	Total Région		679 146	746 674	5 087	12 278	17 365	3,41	4 341 250

Source : Etude de l'évaluation de la mise en œuvre des DPU de la RO / Documents graphiques et règlements d'aménagement des PA

Tableau n°2 : Bilan de la mise en Œuvre des équipements collectifs dans les PA de la Région de l' Oriental, année 2002

N°	Centre ou secteur	Nombre d'équipements				Superficies des équipements (hectares)			
		Existant	Projeté	Réalisé	Taux	Existant	Projeté	Réalisé	Taux
Oujda									
1	Sidi Driss El Qadi	50	123	2	1,6	74	131	21	16,0
2	Sidi Ziane centre	141	40	5	12,5	70	20	1	5
3	Sidi Ziane est	45	35	0	0	37	26	0	0
4	Oued Ennachef Sud	46	56	11	19,6	140	34	13	38
5	Oued Ennachef Ouest	25	44	3	6,8	35	41	2	4,8
6	Sidi Yahya	7	40	14	35	5	45	4	8,8
7	Bni Drar	14	30	0	0	9	12	0	0
Total Oujda		328	368	35	9	370	309	21	7
Berkane									
8		68	108	9	8,3	58	151	9	5,9
9		17	22	2	9	4	17	3	17,6
Total Berkane		85	130	11	8	62	168	12	7
Jrada									
10	Jrada	37	87	22	25,2	50	53	18	33,9
11	Guenfouda	5	3	1	33,3	4	4	3	75
Total Jrada		42	90	23	25	54	57	21	37
Nador									
12	Zaio	32	52	9	17,3	35	38	8	21
13	Bni Ansar	14	23	0	0	12	18	0	0
14	Ihaddadene	6	21	1	4,7	3	8	1	12,5
15	Zrhanrhan	34	17	1	5,8	12	9	1	11,1
16	Jaadar	7	12	3	25	2	5	2	40
17	Taouima	5	33	0	0	16	107	0	0
18	Arekmane	9	22	5	22,7	7	11	3	27,2
19	Selouane	12	63	2	3,1	7	54	3	5,5
20	Taurirt Boucetta	0	20	2	10	0	12	1	8,3
Total Nador		119	263	23	9	94	262	19	7
Figuig									
21	Bouarfa	46	46	12	26	48	50	15	30
Total Figuig		46	46	12	26	48	50	15	30
Région de l' Oriental									
Total		620	897	104	12	628	846	88	10

Source : Etude de l'évaluation de la mise en Œuvre des DPU de la RO / Documents graphiques et règlements d'aménagement des PA

Tableau n°3 : Les délais de élaboration et de homologation des PA de la Région de l'Oriental

Centre ou secteur	Date de lancement du PA	Date de la CTL	Durée d'élaboration	Date des DC et EP	Date de la Commission Centrale	Durée de l'approbation	Date du Visa de l'urbanisme	Date de publication au B.O	Durée de l'homologation	Durée globale d'élaboration du PA
1- Sidi Driss Cadi	1992	7/1995	4	5/1996	1/1997	1	-	3/1998	1	6
2- Sidi Ziane centre	1992	5/1995	4	2/1996	-	1	-	1/1998	1	6
3- Sidi Ziane est	1995	2/1999	4	1/2000	11/2000	1	-	1/2002	2	7*
4- Oued Ennachef Sud	1995	2/1999	4	1/2000	5/2001	2,5	-	7/2002	1,5	8
5- Oued Ennachef	1995	2/1999	4	1/2000	6/2001	2,5	-	7/2002	1,5	8
6- Sidi Yahya	1991	4/1995	5	8/2000	*7/2001	-	-	-	-	12
7- Bni Drar	1995	12/1996	2	11/1997	10/1998	2	-	3/2000	2	6
8- Berkane	1989	12/1996	8	11/1997	8/1998	2	-	3/2000	1	11
9- Taforhalt	1995	9/1997	3	12/1998	11/1999	2	-	8/2000	1	6
10- Jrada	1991	-	-	-	-	-	-	11/1998	-	8
11- Guenfouda	1981	1983	-	7/84	-	-	-	2/1986	-	5
12- Zaio	5/1993	8/1996	3	8/1997	7/1999	3	-	8/2000	1	7
13- Bni Ançar	5/1993	7/1995	2	8/1996	2/1998	3	-	12/1999	3	7
14- lheddadene	5/1993	7/1995	2	8/1996	9/1998	3	-	7/2000	2	7
15- Zrhanrhane	5/1993	7/1995	2	8/1996	9/1998	3	-	1/2000	2	7
16- Jaadar	5/1993	7/1995	2	7/1996	2/1998	3	-	1/2000	2	7
17- Taouima	5/1993	7/1995	2	10/1996	1/1998	3	-	9/2000	3	6
18- Arekmane	5/1993	7/1995	2	7/1996	10/1998	3	-	7/2000	2	7
19- Selouane	5/1993	8/1996	3	8/1997	10/1998	2	-	10/99	1	7
20- Taourirt boucetta	1993	7/1996	3	4/1997	10/1998	2	-	4/2000	2	7
21- Bouarfa	1995	6/1999	5	10/2000	3/2001	1	-	12/2001	1	7

Source : Etude de l'évaluation de la mise en Œuvre des DPU de la RO

Tableau n°4 : Evaluation de la mise en Œuvre des PDAR de la Région de l'Orignal, année 2002

Localité	Année d'homologation	Population des communes 1994	Population des communes 2004	Population des centres 2004*	Aire urbanisée (hectares)	Extension (hectares)	Aire urbanisable (hectares)	Aire urbanisable/Aire urbanisée	Capacité (Habitants)
1- Aïn Sfa	1992	5 727	5 082	1 700	10	29	39	3,9	7800
2- Mestferki	-	5 506	4 832	1 600	3	3	6	2	1200
3- Laatamna	1992	14 868	15 493	5 000	29	26	55	1,9	11000
4- Sidi Bouhria	1992	5 901	5 400	1 800	11	9	20	1,8	4000
5- Rhizlane	1982	6 008	5 095	1 700	5	6	11	2,2	2200
6- Fezouane	1992	7 507	10 304	3 400	11	1	12	1,1	2400
7- Gafait	1982	2 395	2 654	900	3	12	15	5	3000
8- Tiouli	1984	7 577	6 317	2 000	5	70	75	15	1500
9- Dar Kebdani	2000	11 399	10 674	3 700	9	76	85	9,4	17000
10- Hassi Berkane	2002	8 483	8 113	2 700	9	61	70	7,7	14000
11- Bni Sidel Jbel	1992	10 448	9 623	3 300	37	113	150	4	30 000
12- Ferkhana	1992	18 028	20 433	6 800	162	143	305	1,9	61000
13- Boudinar	1978	11 324	10 504	3 400	24	-8	16	0,7	3200
14- Ain Zohra	1992	11 616	11 258	3 800	15	46	60	4	12000
15- Sidi Lahcen	1992	10 260	9 759	3 300	3	92	95	31,7	19000
16- Tancharfi	1992	7 839	7 452	2 500	7	3	10	1,4	2000
17- Melgue El Ouidane	2003	7 112	7 699	2 600	5	75	80	16	16000
18- Mestgmer	1984	6 435	6 378	2 100	7	53	60	8,6	12000
19- Gteter	1986	5 800	6 732	2 300	3	7	10	3,3	2000
20- Aïn Chouater	1986	1 332	1 144	800	32	7	39	3,9	7800
Total		165 565	165 046	55 400	380	833	1213	3,19	242 600

Source : Etude de l'évaluation de la mise en Œuvre des DPU de la RO

*Estimation grossière

Tableau n°5 : Evaluation de la mise en Œuvre des équipements collectifs dans les PDAR de la Région de l'Orignal, année 2002

Localité	Equipements Existants	Equipements Projetés	Equipements Réalisés	Taux de réalisation%
1- Aïn Sfa	4	12	5	42
2- Mestferki	4	8	2	25
3- Laatamna	11	7	5	71
4- Sidi Bouhria	9	13	1	8
5- Rhizlane	3	11	3	27
6- Fezouane	3	14	3	21
7- Gafait	9	8	1	13
8- Tiouli	3	24	2	8
9- Dar Kebdani	15	30	2	7
10- Hassi Berkane	7	22	0	0
11- Bni Sidel Jbel	5	9	3	33
12- Ferkhana	5	25	6	24
13- Boudinar	7	4	3	75
14- Ain Zohra	6	30	3	10
15- Sidi Lahcen	7	12	6	50
16- Tancharfi	4	9	0	0
17- Melgue El Ouidane	4	20	0	0
18- Mestgmer	4	20	5	25
19- Gteter	9	7	1	14
20- Aïn Chouater	11	11	7	64
Total	130	296	58	20

Source : Etude de l'évaluation de la mise en œuvre des DPU de la RO

Tableau n°6 : Les délais de élaboration et de homologation des PDAR de la Région de l' Oriental

Localité	Année de l'étude	Année de l'homologation (B.O)	Délai global en année
1- Aïn Sfa	1983	1992	10
2- Mestferki ⁹	-	-	-
3- Laatamna	1984	1992	9
4- Sidi Bouhria	1984	1992	9
5- Rhizlane	1972	1982	11
6- Fezouane	1985	1992	8
7- Gafait	1979	1982	4
8- Tiouli	1981	1984	4
9- Dar Kibdani	1994	2000	7
10- Hassi Berkane	1994	2002	9
11- Bni Sidel Jbel	1985	1992	8
12- Ferkhana	1984	1992	9
13- Boudinar	1975	1978	3
14- Ain Zohra	1984	1992	9
15- Sidi Lahcen	1984	1992	9
16- Tancharfi	1984	1992	9
17- Melgue El Ouidane	1999	2003	4
18- Mestgmer	1981	1984	4
19- Gteter	1983	1986	4
20- Aïn Chouater	1982	1986	5

Source : Etude de l'évaluation de la mise en œuvre des DPU de la RO

⁹ Il ne s'agit pas d'un PDAR

**Tableau n°7 : Etat d'avancement des documents d'urbanisme (Oujda Angad)
Situation Mars 2006**

Préfecture ou Province : Oujda Angad			
Commune	Nature du document	Date de lancement	Etat d'avancement
Ancienne Médina de Oujda	PAS	2004	Elaboration du rapport d'analyse et de diagnostic et les variantes d'aménagement
Secteur Oujda -Sedrat Bouamoud	PAS	2004	La variante d'aménagement 1/2000.
La zone périphérique de Oujda	PA	2000	Rapport d'établissement
Secteur Oujda-Ouest	PA	1995	Homologué en date du 23 Juillet 2002
Secteur Oujda-Sud	PA	1995	Homologué en date du 23 Juillet 2002
Secteur Oujda-Est	PA	1995	Homologué en date du 16 Janvier 2002
Secteur Oujda-Centre	PA	1995	Homologué en date du 19 Novembre 1998
Secteur Oujda-Nord	PA	1995	Homologué en date du 19 Novembre 1998
Commune Urbaine de Beni Drar.	PA	1995	Homologué en date du 06 Mars 2000
Commune Urbaine Naima	PA	1996	Homologué en date du 23 Août 2001
Oujda Secteur Sidi Yahya	PA	1991	Homologué en date du 27 Juillet 2005
Commune Rurale de Mestferki	PDAR	-	Homologué en date du 18 Juin 1992
Commune Rurale de Ain Sfa.	PDAR	-	Homologué en date du 18 Juin 1992

Source : AUO

**Tableau n°8 : Etat d'avancement des documents d'urbanisme (Berkane)
Situation Mars 2006**

Préfecture ou Province : Berkane			
Commune	Nature du document	Date de lancement	Etat d'avancement
Commune Rurale de Tafoghalt	PAC	2003	Elaboration des variantes d'aménagement et programme d'action
Commune Rurale de Fezouane	PA	2004	Elaboration de la variante d'aménagement 1/2000
Commune Rurale de Rizlane	PA	2005	Collecte de données en cours.
Commune Rurale de Aghbal	PA	1998	Homologué en date du 23 Juillet 2002.
Commune Rurale de Madagh	PA	1999	Homologué en date du 9 Juillet 2003.
Commune Rurale de Boughriba	PA	1999	Homologué en date du 9 Juillet 2003.
Commune Rurale d'Aghbal (Centre Larmis)	PA	1999	Homologué en date du 24 Septembre 2003.
Grand Berkane (C.U Berkane+C.U Sidi Slimane Cheraâ+ une partie de C.R de Fezoaune et une partie de C.R de Zegzel).	PA	1989	Homologué en date du 6 Mars 2000
Commune Urbaine d'Aklim	PA	1996	Homologué en date du 5 Décembre 2001
Commune Urbaine d'Ahfir	PA	1994	Homologué en date du 15 Février 2002
Commune Rurale de Tafoghalt	PA	1995	Homologué en date du 23 Août 2000
Commune Urbaine de Saidia	PA	1994	En souffrance
Commune Rurale de Sidi Bouhria	PDAR	-	Homologué en date du 18 Juin 1992
Commune Rurale de Chouihia	PDAR	-	Homologué en date du 04 Avril 1973

Source : AUO

**Tableau n°9 : Etat d'avancement des documents d'urbanisme (Taourirt)
Situation Mars 2006**

Préfecture ou Province : Taourirt			
Commune	Nature du document	Date de lancement	Etat d'avancement
Qasbah de Debdou	PAS	2004	Etablissement du rapport d'analyse et de synthèse
Commune Rurale de Ain Lahjar	PA	2003	Elaboration de la variante d'aménagement 1/2000
Commune Urbaine de Debdou	PA	1997	Homologué en date du 24- Septembre 2003
Commune Rurale de Sidi Ali Belkacem	PA	2001	Homologué en date du 24- Septembre 2003
Commune Rurale Ouled Mohamed (Centre El Atef)	PDAR	2000	Homologué en date du 13 Juin 2002
Commune Rurale de El Atef (Centre Lamsid)	PDAR	2000	Homologué en date du 13 Juin 2002
Commune Rurale de Melg El Ouidane	PDAR	1999	Homologué en date du 08 Octobre 2001
Commune Rurale de Sidi Lahcen	PDAR	-	Homologué en date du 16 Juin 1992
Commune Rurale de Lagteter	PDAR	-	Homologué en date du 11 Décembre 1982.
Commune Rurale de Mestegmer	PDAR	-	Homologué en date du 14 Mars 1984.

Source : AUO

Tableau n°10 : Etat d'avancement des documents d'urbanisme (Figuig) Situation Mars 2006

Préfecture ou Province : Figuig			
Commune	Nature du document	Date de lancement	Etat d'avancement
Commune Urbaine de Figuig	PA	1996	Homologué en date du 14 Janvier 2004.
Commune Urbaine de Bouarfa	PA	1995	Homologué en date du 05 Décembre 2001.
Commune Rurale de Tandrara	PDAR	1995	Homologué en date du 09 Décembre 2002.
Commune Rurale de Beni Guil	PA	1996	Homologué en date du 14 Janvier 2004.
Commune Rurale de Bouanane	PDAR	1996	Homologué en date du 09 Décembre 2002.
Commune Rurale de Talsint	PDAR	1996	Homologué en date du 09 Décembre 2002.
Commune Rurale de Beni Tadjit	PDAR	1996	Homologué en date du 10 Avril 2003.
Commune Rurale de Bouchaouene	PDAR	1996	
Commune Rurale de Bou Meryeme	PDAR	1996	
Commune Rurale de Maâtarka	PDAR	1995	Homologué en date du 02 Septembre 2005

Source : AUO

Tableau n°11 : Etat d'avancement des documents d'urbanisme (Jerada) Situation Mars 2006

Préfecture ou Province : Jerada			
Commune	Nature du document	Date de lancement	Etat d'avancement
Commune Urbaine de Ain Beni Mathar	PA	1997	Homologué en date du 14 Janvier 2004
Commune Urbaine de Touissit	PA	1998	Homologué en date du 02- Septembre 2003
Commune Rurale de Sidi Boubker	PA	1998	
Commune Rurale de Ras Asfour	PA	2000	Homologué en date du 14 Janvier 2004
Commune Rurale de Ouled Gziel	PDAR	2000	Homologué en date du 21 Janvier 2003
Commune Rurale de Ouled Sidi Abdelhakem	PDAR	2001	Homologué en date du 01 Juin 2005
Commune Rurale de Guenfouda	PA	-	Homologué en date du 18 Février 1986.
Commune Rurale de Gafait	PDAR		Homologué en date du 27 Janvier 1982

Source : AUO

**Tableau n°12 : Etat d'avancement des documents d'urbanisme (Nador)
Situation Mars 2005**

Préfecture ou Province : Nador			
Commune	Nature du document	Date de lancement	Etat d'avancement
Zrhanrhan	PA	2004	Elaboration du rapport d'analyse et de diagnostic et les variantes d'aménagement
Périphérie Zrhanrhan	PA	2004	La variante d'aménagement 1/2000.
Arrouit Centre	PA	2000	Rapport d'établissement
Arrouit Est	PA	1995	Homologué en date du 23 Juillet 2002.
Bni Ansar	PA	1995	Homologué en date du 23 Juillet 2002
Nador	PA	1995	Homologué en date du 16 Janvier 2002
Zaio	PA	1995	Homologué en date du 19 Novembre 1998
Taouima	PA	1995	Homologué en date du 19 Novembre 1998
Ihaddaden	PA	1995	Homologué en date du 06 Mars 2000.
Selouane	PA	1996	Homologué en date du 23 Août 2001.
Taouirirt Boucetta	PA	1991	Homologué en date du 27 Juillet 2005.
Arekmane	PA	-	Homologué en date du 18 Juin 1992
Midar	PA	-	Homologué en date du 18 Juin 1992
Bou Meryem	PDAR		Homologué
Tafersit	PDAR		En phase finale
Dar Kebdani	PDAR		Homologué
Hassi Berkane	PDAR		Homologué
Bni Chiker	PDAR		Homologué
Driouch	PDAR		Homologué
Ras El Ma	PDAR		Homologué
Tansamane	PDAR		Homologué

Source : Agence Urbaine de Nador

FICHES MÉMOIRES DE L'ÉVALUATION
DES DOCUMENTS D'URBANISME
DE LA RÉGION DE L'ORIENTAL
SITUATION 2001-2002

IDENTIFICATION:

1: SDAU DU GRAND NADOR

Groupement d'urbanisme

Situation	Nador
Date de l'étude	1983
Horizon	2000
BET	DAR AL HANDASA

EVALUATION DES DOCUMENTS ECRITS:

Analyse du Rapport final seulement
 Étude de caractère scientifique mais qui n'a pas traité le développement clandestin
 Projection ambitieuse mais non réaliste, la spéculation et le spontané ont dépassé la planification même judicieuse.

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

- Cohérence du schéma global
- Hiérarchisation des voies
- Équipements structurants bien identifiés et implantés
- Les SDAU spécifiques aux centres sont cohérents et conformes au schéma global.

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

- Taux de réalisation très faible
- Préconisés par le SDAU, les PA n'ont été élaborés qu'à la phase finale de l'achèvement du SDAU, mais ils n'ont pas été mis en œuvre
- Aucun des équipements structurants n'a été réalisé, à part le port (agrandissement) et l'aéroport, mais la voie ferrée et la voie de contournement à peine entamées
- Pas d'aménagement du front de mer.
- A part les centres villes et les axes importants, c'est le spontané qui a primé sur le planifié. Ce qui rend le SDAU caduc.

IDENTIFICATION:

2 : SDAU D'OUJDA

Situation	Oujda
Date de l'étude	1983
Horizon	2000
BET	TECHNOEXPORSTROY

EVALUATION DES DOCUMENTS ÉCRITS:

- Seul document analysé: Rapport final
- Accroissement démographique exagéré, les besoins ont été multipliés par deux
- Des principes de base éloquentes : occupation dense et compacte, organisation urbaine, polycentrique, réseau de circulation radioconcentrique et protection des espaces verts.

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

- Aire de 4400 ha soit les 2/3 du PU
- Réseau de voies + rocade et boucle autour du centre ville
- Préservé de grandes zones agricoles et vertes, séparant et protégeant Sidi Yahya
- Une 2^{ème} ZI prévue
- Pas de nouveaux équipements structurants, ceux existants ont été maintenus (université, zone ferroviaire, zone militaire).

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

- Le spontané a emporté sur le planifié et le SDAU n'a pas été mis en oeuvre
- Les PA n'ont pas reconduit les prévisions du SDAU et l'ont rendu caduc
- Le zonage prévu par le SDAU et en particulier de villas n'a pas été maintenu mais changé par de l'économique en R+2.
- Pas de ZI réalisée
- Pas de réseau viaire hiérarchisé.

IDENTIFICATION:

1: PA DE SIDI DRISS EL QADI

Situation	Oujda nord
Date de l'étude	1992
Date de l'homologation	1998
BET	Naciri

EVALUATION DES DOCUMENTS ECRITS:

Une approche globale pour toute agglomération relatée dans la note de présentation de chaque secteur avec un additif des besoins spécifiques à ce secteur.

- Absence d'études sectorielles importantes et justification à la projection future et à la projection.
- Les projections démographiques démesurées, les projections pour l'habitat sont exponentielles
- Aucune approche de l'habitat spontané

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

- Extension spatiale non justifiée, ramenée après coup à une zone de réserve stratégique
- Rocade prévue par le SDAU a été modifiée, voie nord horizontale à la limite de la planche (?)
- Pas de structure réorganisatrice de l'espace urbain
- Majorité d'aire urbanisable en R+2, les axes en R+3 et R+4

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

- La majeure partie de l'aire urbanisée est non réalisée.
- Pourcentage des équipements réalisés très réduit.
- Taux de voies matérialisées important : 43%.
- Urbanisation qui suit les routes principales (Berkane, Algérie)

Dénomination	Nombre				Superficie (en ha)			
	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation
Voirie	36	244	104	42,62	-	-	-	-
Places	0	23	1	4,35	0	7,55	0,85	11,25
Parkings	0	92	8	8,69	0	13,91	0,89	6,39
Espaces verts et boisement	0	224	5	2,23	0	323,73	11,63	3,59
Administration	16	30	6	20	26,78	39,33	7,72	19,63
Enseignement	26	45	5	11,11	38,28	54,04	3,99	7,38
Santé	4	27	2	7,40	0,71	21,50	0,09	0,42
Sport	2	10	2	20	6,78	15,26	7,99	52,35
Mosquées	2	11	2	18,18	0,128	2,456	0,236	9,6
Cimetières	2	1	0	0	15,54	3,32	0	0
C. Commerciaux	0	13	1	7,69	0	4,73	0,4	8,45
Souk	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	52	476	32	6,72	88,21	485,82	33,79	6,95

IDENTIFICATION:

2 : PA DE SIDI ZIANE CENTRE

3 : PA DE SIDI ZIANE EST

Situation	Oujda centre
Date de l'étude	1992-1995
Date de l'homologation	1998-2002
BET	Naciri

EVALUATION DES DOCUMENTS ECRITS:

Une approche globale pour toute agglomération relatée dans la note de présentation de chaque secteur avec un additif des besoins spécifiques à ce secteur.

- Absence de études sectorielles importantes et justification à la projection future et à la projection.
- Les projections démographiques démesurées, les projections pour l'habitat sont exponentielles
- Aucune approche de l'habitat spontané

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

Centre : - Médina maintenue telle quelle mais avec des zones non aedificandi (irréalistes).
 -Nouvelle médina à restructurer avec un alignement d'un seul côté des voies
 - Zone centrale en immeubles de plusieurs niveaux (R+6) mais règlement contraignant (350 à 450m²/lot)
 Le Bd Med v et Zerktouni ont été prévus à R+8

Est : - La moitié de la aire a été urbanisée .- Partie vierge aménagée selon des centres de quartier répétitifs de forme circulaire avec quelques équipements.

En globalité : C'est une urbanisation tendancielle entérinant les faits accomplis et en rafistolant les morceaux du tissu urbain.

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

Centre :

- La partie vierge de ce secteur n' a pas été urbanisée
- Mais 40% des voies matérialisés
- Taux de réalisation des équipements dérisoire car le secteur dispose d'un nombre important d'équipements existants
- Le foncier est privé et les moyens de la commune restent limités

Est :

- Mise en œuvre dérisoire tant en urbanisation qu'en équipements
- Tendence de développement absente et manque de réalisme du PA

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE DU PA DE SIDI ZIANE EST

Dénomination	Nombre				Superficie (en ha)			
	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation
Voirie	129	68	2	2,94	-	-	-	-
Places	8	6	0	0	1,39	2,57	0	0
Parkings	44	46	0	0	2,73	4,28	0	0
Espaces verts et boisement	36	54	0	0	7,9	38,28	0	0
Administration	14	15	0	0	7,77	4,78	0	0
Enseignement	13	11	0	0	24,72	13,02	0	0
Santé	4	1	0	0	0,72	2,00	0	0
Sport	6	2	0	0	2,37	4,33	0	0
Mosquées	8	6	0	0	0,84	1,99	0	0
Cimetières	-	1	0	0	0	2,04	0	0
C. Commerciaux	8	2	0	0	1,52	0,64	0	0
Souk	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	141	144	2	0,14	49,96	73,93	0	0

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE DU PA DE SIDI ZIANE CENTRE

Dénomination	Nombre				Superficie (en ha)			
	Existant	à créer	Réalisation	Taux de réalisation	Existant	A créer	Réalisation PA	Taux de réalisation
Voirie	128	62	25	40	-	-	-	-
Places	11	8	1	12	2,49	2,14	0,06	2,80
Parkings	16	45	4	8	1,64	4,65	0,23	4,98
Espaces verts et	8	61	0	0	20,89	23,38	0	0
Administration	62	9	0	0	14,15	1,59	0	0
Enseignement	41	10	0	0	41,10	9,03	0	0
Santé	11	11	1	9	6,02	2,14	0,09	4,20
Sport	2	3	0	0	6,07	5,73	0	0
Mosquées	25	7	4	57	1,99	1,25	0,64	51,20
Cimetières	3	0	0	0	7,29	0	0	0
C. Commerciaux	9	7	0	0	3,95	2,338	0	0
Souk	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	316	223	35	15,69	105,59	52,26	1,022	1,95

IDENTIFICATION:

4 : PA DE OUED ENNACHEF SUD
5 : PA DE OUED ENNACHEF OUEST

Situation	Oujda sud
Date de l'étude	1995
Date de l'homologation	2002
BET	Naciri

EVALUATION DES DOCUMENTS ÉCRITS:

Une approche globale pour toute agglomération relatée dans la note de présentation de chaque secteur avec un additif des besoins spécifiques à ce secteur.

- Absence de études sectorielles importantes et justification à la projection future et à la projection.
- Les projections démographiques démesurées, les projections pour l'habitat sont exponentielles
- Aucune approche de l'habitat spontané

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

- **Secteur Sud** : - Limité pour la route qui amène à Sidi Yahya, toute la bande sud est encore vierge (juste existe l'université); Plusieurs douars à restructurer, zones d'habitat économique et villas; Zone administrative.
- **Secteur Ouest** : - Plusieurs zones à restructurer, la voie de contournement devait relier la route de Rabat à celle de Figuig et de l'Algérie; - Habitat économique à R+2; - ZI prévue

L'objectif du PA : entériner les parties engagées.

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

- **S. sud** : - Urbanisation mitigée malgré la présence de DPE
 - Quelques équipements réalisés (23 sur 177)
- **S. ouest** : - Urbanisation plus conséquente à cause des routes de Rabat, Figuig et rocade nord.
 - Taux encore réduit/aire d'urbanisation
 - Nb équipements réalisés dérisoire : (3 sur 161)

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE DU PA DE OUED ENNACHEF OUEST

Dénomination	Nombre				Superficie (en ha)			
	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation
Voirie	8	81	27	33,3	-	-	-	-
Places	2	9	0	0	0,29	5,19	0	0
Parkings	2	41	0	0	0,18	4,86	0	0
Espaces verts et boisement	15	58	0	0	20,16	142,84	0	0
Administration	8	15	0	0	15,35	5,34	0	0
Enseignement	9	15	3	20	18,4	17,98	2,25	12,51
Santé	1	5	0	0	0,59	3,4	0	0
Sport	0	4	0	0	0	13,92	0	0
Mosquées	7	5	0	0	0,86	1,29	0	0
Cimetières	1	2	0	0	4,01	7,83	0	0
C. Commerciaux	2	7	0	0	0,20	2,24	0	0
Souk	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	55	242	30	12,39	60,04	204,8	2,25	1,09

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE DU PA DE OUED ENNACHEF SUD

Dénomination	Nombre				Superficie (en ha)			
	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation
Voirie	164	43	21	9,55	-	-	-	-
Places	2	6	0	0	0,06	2,78	0	0
Parkings	16	34	0	0	4,47	3,79	0	0
Espaces verts et boisement	36	72	10	4,55	95	295,72	36,09	10,63
Administration	9	16	1	0,45	12,28	7,48	0,46	0,14
Enseignement	14	28	8	3,64	99,54	14,47	11,3	3,32
Santé	7	4	2	0,9	6,9	1,76	0,77	0,22
Sport	6	4	0	0	18,93	8,24	0	0
Mosquées	10	4	0	0	1,89	1,27	0	0
Cimetières	1	-	-	-	1,26	-	-	-
C. Commerciaux	6	9	2	0,9	1,97	3,85	1,52	0,45
Total	271	220	44	20	242,3	339,36	50,1	14,76

IDENTIFICATION:

6 : PA DE SIDI YAHYA

Situation	Oujda-Angad
Date de l'étude	1991
Date de l'homologation	2005
BET	Boufous-Jebbour-

EVALUATION DES DOCUMENTS ECRITS:

- Analyse très succincte
- Données démographiques inappropriées et prévisions pour 20ans au lieu de 10ans
- Projection démesurée en aire à urbaniser et en équipements
- Absence de plusieurs analyses sectorielles et de cartes thématiques.

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

- Ignorance des prévisions du SDAU et de ses limites, (zone agricole, EV/site classé urbanisés en économique R+2, immeubles et villas .
- Parti d'aménagement non cohérent et non hiérarchisé : 3 entités sans organisation spécifique ni liaison évidente.
- L'image de la ville est absente mais l'esprit d'un grand lotissement apparaît.

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

- Aucune mise en œuvre
- Densification du quartier spontané
- 26 voies matérialisées sur 91 à créer
- Sur 47 équipements projetés 5 réalisés

Dénomination	Nombre				Superficie (en ha)			
	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation
Voirie	15	91	26	28,57	-	-	-	-
Places	0	11	0	0	0	9,13	0	0
Parkings	0	24	0	0	0	5,66	0	0
Espaces verts et boisement	3	30	4	13,33	13,03	320,83	2,21	0,68
Administration	3	13	2	15,38	3,33	10,29	1,08	10,49
Enseignement	2	15	2	13,33	1,13	16,05	2,4	14,95
Santé	0	1	0	0	0	4,64	0	0
Sport	0	5	1	20	0	11,76	0,26	2,21
Mosquées	2	6	0	0	0,82	2,06	0	0
Cimetières	2	2	0	0	1,5	20,02	0	0
C. Commerciaux	0	4	0	0	0	10,81	0	0
Souk	0	1	0	0	0	3	0	0
Total	12	112	9	8,03	19,81	414,19	5,95	1,4

IDENTIFICATION:

7 : PA DE BNI DRAR

Situation	Oujda-Angad
Date de l'étude	1995
Date de l'homologation	2000
BET	Lazrak-Mchiouer

EVALUATION DES DOCUMENTS ECRITS:

À 20 km d'Oujda sur la route de Berkane dans la plaine d'Angad, 1 souk important, 3 quartiers urbanisés : 120ha

- Étude intéressante, manque étude du foncier.
- Projection sur 36ans (?), avec une surestimation de 450 ha environ
- Le foncier est privé

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

Parti sur 300 ha

- Maintient la prépondérance de la RN2
- Opte pour la partie ouest vierge en opposition à la partie Est occupée .
- Des zones d'habitat économique sur plusieurs niveaux, ZI 3^{ème} catégorie, des voies axiales et des voies de contournement
- Manque une image de la ville organisée autour d'un centre principal

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

- Les nouvelles extensions non entamées alors que la périphérie Est se développe.
- Aucune mise en œuvre des prévisions du PA :
Implantées hors des zones à besoin 7 voies matérialisées sur 70 projetées.
- Aucun équipement réalisé sur les 38 projetés.

Contraintes du PA: Problème de foncier et d'orientation de l'extension urbaine

Dénomination	Nombre				Superficie (en ha)			
	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation
Voirie	38	70	7	4,27	-	-	-	-
Places	0	4	0	0,00	-	0,71	0	0
Parkings	6	21	1	0,61	0,31	2,22	0,13	0,23
Espaces verts et boisement	-	31	2	1,22	-	42,82	0,37	0,66
Administration	7	16	0	0,00	2,03	4,23	0	0
Enseignement	3	5	0	0,00	5,55	3,9	0	0
Santé	1	3	0	0,00	0,06	0,74	0	0
Sport	-	2	0	0,00	-	1,86	0	0
Mosquées	3	4	0	0,00	0,373	0,86	0	0
Cimetières	-	-	0	0,00	-	-	0	0
C. Commerciaux	-	8	0	0,00	-	1,45	0	0
Souk	1	-	0	0,00	2,04	-	0	0
Total	59	164	10	6,10	10,37	56,8	0,51	0,89

IDENTIFICATION:

8 : PA DU GRAND BERKANE

Situation	Berkane
Date de l'étude	1989
Date de l'homologation	2000
BET	A.El Hassani

EVALUATION DES DOCUMENTS ECRITS:

- Rapport et données anciennes et dépassées (de 1989) mais rectifié en 1999
- Seul le rapport justificatif analysé.
 - Zone d'habitat existant sur 6 secteurs : 380ha et besoins estimés à 265 ha mais finalement besoins injustifiés de 2600ha à urbaniser et le PA a couvert plus de 3000ha.
 - Étude insuffisante et pas claire Foncier privé

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

- Urbanisation des terres agricoles de haute importance, extension gigantesque et non justifiée
La zone de Borj Wawollout au sud a été incluse alors, que dans une zone irriguée. Elle a fait l'objet d'un
- PA sectoriel (même BET pour PA sectoriel et plan de lotissement)
 - Zonage dans le PA hétéroclite Pas d'organisation urbaine les zones
 - Implantation d'équipement structurant non comprise (université, gare routière)
 - Risque d'éclatement urbain plus accentué

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

Le nombre de lotissements très important (140) mais 3 secteurs n'ont pas été entamés (Sud-Est Fezouane, Borj Wawollout, sud-ouest Sidi Slimane Cherraa.

- Pas de mise en oeuvre pour l'infrastructure et équipements: 9 voies sur 145, 9 équipements sur 111 prévus
- Pas de réserves foncières et pas de moyens chez la commune.

Dénomination	Nombre				Superficie (en ha)			
	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation
Voirie	130	145	9	6,20	-	-	-	-
Places	5	24	0	0	1,88	14,61	0	0
Parkings	0	94	0	0	0	16,41	0	0
Espaces verts et boisement	8	131	9	6,87	158,18	279,72	17,68	6,32
Administration	25	43	3	7,97	17,64	49,11	1,54	3,13
Enseignement	21	36	4	11,11	33,97	63,99	4,91	7,67
Santé	5	14	1	7,14	1,02	16,43	0,85	5,17
Sport	1	3	0	0	2	19,82	0	0
Mosquées	16	12	1	8,33	2,512	2,01	1	48,78
Cimetières	9	1	0	0	19,62	2,10	0	0
C. Commerciaux	8	2	0	0	5,41	1,39	0	0
Souk	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	228	505	27	5,34	242,23	465,59	25,98	5,58

IDENTIFICATION:

9 : PA DE TAFOGHALT

Situation	Berkane (20km)
Date de l'étude	1995
Date de l'homologation	2000
BET	A. El Hassani

EVALUATION DES DOCUMENTS ECRITS:

- Note et Rapport justificatif analysés
- Effectif démographique considéré: la commune et non le centre
 - Face à l'émigration, l'étude préconise au contraire une forte croissance
 - Étude incomplète malgré la pertinence de l'analyse démographique et économique
 - Pas d'infrastructure et problème du réseau d'assainissement posé .

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

180ha à urbaniser alors que le besoin est moindre.
 Site forestier non pris en considération,
 Zone d'extension sur terrains vierges à l'est et à l'ouest,
 Aménagement standard sans schéma de principe approprié

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

Aire urbanisée négligeable par rapport aux prévisions du PA: 9ha projets ERAC et SNEC non achevés
 Taux de réalisation des équipements dérisoire: Sur 26 équipements prévus 2 réalisés
 Sur 51 voies prévues, 19 réalisées.

Dénomination	Nombre				Superficie (en ha)			
	Existant	A créer	Réalisation PA	% de réalisation	Existant	A créer	Réalisation PA	% de réalisation
Voirie	29	51	19	13,19	-	-	-	-
Places	3	5	0	0,00	0,48	1,47	0	0
Parkings	13	28	3	2,08	1,51	2,51	0,24	1,02
Espaces verts et boisement	16	34	0	0,00	-	-	0	0
Administration	13	11	1	0,69	3,34	1,93	0,13	0,55
Enseignement	2	5	0	0,00	0,48	7,32	0	0
Santé	1	2	0	0,00	0,07	0,87	0	0
Sport	-	2	1	0,69	-	6,67	1,64	6,96
Mosquées	1	2	0	0,00	0,06	0,14	0	0
Cimetières	2	1	0	0,00	1,43	0,26	0	0
C. Commerciaux	1	2	0	0,00	1,66	0,4	0	0
Souk	-	1	0	0,00	-	2	0	0
Total	81	144	24	16,65	9,03	23,54	2,01	8,53

IDENTIFICATION:

10 : PA DE JRADA

Situation	Jrada
Date de l'étude	1991
Date de l'homologation	1998
BET	M.Naciri

EVALUATION DES DOCUMENTS ECRITS:

- Étude consciente du devenir de la ville après l'arrêt du charbonnage
- Fonction administrative : créer centre ville ; Zone de rénovation ; Pôles secondaires ; Restructuration de quartiers; ZI 3^{ème} catégorie
- Foncier totalement domanial
- Aire projetée: 250 ha (en plus de 760 ha occupés actuellement) Projection ambitieuse
- 38 équipements projetés

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

Tissu resté écarlate malgré la conception du PA

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

- La promotion administrative de la ville a permis une bonne réalisation du PA
- 70% des voies réalisées. Sur 88 équipements collectifs: 21 réalisés dont 17 administrations
 - La fermeture de la mine a provoqué un exode et entraîné léthargie des projets urbains

Dénomination	Nombre				Superficie (en ha)			
	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation
Voirie	36	214	148	69,15	-	-	-	-
Places	0	28	1	3,57	0	5,57	0,05	0,89
Parkings	1	71	7	9,85	0,03	6,57	0,68	10,35
Espaces verts et boisement	5	162	8	4,93	0,35	437,02	31,57	7,22
Administration	13	51	17	33,33	13,95	32,56	15,25	46,83
Enseignement	15	14	2	14,28	23,50	9,65	1,13	11,70
Santé	3	13	1	7,69	1,91	3,73	0,15	0,02
Sport	3	1	0	0	10,03	3,37	0	0
Mosquées	4	8	2	25	1,21	1,48	0,65	43,91
Cimetières	2	0	0	0	4,82	0	0	0
C. Commerciaux	2	14	2	14,28	0,66	2,39	0,16	6,69
Souk	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	84	576	180	31,25	56,46	502,34	49,64	9,88

IDENTIFICATION:

11 : PA DE GENFOUDA

Situation	Jrada
Date de l'étude	1981
Date de l'homologation	1986
BET	DRHAT

EVALUATION DES DOCUMENTS ÉCRITS:

- Centre minier ayant perdu sa fonction, grande ZI, Z. Ferroviaire
- Quartier CDM habitat de cadres, quartier écono. et quartier EAU
- Aucun document écrit.

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

- PA sur 150 ha
- ZI de forme triangulaire, en face Zone d'habitat, habitat dispersé autour sous forme d'un grand lotissement
- Court délai 5 ans en tout

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

- La majorité des voies matérialisées. Le PA référence pour l'aménagement
- Des équipements non prévus ont été réalisés
- Le projet de ZI de 5 ha sur les 20 prévus, a été initié puis abandonné

Dénomination	Nombre				Superficie (en ha)			
	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation
Voirie	1	16	14	45,2	-	-	-	-
Places	0	1	1	3,22	0	0,31	0,31	4,03
Parkings	2	8	4	12,9	0,09	0,31	0,20	2,7
Espaces verts et boisement	2	3	0	0,00	0	3,26	0,00	0,00
Administration	3	0	0	0,00	2,02	0,00	0,00	0,00
Enseignement	1	1	0	0,00	0,60	1,00	0,00	0,00
Santé	1	0	0	0,00	0,4	0,00	0,00	0,00
Sport	0	1	1	3,22	0,00	2,75	2,75	35,76
Mosquées	0	1	0	0,00	0,00	0,05	0,00	0
Cimetières	0	0	0	0,00		0,00	0,00	0
C. Commerciaux	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Souk	1	0	0	0,00	1,60	0,00	0,00	0
Total	11	31	20	64,5	4,71	7,68	3,26	42,4

IDENTIFICATION:

12 : PA DE ZAIO

Situation	Nador
Date de l'étude	1993
Date de l'homologation	2000
BET	A. EI HASSANI

EVALUATION DES DOCUMENTS ECRITS:

- ~ Ville avec la sucrerie Sucrafor
- ~ 2 noyaux urbains et développement le long de la route
- ~ Plusieurs études manquantes

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

Surface globale 254ha, 152 ha pour l'habitat, 64 ha pour les équipements, 13ha pour la ZI et 25 ha pour la voirie.

- 1- Les besoins étude exponentiels 357 ha pour hab et 96ha pour équipement
- 2- Le PA prévoit d'urbaniser 958ha
- 3- Urbanisation le long de la RN2 sur 3,5 km en R+3 avec 2 voies refuges
- 4- Projection spatiale comportant des quartiers avec centres de quartiers mais pas de véritable centre ville ni d'équipements structurants

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

- Pas de mise en œuvre des nouvelles extensions
- Mais densification des quartiers existants et petits projets ponctuels
- Un taux de réalisation des équipements (32% voies)
- 56 équipements projetés 11 réalisés.

Dénomination	Nombre				Superficie (en ha)			
	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation
Voirie	37	120	38	31,66	-	-	-	-
Places	1	13	0	0	0,42	3,47	0	0
Parkings	2	67	5	7,46	0,16	5,22	0,73	13,98
Espaces verts et boisement	1	120	3	2,5	5	55,17	5,92	10,73
Administration	16	27	5	18,52	9,99	16,89	3,71	21,96
Enseignement	8	13	2	15,38	11,73	11,28	2,40	21,27
Santé	2	3	0	0	0,52	1,58	0	0
Sport	1	3	1	33,33	1,75	5,49	1,17	21,31
Mosquées	5	6	1	16,66	0,67	2,44	0,05	2,05
Cimetières	1	0	0	0	1,50	0	0	0
C. Commerciaux	0	4	2	50	0	2,14	1,66	77,57
Souk	1	0	0	0	1,28	0	0	0
Total	75	376	57	15,16	33,02	103,68	15,64	15,08

IDENTIFICATION:

13 : PA DE BNI ANSAR

Situation	Nador
Date de l'étude	1993
Date de l'homologation	1999
BET	M. Naciri

Centre à grand développement avec port, ZI et surtout commerce frontalier lié à Mlilia

EVALUATION DES DOCUMENTS ECRITS:

Approche légère et données de Nador, même document que d'autres centres, absence de plusieurs études

- Projeté de créer une véritable ville mais le clandestin n'a cessé de progresser
- Données démographiques sous estimées
- Plusieurs projets structurants définis ou avalisés : port, ligne ferroviaire, gare routière

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

Le PA ne couvre ni la zone du port ni la ZI pourtant envahis de constructions
 A ignoré la lagune et a développé une Z. ferroviaire sur son front; N'a pas respecté le SDAU et a tout urbanisé; Atteinte aux composantes environnementales
 Implantation inadéquates des équipements structurants; Pas de conception de la ville

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

PA limité au Périmètre urbain et ignoré le « clandestin »
 Patrimoine communal urbain cédé par petits lots
 5 voies sur 57 réalisées Sur 31 équipements aucun n'a été réalisé
 La demande est ailleurs, le PA n'a pas cherché à réorganiser le centre, a urbanisé trop d'espaces qui sont restés vides . Finalement le problème non pressenti et la réponse spatiale inadéquate

Dénomination	Nombre				Superficie (en ha)			
	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation
Voirie	3	57	5	2,86	-	-	-	-
Places	-	8	0	0,00	-	1,87	0	0
Parkings	0	35	0	0,00	-	3,48	0	0
Espaces verts et boisement	0	44	2	1,14	-	23,11	0,52	1,01
Administration	5	12	0	0,00	5,82	7,42	0	0
Enseignement	5	7	0	0,00	5,31	5,52	0	0
Santé	1	1	0	0,00	0,55	2,80	0	0
Sport	-	1	0	0,00	-	2,18	0	0
Mosquées	3	2	0	0,00	0,18	0,19	0	0
Cimetières	3	-	0	0,00	2,54	-	0	0
C. Commerciaux	-	8	0	0,00	-	4,80	0	0
Souk	-	-	0	0,00	-	-	0	0
Total	20	175	7	4	14,39	51,37	0,52	1,01

IDENTIFICATION:

14 : PA DE IHADDADEN-BOUIZAZARENE
15 : PA DE ZRHANRHAN
16 : PA DE JAADAR

Pour les trois PA

Situation	Extension de Nador
Date de l'étude	1993
Date de l'homologation	2000
BET	Naciri

EVALUATION DES DOCUMENTS ECRITS:

- Note de présentation : seul document analysé
- Manque plusieurs analyses
- Les 3 secteurs sont marqués par le spontané
- Seul l'axe principal en immeubles alignés R+3/R+4
- Phénomène du spontané très fort mais non pris en compte par le PA, dépassant de loin les limites de l'aménagement

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

Essai du respect du SDAU

- Mais généralisation de l'habitat économique au lieu de celui à basse densité
- Les communes jugent que le PA n'a pas couvert l'ensemble du territoire concerné.

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

Très peu de voies réalisées car outrepassées par le spontané

- Mise en œuvre mitigée.
- Les PA n'ont pas été respectés car ils n'ont pas pris en compte la réalité du spontané.

IHADDADEN-BOUIZAZARENE

Dénomination	Nombre				Superficie (en ha)			
	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation
Voirie	3	32	0	0	-	-	-	-
Places	0	5	0	0	0	1,51	-	-
Parkings	0	20	0	0	0	1,80	-	-
Espaces verts et boisement	0	29	0	0	0	15,84	-	-
Administration	3	10	1	10	1,99	1,55	0,37	23,87
Enseignement	2	3	0	0	0,97	3,23	-	-
Santé	0	4	0	0	0	0,76	-	-
Sport	0	2	0	0	0	0,79	-	-
Mosquées	1	2	0	0	0,05	0,34	-	-
Cimetières	1	0	0	0	0,20	0	-	-
C. Commerciaux	0	6	0	0	0	1,54	-	-
Souk	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	7	81	1	10	3,21	27,36	0,37	1,35

IDENTIFICATION:

Tableaux de l'évaluation de mise en œuvre des équipements

PA DE ZRHANRHAN

Dénomination	Nombre				Superficie (en ha)			
	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation
Voirie	16	42	7	16,66	-	-	-	-
Places	0	7	0	0	0	2,74	0	0
Parkings	1	21	0	0	0,04	2,67	0	0
Espaces verts et boisement	4	33	2	6,06	6,08	5,23	0,17	3,24
Administration	11	6	1	16,66	3,09	5,44	0,21	8,60
Enseignement	8	5	0	0	4,53	3,74	0	0
Santé	2	3	0	0	0,22	0,75	0	0
Sport	1	2	0	0	1,62	0,58	0	0
Mosquées	12	1	0	0	0,45	0,2	0	0
Cimetières	4	0	0	0	16,85	0	0	0
C. Commerciaux	-	-	-	-	-	-	-	-
Souk	0	1	0	0	0	1,64	0	0
Total	43	79	3	3,79	32,88	19,99	0,38	1,9

PA DE JAADAR

Dénomination	Nombre				Superficie (en ha)			
	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation
Voirie	3	21	3	14,28	-	-	-	-
Places	1	5	0	0	0,03	0,57	0	0
Parkings	0	7	0	0	0	0,66	0	0
Espaces verts et boisement	0	14	0	0	0	3,67	0	0
Administration	2	4	0	0	0,41	0,8	0	0
Enseignement	3	3	1	33,33	4,84	1,85	0,70	37,84
Santé	1	1	1	100	0,28	0,14	0,14	100
Sport	0	2	0	0	0	5,20	0	0
Mosquées	1	2	1	50	0,05	0,15	0,06	40
Cimetières	1	0	0	0	1,20	0	0	0
C. Commerciaux	1	2	0	0	0,45	0,30	0	0
Souk	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	13	61	6	9,84	7,26	13,34	0,90	6,75

IDENTIFICATION:

17 : PA DE TAQUIMA

Situation	Nador
Date de l'étude	1993
Date de l'homologation	2000
BET	M.Naciri

Centre en plein périmètre irrigué

EVALUATION DES DOCUMENTS ECRITS:

- L'étude prévoit 420 ha alors que 40ha seulement sont occupés par l'habitat dispersé :
- L'étude prévoit 96ha pour les équipements (université, palais de congrès, sport, administration, espace vert)

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

- 2 zones d'aménagement: 1 des douars sur 170ha et 1 nouvelle de 200 ha avec des équipements structurants
- Pas de centres de quartier ni d'organisation urbaine
 - Urbanisation vaste et non justifiée sur des terres agricoles de valeur

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

Urbanisation insignifiante, seule extension tendancielle et densification des quartiers existants sans respect du PA

Problème de centre rural et non délimité

13 voies sur 60 projetées ont été réalisées Sur 38 équipements collectifs: 0 réalisé

- Donc PA à côté de la réalité et des besoins.

Dénomination	Nombre				Superficie (en ha)			
	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation
Voirie	1	60	13	21,66	-	-	-	-
Places	0	1	0	0	0	1,82	0	0
Parkings	0	4	0	0	0	0,62	0	0
Espaces verts et boisement	0	31	0	0	0	17,60	0	0
Administration	3	18	0	0	14,19	20,52	0	0
Enseignement	1	8	0	0	1,06	38,13	0	0
Santé	1	4	0	0	0,69	0,39	0	0
Sport	0	2	0	0	0	8,78	0	0
Mosquées	0	1	0	0	0	0,12	0	0
Cimetières	1	0	0	0	1,32	0	0	0
C. Commerciaux	0	5	0	0	0	0,58	0	0
Souk	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	6	74	0	0	17,26	88,56	0	0

IDENTIFICATION:

18 : PA DE KARIAT AREKMANE

Situation	Nador
Date de l'étude	1993
Date de l'homologation	2000
BET	M.Naciri

Centre balnéaire à 20 km de Nador donnant sur la mer et la lagune constitué de 3 groupements d'habitat construits.

EVALUATION DES DOCUMENTS ECRITS:

- Même document que pour tous les autres centres de grand Nador
- Prévoit 208ha d'équipements dont 166 pour boisement et espaces verts et 16ha de camping et projeté 22 équipements collectifs, alors que le besoin est de 11 seulement
- Étude très sommaire
- Erreur de l'estimation de l'accroissement démographique

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

Le PA a suivi les traits du SDAU mais empiété sur le périmètre irrigué sans justification et change la zone de faible densité en immeuble orientés

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

Le PA ne satisfait pas la commune et les habitants. La voirie actuelle est très dégradée et attire pas les investisseurs. L'urbanisation ne s'est pas développée et les quelques lotissements initiés sont en léthargie 1voie réalisé sur 54 prévues; 6 équipements collectifs sur 27 prévues
Problème de l'infrastructure de base et du foncier Le PA est à refaire

Dénomination	Nombre				Superficie (en ha)			
	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation
Voirie	5	54	1	1,85	-	-	-	-
Places	0	6	0	0	0	1,76	0	0
Parkings	0	36	0	0	0	5,19	0	0
Espaces verts et boisement	0	50	0	0	0	165,51	0	0
Administration	4	14	2	14,29	2,43	4,50	0,47	10,44
Enseignement	3	2	1	50	2,3	3,64	0,65	17,86
Santé	1	2	2	100	0,09	1,75	1,75	100
Sport	0	2	0	0	0	3,59	0	0
Mosquées	1	2	1	50	0,07	0,38	0,06	15,79
Cimetières	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Commerciaux	0	5	0	0	0	0,86	0	0
Souk	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	14	167	7	4,19	4,89	187,18	2,93	1,57

IDENTIFICATION:

19 : PA DE SELOUANE

Situation	Nador
Date de l'étude	1993
Date de l'homologation	1999
BET	A. El Hassani

EVALUATION DES DOCUMENTS ECRITS:

A10km de Nador Contient la SONACID et une grande ZI
 Centre initial: Selouane de plus en plus dense, Urbanisation spontanée dans les 3 entités et en direction de Nador

Étude légère, manque plusieurs analyses sectorielles

- Besoins futurs exagérés en extension et équipements : 1200ha pour 16000habitants attendu (?)

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

Urbanisation de tout le périmètre urbain

- La Zone Industrielle et Zone Ferroviaire occupant 450ha
- La voie principale vers Nador coupée par l'aménagement d'un centre urbain
- Pas d'organisation urbaine globale. Il faut espérer que le plan de la ZUN puisse rectifier l'aménagement

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

Très peu de réalisation : aucune réalisation des zones d'extension mais densification des noyaux existants
 Il y a la ZUN: quels résultat actuellement
 30 voies matérialisées sur 161 prévues Sur 75 équipements collectifs prévus: 2 réalisés

Dénomination ⁵	Nombre				Superficie (en ha)			
	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation	Existant	à créer	Réalisation n PA	% de réalisation
Voirie	17	161	30	6,32	-	-	-	-
Places	0	14	0	0	0	6,67	0	0
Parkings	4	83	0	0	0	16,29	0	0
Espaces verts et boisement	2	142	0	0	9,36	79,8	0	0
Administration	4	23	1	0,21	1,72	15,09	0,15	0,09
Enseignement	5	16	1	0,21	2,53	20,45	1,4	0,84
Santé	1	9	0	0	0,02	6,97	0	0,00
Sport	1	5	0	0	1,54	8,44	0	0,00
Mosquées	1	10	0	0	0,01	1,75	0	0,00
Cimetières	1	1	0	0	10,23	2,75	0	0,00
C. Commerciaux	0	9	0	0	-	3,03	0	0,00
Souk	0	1	0	0	-	5,35	0	0,00
Total	36	474	32	6,75	25,41	166,59	1,55	0,93

IDENTIFICATION:

20 : PA DE TAOURIRT BOUCETTA

Situation	Nador
Date de l'étude	1993
Date de l'homologation	2000
BET	B. Jebour

Quartier de Selouane formé de douars et enserré entre la voie express et la voie Ferrée

EVALUATION DES DOCUMENTS ECRITS:

- Enquête ménages légère / manque plusieurs analyses sectorielles
- Accroissement préconisé : exponentielle 22500 habitants au lieu de 5200 actuellement
- Aire projetée de 170ha

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

- Zones spontanées délimitées pour être restructurées
- Pas de structure viaire cohérente

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

Taux très bas de mise en œuvre du PA mais l'urbanisation spontanée avance fortement

- Foncier privé contraignant
- 14 voies sur 39 projetées
- Sur 20 équipements projetés: 1 réalisé

Dénomination	Nombre				Superficie (en ha)			
	Existant	à créer	Réalisation PA	% de réalisation	Existant	à créer	Réalisation n PA	% de réalisation
Voirie	10	39	14	35,90	-	-	-	-
Places	0	7	0	0	0	1,92	0	0
Parkings	0	9	0	0	0	1,12	0	0
Espaces verts et boisement	0	24	0	0	0	14,98	0	0
Administration	0	8	0	0	0	4,01	0	0
Enseignement	0	6	1	16,66	0	4,90	0,75	15,30
Santé	0	1	0	0	0	0,21	0	0
Sport	0	2	0	0	0	1,05	0	0
Mosquées	0	2	0	0	0	0,65	0	0
Cimetières	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Commerciaux	0	1	0	0	0	0,28	0	0
Souk	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	10	99	15	15,15	0	29,12	0,75	15,30

IDENTIFICATION:

21 : PA DE BOUARFA

Situation	Figuig
Date de l'étude	1995
Date de l'homologation	2001
BET	M.Azzaoui et M.Baqaouah

EVALUATION DES DOCUMENTS ECRITS:

Essor démographique dû au statut de siège de la province
Pop : 19630 en 94 estimée à 21500 pour 1996

Rapport justificatif

- Accroissement raisonnable
- Consolidation de la fonction administrative
- Favorise le tourisme sans raison et l'industrie

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

Aire de 490 ha : démesurée

- 40ha d'équipements collectifs exagéré
- Image de la ville bien confirmée avec des composantes urbaines, des centres et des axes.

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

Taux de réalisation dérisoire tant en extension urbaine qu'en équipements

- Le problème du foncier non posé mais pas de demande : alors pourquoi une réponse extravagante

Nature équipement	Nb total	Surface totale (ha)	Nb projeté	Surface projetée (ha)
Places	21	7,5	18	7,19
Espace verts	58	71,37		
Terrain de sport	2	14,97	1	11,5
Administrations	52	39,35		
École primaire	12	12,34	5	3,36
Collèges	4	9,21	3	5,21
Lycées	2	9	1	3
Antenne universitaire	1	6,25	1	6,25
CFP	1	1,9	0	0
CFT	1	100	1	1
CQP	1	1,08	1	1,08
Centre santé	5	0,75	4	0,36
Dispensaire	1	0,9	1	0,9
Hôpital	1	5	0	0
Équipement commerces	5	4,7	3	4,27
Mosquées	10	2,65	5	1,32
Cimetières	1	10	0	0

IDENTIFICATION:

1 : PDAR DE AIN SFA

Situation	Caidat Bni Drar-Oujda
Date de l'étude	1983
Date de l'homologation	1992
BET	DRHAT / DU

EVALUATION DES DOCUMENTS ECRITS:

- Étude Rudimentaire
- Absence de plusieurs analyses essentielles (POS démographie, topographie, infrastructure,...)

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

- Aire urbanisée : 9ha, aire projetée : 39 ha
- Conception intéressante cherchant à regrouper le centre : noyau existant souk . route principale

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

Urbanisation :

- 10 ans après Homologation et 18 après élaboration : aucune réalisation de l'urbanisation projetée et du PDAR pour absence de besoins L'urbanisation anarchique est faite ailleurs.

Équipements :

- 4 existants Sur 12 projetés seuls 4 réalisés et dans des terrains non prévus par le PDAR

Services publics	Superficies en m ²				
	Existant	A créer	Conformité en %	Réalisation PA en m ²	Observations
Maison communale	1000	-	-	-	-
Centre de travaux	-				
Poste		900	Terrain nu	1000	Construit ailleurs, dans une zone d'habitat
Dispensaire	900				Transformé en centre de santé après extension de 100 m ²
Dispensaire		900	Terrain nu	0	
Tribunal		-	Terrain nu	600	construit dans une zone d'habitat sur 600m ²
Ecole E 1	2500				n'est plus fonctionnelle
E 2		2500	100	2500	
E 3		4900	Terrain nu	0	
Terrain de sport		5400	Terrain nu	0	
Maison de jeunes Foyer féminin		1800	Terrain nu	0	
Gendarmerie Caïdat		1700	Terrain nu	50	Caidat construit ailleurs sur 100 m ²
Souk	4000				jour du souk Samedi
Cimetière Mosquée	-				
Mosquée		1200	Terrain nu	200	Construite ailleurs sur 200m ²
FourHamam		1200	Terrain nu	0	
Total		20500		4400	21,5%

IDENTIFICATION:

2 : PLAN DE MESTFERKI

Situation	Proche de Dujda
Date de l'étude	1979
Date de l'homologation	-
BET	DAR (agriculture)

EVALUATION DES DOCUMENTS ECRITS:

- Il s'agit d'un plan de lotissement et non d'un PDAR
- Aucun document écrit.
- Élément intéressant du document : Plan pour centre rural, élaboré et réalisé (caractère opérationnel)

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

- Lotissement orthogonal parachuté dans l'espace
- Ne s'intègre pas à son contexte spatial

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

- **Urbanisation :**
 - Projet viabilisé à 100% - Construit en partie
- **Équipements :**
 - Existants : 4
 - Projetés : 8
 - Réalisés : 2

Dénomination	Taux de Réalisation	Observation
Maison communale		Existant
Dispensaire		Existant
Centre de santé	100%	Annexé à un logement pour médecin
Caïdat	0%	
Poste	0%	
Itissalat Al Maghreb	100%	Réalisé mais non prévu par le plan
Hamam	0%	Conditionné par la réalisation du lotissement du centre
Centre commercial	0%	„ „
École primaire	100%	
Terrain de sport	0%	Intégré à l'école primaire existante
Maison de jeunes	0%	
Mosquée		A connu une extension

IDENTIFICATION:

3 : PDAR DE LAATAMNA

Situation	Province Berkane
Date de l'étude	1984
Date de l'homologation	1992
BET	BET / Hassani

EVALUATION DES DOCUMENTS ECRITS:

- Étude rudimentaire / absence d'analyses essentielles
- Copie collée de la note de Aïn Sfa
- Terrain domanial géré par la SODEA

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

- Projection spatiale intéressante intégrant le noyau existant
- Le plan a permis la réalisation d'un lotissement sur 20 ha (ERAC)

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

➤ **Urbanisation :**

- PDAR Réalisé grâce au lotissement ERAC mais la construction est lente et faible
- Aménagements « urbains » matérialisés mais non réalisés (Place, parking, voie, etc.)

➤ **Équipement :** Existants 11 Projetés 7 Réalisés 5

Intérêt du PDAR : Mise en Œuvre du lotissement

Dénomination	Nombre			
	Existant	A créer	Réalisation PDAR	Taux de réalisation
Voiries	1	26	21	17 rues à 100 , 2 rues à 75 et 2 à rues 30
Places	0	6	0	0
Parkings	0	11	0	0
Espaces verts	3	-	-	-
Administrations	2	4	2	50
Enseignement	1	1	1	100
Santé	1	1	1	100
Sports	0	0	0	0
Mosquées	1	1	1	100
Cimetières	1	-	-	-
Centres commerciaux	1	-	-	-
Souk	-	-	-	-
Total	11	50	26	52%

IDENTIFICATION:

4 : PDAR DE SIDI BOUHRIA

Situation	Berkane (entre Oujda et
Date de l'étude	1984
Date de l'homologation	1992
BET	DRHAT / DU

EVALUATION DES DOCUMENTS ECRITS:

- Étude Rudimentaire
- Copie collée d'une note de 1971
- Absence de données et d'analyses essentielles
- Population : 1375 hab en 1982
1800 hab en 1992

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

- PDAR élaboré niveau central
 - Aire urbanisée : 20ha
 - Aire projetée : 50ha projection démesurée
 - Point positif : prévision d'équipements pour retenir la population
 - Ambition : déplacer le centre d'activité et d'animation
- le PDAR présenté un plan masse du centre et un ordonnancement architectural.

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

Urbanisation :

- Réalisé grâce en bonne partie au projet PAM (120 lots en 1970) et ERAC (190 lots en 1980) sur 6,4ha

➤ **Équipements :**

- Voirie réalisée à 70%
- Existants 9 Projétés 13 Réalisé 1

Dénomination	Nombre				Superficie (en ha)			
	Existant	à créer	Réalisation PDAR	% de réalisation	Existant	à créer	Réalisation PDAR	% de réalisation
Voirie	2	19	13	68,42	-	-	-	-
Places	-	6	-	0	-	1,05	-	0
Parkings	-	4	-	0	-	0,83	-	0
Espaces verts et boisement	2	8	-	0	0,99	0,84	-	0
Administration	2	4	-	0	0,38	0,52	-	0
Enseignement	1	2	1	50	1,18	2,78	1,97	70,86
Santé	1	1	-	0	-	0,23	-	0
Sport	-	1	-	0	-	1,40	-	0
Mosquées	1	1	-	0	0,07	0,06	-	0
Cimetières	1	-	-	0	1,20	-	-	0
Équipement de quartier	2	-	-	0	0,14	-	-	0
Souk	1	-	-	0	2,66	-	-	0
Foyer féminin	-	1	-	0	-	0,12	-	0
Maison de jeunes	-	1	-	-	-	0,06	-	0
Gare routière	-	2	-	-	-	0,31	-	0
Total	13	49	14	-	6,63	6,25	1,97	70,86

IDENTIFICATION:

5 : PDAR DE RHISLANE

Situation	Berkane (prés de
Date de l'étude	1972
Date de l'homologation	1982
BET	DU

EVALUATION DES DOCUMENTS ECRITS:

- Inexistence de documents écrits
- Centre de 250 habitants
- Lotissement de l'habitat en 1983 avec 100 lots

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

- Aire projetée : 9ha + 2,5 ha (terrain de sport) alors que l'aire urbanisée n'est que 2ha : projection démesurée.
- Parti d'aménagement bien conçu avec voies larges et places
- Cependant trop d'équipements (surtout terrain de sport sur 2,5ha)

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

➤ **Urbanisation :**

- 5 ha réalisés sur 9ha projetés grâce à lotissement de l'État. 35% construit seulement
- PDAR inutile, un plan masse au 1/500 aurait été plus intéressant

➤ **Équipements :**

Existants 3 Projétés 11 Réalisés 3

Dénomination	Nombre				Superficie (en ha)			
	Existant	à créer	Réalisation PDAR	% de réalisation	Existant	à créer	Réalisation PDAR	% de réalisation
Voirie	1	11	5	45,45	-	-	-	-
Places	-	5	-	0	-	-	-	0
Parkings	-	6	-	0	-	0,083	-	0
Espaces verts et boisement	-	3	-	0	-	-	-	0
Administration	-	3	2	66,66	-	0,174	0,086	49,4
Enseignement	1	1	-	0	0,27	0,5	-	0
Santé	-	1	1	100	-	0,02	0,02	100
Sport	-	1	-	0	-	0,24	-	0
Mosquées	-	1	-	0	-	0,06	-	0
Cimetières	1	-	-	-	-	-	-	-
C. Commerciaux	-	-	-	-	-	-	-	-
Souk	1	-	-	-	0,6	-	-	-
Foyer féminin	-	1	-	0	-	0,03	-	0
Maison de jeunes	-	1	-	0	-	-	-	0
Équipement de quartier	-	2	-	0	-	0,04	-	0
Total								

IDENTIFICATION:

6 : PDAR DE FEZOUANE

Situation	Berkane
Date de l'étude	1985
Date de l'homologation	1992
BET	BET Hassani

EVALUATION DES DOCUMENTS ECRITS:

- Petit centre rural avec source thermale
- Étude rudimentaire
- Foncier : terres récupérées

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

- Tout est à créer selon l'étude / aire projetée (12ha) surdimensionnée par rapport aux besoins.
- Parti d'aménagement adéquat.

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

➤ **Urbanisation :**

- Depuis 20 ans de collaboration et 10 d'homologation :
- Aucune réalisation des zones d'extension par manque de moyens et de besoins
- Zones touristiques mises en œuvre en partie

Dénomination	Existant	Prévu	Réalisé	Taux de réalisation
Maison communale	-	1	1	100%
Dispensaire	-	1	1	100%
Tribunal	-	1	-	0%
Poste	-	1	-	0%
Ecole E1	1	-	1	100%
Ecole E2	-	1	-	0%
Terrain de sport	1	-	-	0%
Maison de jeunes	-	1	-	0%
mosquée	1	1	-	-
Foyer féminin	-	1	-	0%
Gendarmerie	-	1	-	0%
Marché	-	1	-	0%
Four	-	1	-	-
Hamam	-	1	-	0%

IDENTIFICATION:

7 : PDAR DE GUEFAIT

Situation	Jrada
Date de l'étude	1979
Date de l'homologation	1982
BET	DU

EVALUATION DES DOCUMENTS ÉCRITS:

- Aucun document écrit

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

- Parti favorisant l'implantation des équipements. Les zones d'habitat se greffant
- Aire 15 ha dont 2/3 libres

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

➤ **Urbanisation :**

- Réalisation mitigée : Habitat 2ha sur 9 ha prévus (24%)

Équipements :

- Existants 9 sur 28 équipements prévus : 1 réalisé
- Les nouveaux équipements réalisés (tribunal, collège): non-conformes au PDAR

Dénomination	Nombre				Superficie		
	Existant	à créer	Réalisation PDAR	% de réalisation	Existant	à créer	% de réalisation
Voirie	2	10	8	80	-	-	-
Places	-	4	0	0	-	0,6	0
Parkings	-	4	0	0	-	0,14	0
Espaces verts et boisement	-	4	0	0	-	0,26	0
Administration	1	2	1	50	0,05	0,06	0
Enseignement	2	-	0	0	0,23	-	-
Santé	1	-	0	0	0,05	-	-
Sport	1	1	0	0	0,19	0,34	0
Mosquées	1	1	0	0	0,1	0,08	0
Cimetières	2	0	0	0	0,46	-	-
C. Commerciaux	0	0	0	0	0	-	-
Souk	1	0	0	0	loin du centre	-	-
Foyer féminin	0	1	0	0	-	0,04	0
Maison de jeunes	0	1	0	0	-	0,04	0
Équipement de quartier	0	2	0	0	-	0,03	0
Total	11	30	9	30%	10,8	1,59	0

IDENTIFICATION:

8 : PDAR DE TIOULI

Situation	Jrada
Date de l'étude	1981
Date de l'homologation	1984
BET	DU

EVALUATION DES DOCUMENTS ECRITS:

- Prés de Jrada (30 kms) et de Touissit et Oued El himer
- Aucune note écrite

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

- Aire d'aménagement : 75ha coupée en 2 par la voie ferrée d'une emprise de 200m.
- 3parties urbanisées structurées par des voies larges, et une implantation d'équipements (gare, école, terrain de sport, souk)
- Projet de lotissement sur 25 ha (terrain collectif) initié par la commune alors que la demande est inexistante
- Volonté tenace des élus.

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

➤ **Urbanisation :**

- 20 ans après l'homologation: mise en œuvre très mitigée

Équipement :

- Sur 44 voies, 12 sont matérialisées (27%)
- 3 équipements existants Sur 25 équipements projetés : seuls 2 ont été réalisés

Dénomination	Nombre				Superficie (en ha)			
	Existant	à créer	Réalisation PDAR	% de réalisation	Existant	à créer	Réalisation PDAR	% de réalisation
Voirie	1	44	12	27,27	-	-	-	-
Places	-	5	0	0	-	0,48	-	0
Parkings	-	7	0	0	-	0,55	-	0
Espaces verts et boisement	-	8	0	0	-	-	-	0
Administration	-	4	0	0	-	0,18	-	0
Enseignement	1	2	0	0	0,96	1,08	-	0
Santé	-	2	1	50	-	0,17	0,15	88,23
Sport	-	2	0	0	-	2,50	-	0
Mosquées	-	3	1	33,33	-	0,13	0,06	46,15
Cimetières	1	-	0	-	1,40	-	-	-
Gare routière	-	1	0	-	-	-	-	-
Souk	1	1	0	0	1,70	?	-	0
Foyer féminin	-	2	0	0	-	0,07	-	0
Maison de jeunes	-	2	0	0	-	0,12	-	0
Équipement de quartier	-	6	0	0	-	0,08	-	0
Total		89	14	15,7	-	-	-	-

IDENTIFICATION:

9 : PDAR DE DAR KEBDANI

Situation	Nador, près de
Date de l'étude	1994
Date de l'homologation	2000
BET	BET Serhane

EVALUATION DES DOCUMENTS ÉCRITS:

- Centre connaissant un développement spatial important de type urbain sous forme de constructions dispersées
- L'étude a exagéré le contenu démographique et la croissance attendue (prévue à 35 000habitants). Les besoins estimés sont exponentiels et irréalistes
- Étude insuffisante et ne pas traité la topographie l'infrastructure, etc...

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

Le PDAR couvre 85ha soit 60ha de plus que les 25ha engagés : beaucoup plus que le besoin. PDAR Ambitieux et exagéré.
Prévisions et planification exagérées par rapport aux besoins réels et aux capacités communales

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

- **Urbanisation** : Urbanisation mitigée, quelques lotissements autorisés mais non réalisés
2 lotissements d'habitat autorisés à l'emplacement de la ZI prévue par le PDAR
Urbanisation spontanée ailleurs et pas dans le centre.
- **Équipement** :
 - Existants 16 sur 30 Projetés, Réalisés 2 Aucune voie ni place ni espace vert réalisés

Dénomination	Nombre			Taux de Réalisation (%)
	Existant	à créer	Réalisation PDAR	
Voirie	13	19	0	0
Places	0	3	0	0
Parkings	0	21	0	0
Espaces verts et boisement	1	28	0	0
Administration	5	5	0	0
Enseignement	3	6	0	0
Santé	1	3	0	0
Sport	0	2	1	50
Mosquées	1	3	1	33
Cimetières	1	-	0	0
Centres Commerciaux	1	3	0	0
Souk	1	-	-	-
Foyer féminin	0	2	0	0
Maison de jeunes	0	2	0	0
Équipement de quartier	2	4	0	0
Total	29	102	2	1,9%

IDENTIFICATION:

10 : PDAR DE HASSI BERKANE

Situation	Nador
Date de l'étude	1994
Date de l'homologation	-
BET	BET Boufous

EVALUATION DES DOCUMENTS ÉCRITS:

- A 50 kms de Nador: Centre de 1000 hab population prévue: 2500
- L'étude porte sur la commune et non sur le centre Étude démographique légère

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

- Aire d'urbanisation sur 70ha trop exagérée pour les besoins (entre la caserne désaffectée et la route).
- Déplacement du souk,
- Parti d'aménagement intéressant mais ne pas pris en compte la topographie, les thalwegs, etc. : Infrastructure ambitieuse mais irréaliste
- Les équipements (26) sur un grande superficie 8,6 ha

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

➤ **Urbanisation :**

- Aucune mise en œuvre de l'ancien PDAR et du nouveau Aucune urbanisation

➤ **Équipement :**

- Sur 26 équipements prévus aucun équipement réalisé.

Dénomination	Nombre				Superficie (en ha)			
	Existant	à créer	Réalisation PDAR	% de réalisation	Existant	à créer	Réalisation PDAR	% de réalisation
Voirie	4	35	0	0	-	-	-	-
Places	0	4	0	0	-	-	-	-
Parkings	0	14	0	0	-	-	-	-
Espaces verts et boisement	0	6	-	-	-	-	--	-
Maison communale	1	0	0	0	1760	0	0	0
Gendarmerie Royale	0	1	0	0	0	6720	0	0
Caidat	0	1	0	0	0	3000	0	0
Dispensaire	0	1	0	0	0	2880	0	0
Enseignement	1	2	0	0	3200	10630	0	0
Tribunal	0	1	0	0	0	4000	0	0
Gare routière	0	1	0	0	0	10600	0	0
Foyer Féminin	0	1	0	0	0	2390	0	0
Maison de jeunes	0	1	0	0	0	2000	0	0
Agence postale	1	1	0	0	?	2580	0	0
Terrain de sport	0	1	0	0	0	14700	0	0
Souk	1	1	0	0	?	19000	0	0
Hammam Four	0	8	0	0	0	6706	0	0
Mosquée	1	2	0	0	1936	1500	0	0
Cimetière	2	0	0	0	32700	0	0	0
Total	11	81	0	0	39596	86706	0	0

IDENTIFICATION:

11 : PDAR DE BNI SIDEL JBEL

Situation	Nador
Date de l'étude	1985
Date de l'homologation	1992
BET	DRHAT

EVALUATION DES DOCUMENTS ECRITS:

- L'étude a prévu une urbanisation sur 326ha pour 1500habitants ?
- Étude rudimentaire (Il manque plusieurs analyses)

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

- Prévission d'une ZI sur 6ha
- Apparaît comme une ville nouvelle en rase campagne
- Sur le plan : on urbanise 150ha, parti d'aménagement désordonné
- Implantation arbitraire et banale des équipements : aucune structure ni homogénéité
- 97% du sol : propriétés privées

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

- **Urbanisation :**
 - Les constructions dans les terrains privés respectent globalement le PDAR
 - La ZI pas réalisée
 - L'urbanisation s'est développée vers d'autres directions et douars
- **Équipement :**
 - Sur 9 équipements prévus, 3 ont été réalisés

Équipements prévus	Prévu	Réalisé	%
Voies	14	0	0,00%
Parkings	15	0	0,00%
Places	12	0	0,00%
Espaces verts	6	0	0,00%
Équipement sportif	1	0	0,00%
Services publics	5	1	1666
Équipements scolaires	1	0	0,00%
Équipements de santé	1	1	1000%
Installations de la vie sociale	1	1	1000%
Total	56	3	5,36

IDENTIFICATION:

12 : PDAR DE FERKHANA

Situation	Nador
Date de l'étude	1984
Date de l'homologation	1992
BET	DRHAT

EVALUATION DES DOCUMENTS ECRITS:

- Aucun document écrit.
- Prés de Bni Ançar, proche de Melilia. Prolifération de constructions sur toutes les routes et les pentes, sous forme de immeubles. Aucune infrastructure.
- En présence d'une urbanisation de type citadine et non rurale mais dans une implantation anarchique.

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

- Pas de parti d'aménagement mais une tentative d'intégration de toutes les zones engagées
- Zonage inadéquat : Habitat dense agricole et continu à 2 niveaux?
- Les équipements positionnés dans les poches vides Tout le foncier est privé

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

➤ **Urbanisations :**

- Le PDAR ne sert pas de référence à l'urbanisation déferlante qui ne s'en soucie pas.
- Les prescriptions du PDAR ne sont pas respectées (zones non aedificandi, type de zonages, équipements,).

➤ **Équipements :** Sur 25 équipements projetés 6 réalisés (5 administrations et 1 école).

Désignation	Nb d'unités prévues	Nb d'unités réalisées	Taux global de réalisation (%)
Voirie	30	1	3.33
Impasses	11	0	0
Chemins piétons	5	0	0
Parkings	11	0	0
Places	9	0	0
Espaces verts et boisements	8	0	0
Administrations	9	5	55.5
Installations de la vie sociale	11	0	0
Équipements scolaires	5	1	20
Total	99	7	7,07

IDENTIFICATION:

13 : PDAR DE BOUDINAR

Situation	Nador
Date de l'étude	1975
Date de l'homologation	1978 (mois1)
BET	DRHAT

EVALUATION DES DOCUMENTS ECRITS:

- Aucun document écrit
- Dans le Rif près de Ben Taieb et Tamsamane : Centre rural Enclavé
- Infrastructure détaillante

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

- Aire projetée sur 16 ha se justifie. L'aménagement est adapté à la réalité du terrain.
- Zonage en Habitat continu à 2 niveaux et Habitat dispersé.
- Cours délai de élaboration du PDAR (3ans).

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

- Le PDAR est limité au centre et les constructions clandestines se sont développées ailleurs.
- La majorité des zones d'habitat du PDAR ont été réalisées
- 7 équipements existants.
- PDAR utile en son temps mais totalement dépassé actuellement

Dénomination	existant	surface	Taux de Réalisation
	surface	Actuelle	
Maison communale	existe	-	-
Gendarmerie	existe	-	-
CS1	existe	-	-
Caidat	existe	-	-
Tribunal	existe	-	-
CS2	-	-	100
Poste			100
Cellule.Agriculture	existe		
E1			
Hamam			0%
Four	Plus de 140 m ²		100
Point d'eau			100%

IDENTIFICATION:

14 : PDAR DE AIN ZOHRA

Situation	Nador
Date de l'étude	1984
Date de l'homologation	1992
BET	DRHAT

EVALUATION DES DOCUMENTS ECRITS:

- Note de présentation rudimentaire
- Surestimation de la démographie 21 000 pour 1982 pour le centre alors que le RGPH 1994 ne compte que 12000 pour la commune.
- Activité agricole des habitants et MRE
- Souk

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

- Le PDAR couvre une grande superficie de 60ha organisée autour de 4 séquences.
- Bien conçu, structurant avec des voies larges et fluides.
- PDAR conçu en connaissance du terrain.

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

- Les zones d'extension non mises en œuvre.
- L'urbanisation se fait de manière spontanée ailleurs (de grandes constructions éparpillées).
- L'infrastructure non réalisée.
- Équipements : sur 30 prévus 3 réalisés.
- Handicaps majeurs : le foncier constitué de terrains privés chers et les faibles capacités de la commune.

Type d'équipements	Effectif		
	Prévu	réalisé	%
Voirie	18	1	5,5%
Chemins de piétons	4	0	0%
Parkings	8	0	0%
Places	11	0	0%
Espaces verts et boisement	3	0	0%
Services publics	17	2	11,8%
Installations de la vie sociale	13	1	7,7%
Total PDAR	74	4	5,4% ³

IDENTIFICATION:

15 : PDAR DE SIDI LAHCEN

Situation	Taourirt
Date de l'étude	1984
Date de l'homologation	1992
BET	DU

EVALUATION DES DOCUMENTS ECRITS:

- Entre Debdou et Ain Bni Mathar
- Centre avec un noyau d'équipements (souk, mosquée, école et dispensaire)
- Topographie accidentée avec de nombreux thalwegs.
- Aucun document écrit n'a été retrouvé

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

- Regroupement des différents composantes et renforcement du noyau initial
- Aire de 50ha : démesurée par rapport aux besoins
- Pas de parti d'aménagement clair
- Le centre couvert n'est pas le chef lieu et ne contient pas de véritables besoins

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

Aucune réalisation significative. Centre stagnant depuis 20ans

Équipement :

- 7 existants Sur 12 prévus 4 réalisés

Types d'équipements	Effectif total			
	Existant	Prevue	Réalisée	%
Voies publiques	-	19	0	0
Parkings	0	10	0	0
Places	0	3	0	0
Espaces verts	0	1	0	0
Equipements sportifs	0	0	0	*
Equipements commerciaux	1	0	0	*
Equipements publics	1	5	1	20
Equipements scolaires	2	1	1	100
Equipements de santé	0	1	1	100
Installations de la vie sociale	3	5	3	60
Total	7	45	4	9

IDENTIFICATION:

16 : PDAR DE TANCHARFI

Situation	Taourirt
Date de l'étude	1984
Date de l'homologation	1992
BET	DRHAT / DU

EVALUATION DES DOCUMENTS ÉCRITS:

- Prés de El Aioune Sidi Mellouk et de Mestegmer au Sud de la RN6
- Petit centre avec quelques constructions, équipements et le souk
- Aucun document écrit n'a été retrouvé

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

- Urbanisation de part et d'autre de la voie avec quartiers d'habitat dense agricole,
- Une bande non aedificandi et une zone d'habitat dispersé. Deux concentrations d'équipements.
- PDAR modeste sur 10 ha
- Statut foncier : 100% privé
- Centre stagnant depuis longtemps

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

- ¼ zone d'habitat dense réalisé
- Un embryon de zone villa réalisé
- Aucun équipement prévu n'a été réalisé
- Aucune capacité financière de la commune.

Type d'équipements	Prévu	réalisé	%
Voies publiques	10	0	0%
Chemins piétons	1	0	0%
Parkings	1	0	0%
Places	1	0	0%
Espaces verts et boisement	4	0	0%
Services publics	5	0	0%
Installations de la vie sociale	4	0	0%
Total PDAR	26	0	0%

IDENTIFICATION:

17 : PDAR DE MELGUE EL OUIDANE

Situation	Taourirt
Date de l'étude	1999
Date de l'homologation	-
BET	AUO

EVALUATION DES DOCUMENTS ECRITS:

- Aucun document écrit retrouvé à part une fiche de enquête.
- Proche du barrage Med V
- Population centre 800 habitants stagnant entre 1982 et 1994
- Topographie accidentée
- Traversé par la RN19, habitat de type rural avec caserne militaire proche

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

- Aire projetée sur 80 ha
- Image urbanistique structurante et volonté d'organisation : Parti trop volontariste
- 23ha réservés à l'habitat : 6fois le besoin
- Réseau viaire fluide mais avec des ouvrages de part trop coûteux
- Prévision de ZI, artisanat, loisir : vocation touristique et d'animation recherchée.

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

- La commune est satisfaite du PDAR et a été associée à son élaboration
- La commune a procédé à la constitution d'une réserve foncière (DPE) et partenariat avec le collectif
- Une étude de ZI par la commune sur un versant non couvert par le PDAR
- Aucune réalisation des zones d'extension
- Aucune équipement réalisé

Type d'équipements	Prévu	Réalisé	%
Voies publiques	24	0	0%
Chemins de piétons	7	0	0%
Parkings	13	0	0%
Places	3	0	0%
Espaces verts et boisement	26	0	0%
Services publics	11	0	0%
Installations de la vie sociale	9	0	0%
Habitat (lotissement)	-	-	-
Total PDAR	93	0	0%

IDENTIFICATION:

18 : PDAR DE MESTEGMER

Situation	
Date de l'étude	1983
Date de l'homologation	1986
BET	DRHAT / DU

EVALUATION DES DOCUMENTS ECRITS:

- Proche de El Aouin Sidi Mellouk, au sud de la RN6
- Centre de 1000 habitants
- Petit souk et quelques constructions
- Aucun document écrit retrouvé
- Foncier : privé en totalité

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

- Aire planifiée sur une zone vierge au Nord
- Total prévu : 60 ha
- Pas de forme cohérente ni de logique de tracé
- La commune estime que le PDAR n'est pas satisfait aux besoins
- Elle n'a aucun moyen, pas de réserves foncières
- Pas d'infrastructure

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

- Réalisations insignifiantes dans le centre. Elles se font ailleurs sur le territoire de la commune
- Sur 20 équipements prévus 5 réalisés mais ailleurs que dans les emplacements prévus.
- PDAR non respecté

Type d'équipements	Prévu	réalisé	%
Voirie	10	1	10%
Chemins de piétons	2	0	0%
Parkings	4	0	0%
Places	3	0	0%
Espaces verts et boisement	7	0	0%
Services publics	11	4	-
Installations de la vie sociale	9	1	11%
Total PDAR	46	6	13%

IDENTIFICATION:

19 : PDAR DE GTETER

Situation	Taourirt
Date de l'étude	1983
Date de l'homologation	1986
BET	DRHAT / DU

EVALUATION DES DOCUMENTS ECRITS:

- Proche de Taourirt, chef lieu commune avec 600 habitants environ, existence d'une station thermale
- Aucun document écrit retrouvé

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

- Sur 10 ha : Aire d'aménagement de forme triangulaire suivant le tracé de voies avec des équipements de superficies minuscules
- Petites zones d'habitat denses et zones vivrières
- Le foncier est domanial mais n'a pas été exploité pour profiter au centre et à la commune

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

- La commune estime que le PDAR n'est pas satisfait aux besoins
- Aucune capacité financière communale
- Réalisation mitigée de la zone d'habitat (25%).

Équipements:

- Existant 9 sur 7 projetés : 1 Réalisé
- Mise en œuvre insignifiante : Difficulté de procédures d'acquisition du foncier

Type d'équipement	Existant	Effectif projeté	Réalisé	%
Voies publiques	1	12	0	0
Chemins piétons	3	9	0	0
Parckings	-	1	0	0
Places	-	1	0	0
Espaces verts et boisement	-	2	0	0
Services publics	4	4	1	25
Installations de la vie sociale	5	3	0	0
Total	13	32	1	3,1

IDENTIFICATION:

20 : PDAR DE AIN CHOUATER

Situation	Figuig
Date de l'étude	1982
Date de l'homologation	1986
BET	BET EL FASSI

EVALUATION DES DOCUMENTS ECRITS:

- Prés de Bouanane, proche de la frontière Est.
- Formé de 3 ksars avec quelques constructions récentes le long de la voie et un quartier administratif.
- Aucun document écrit retrouvé.

EVALUATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

- Parti cohérent et judicieux, 13 ha d'extension prévus en plus des 5,5 ha existants (les 3 Ksars)
- Esprit d'un centre « urbain » avec réseau viaire fluide et points de repère
- La commune est satisfaite du PDAR

EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE:

- Respect des voies prévues par le PDAR
 - Urbanisation réalisée à 80%
- Équipements :**
- Existants 11
 - Sur 11 prévus 7 Réalisés dont 4 non prévus par le PDAR
 - Le PDAR est une référence pour la mise en œuvre.

Dénomination	Existant	Effectif		Taux de réalisation
		Prévu	Réalisé	
Caïdat	1	-	-	-
CR	-	1	1	100
Tribunal	-	1	0	0
PTT	1	-	-	-
FF	2	1	-	-
Mosquée 1-2-3	2	1	1	100
Maison de jeunes	-	1	1	100
Souk	-	1	1	100
Abattoir	-	1	1	100
Hammam	-	1	0	0
Foundouk	-	1	0	0
Four	-	1	0	0
Gendarmerie	-	1	0	0
Terrain de sport	1	-	-	-
Dispensaire	1	-	-	100
Maison d'hôtes	-	1	1	100
Ecole	1	-	1	-
Cimetière 1-2	2	-	-	-
Total	11	12	7	63,63%