

المغربية المملكة
ROYAUME DU MAROC
وزارة الداخلية
MINISTRE DE L'INTERIEUR
ولاية جهة الدار البيضاء-سطات
WILAYA DE LA REGION DE CASABLANCA- SETTAT
الوكالة الحضرية للدار البيضاء
AGENCE URBAINE DE CASABLANCA

جماعة الدار البيضاء
COMMUNE DE CASABLANCA

مقاطعة سيدي مومن
ARRONDISSEMENT SIDI MOUMEN

تعديل تصميم التهيئة
(طبقا لمقتضيات المادة 26 من القانون 12-90 المتعلق بالتعمير)

منطقة سيدي مومن لقديم
منطقة اللوجستيك

MODIFICATION DU PLAN D'AMENAGEMENT
(En application de l'article 26 de la loi 12-90)

ZONE DE SIDI MOUMEN LAKDIM
ZONE LOGISTIQUE

تقرير إثباتي
RAPPORT JUSTIFICATIF



الوكالة الحضرية للدار البيضاء
Agence Urbaine de Casablanca



TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	2
I- RAPPEL DES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	3
II- DECLINAISON DES ORIENTATIONS DES DOCUMENTS D'URBANISME A L'ECHELLE DES DEUX SITES.....	6
III- EVALUATION DES BESOINS	9
IV- PARTI D'AMENAGEMENT	11

PREAMBULE

Le présent rapport justificatif du plan d'aménagement de Sidi Moumen Lakdim, et de la zone logistique accompagne le règlement d'aménagement. Il vient à la suite du rapport diagnostic établi et des modifications apportées suite aux remarques formulées dans le cadre des concertations avec les acteurs locaux.

Les deux sites occupent des positions stratégiques dans le périurbain Sud de Casablanca, dans un secteur résidentiel et industriel objet de mutations profondes. L'aire d'aménagement couvre respectivement 126 ha pour Sidi Moumen Lakdim, et 212 ha pour le site dédié à la zone logistique.

La présente note de cadrage s'attache à présenter le parti d'aménagement. Son contenu comporte plusieurs parties :

- Un rappel des éléments saillants du diagnostic,
- Les projections et l'évaluation des besoins,
- Une présentation du parti d'aménagement et sa déclinaison sectorielle pour chaque site.

I- RAPPEL DES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

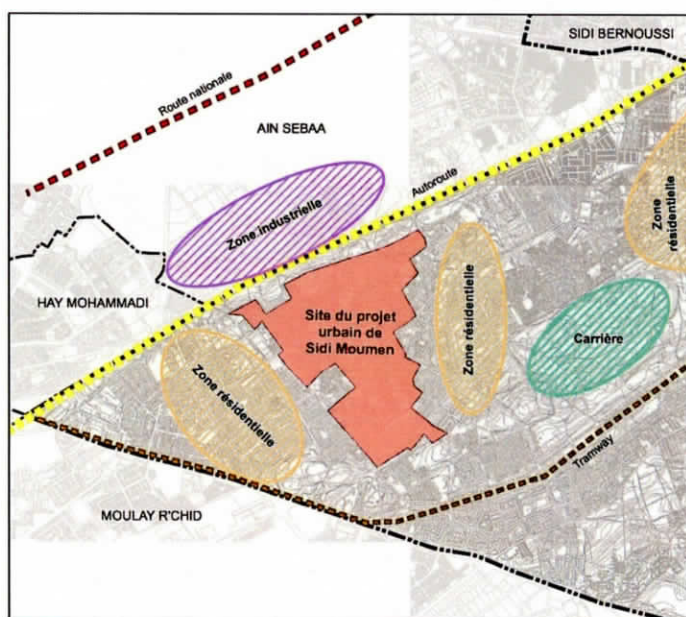
1- Situation géographique : position péricentrale

Les deux sites objets du PAS sont situés dans le territoire de l'Arrondissement Sidi Moumen dans un contexte fortement urbanisé à fonctions économique et résidentielle qui génèrent des flux de trafics et des déplacements. Les emprises des deux sites correspondent aux limites des périmètres d'aménagement bien définis, et légèrement modifiées en concertation avec l'AUC.

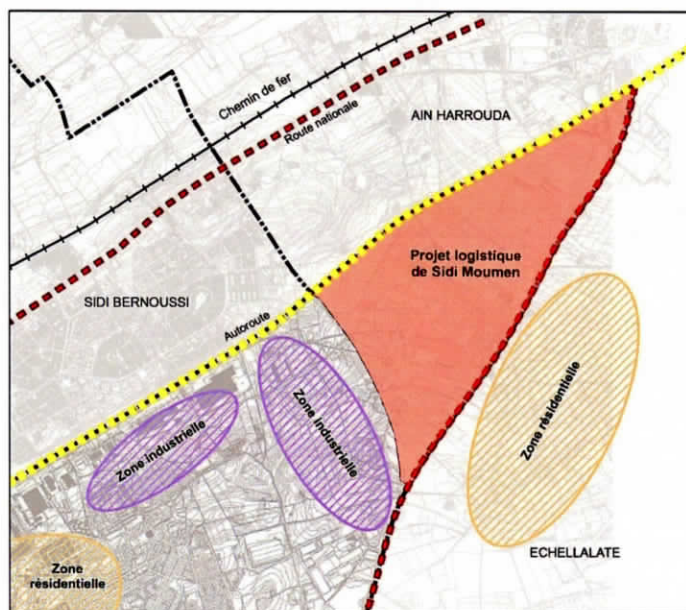
Les deux sites ne présentent pas de contraintes topographiques notables : A Sidi Moumen Lakdim les courbes de niveau sont parallèles au tracé de l'autoroute et varient de 62m à 97m soit une pente moyenne de 2,5%

Le site dédié à la zone logistique présente des déclinaisons en direction du Nord-Est avec des courbes de niveau qui varient de 30 m à 72 m, soit une pente moyenne de 1,7%.

Carte de situation de Sidi Moumen Lakdim



Carte de situation de la zone logistique



2-Situation foncière : propriété privée dominante :

Du point de vue foncier, les deux sites présentent des situations différenciées :

-A Sidi Moumen Lakdim, la propriété privée est dominante avec un parcellaire de formes géométriques irrégulières et des tailles variables. Il résulte d'une typologie des îlots de formes triangulaires, ou quadrilatères réguliers générées par le tracé de la voirie.

-Pour le secteur de la logistique, le site est couvert de deux statuts : le premier concerne l'emprise de la caserne, sur une surface de **64,5 ha**, le reste est privé.

3-Trame viaire incomplète à Sidi Moumen Lakdim et bonne accessibilité pour la zone logistique

Les deux sites de Sidi Moumen (Lakdim et logistique) sont accessibles par des échangeurs à partir de l'autoroute RP35 :

- **Le site du projet urbain de Sidi Moumen** est enclavé malgré l'existence de deux échangeurs situés aux deux extrémités Est et Ouest. Ses voies d'accès sont constituées de (i) l'avenue Al Adarissa reliant l'axe Lalla Asmaa (ii) le boulevard El Houceine Soussi qui débouche sur l'Av Balafrej et (iii) le boulevard Abdellah Ibrahim reliant l'avenue Lagota. A l'intérieur de ce secteur, le maillage de voirie est organisé à partir de deux carrefours en étoile qui dégagent des îlots de configurations géométriques variables et souvent sans continuité à cause des noyaux de bidonvilles qui occupent certaines emprises.
- **Le site dédié à la zone logistique** est adossé à l'autoroute RP35 et accessible à partir de trois échangeurs. Il est également desservi par la N9 qui le longe au Sud. A l'inverse, on notera l'absence de voie reliant ce territoire au reste du secteur de Sidi Moumen à l'exception d'un tronçon réduit de voie de desserte locale.

4-Sous- équipement

L'équipement de **Sidi Moumen Lakdim** se réduit à deux écoles primaires, deux équipements privés (collège et école coranique) et une annexe administrative, mais le site bénéficie de la proximité des équipements collectifs existants ou projetés par le PA dans les quartiers limitrophes.

Ces équipements entourent le site des trois cotés : Est, Ouest et Sud. Au Nord, l'emprise de l'autoroute constitue une rupture qui rend difficile l'accès aux équipements situés dans l'arrondissement voisin d'Ain Sbaa.

Pour le **site logistique de Sidi Moumen**, on notera en plus de la caserne, la présence d'une seule école et l'absence d'équipements collectifs dans son environnement immédiat.

5-Typologie d'habitat : le poids des bidonvilles

A **Sidi Moumen lakdim**, le bidonville domine et cohabite avec des constructions en dur non réglementaires et des immeubles autorisés. Le secteur abrite de nombreuses friches sous forme de terrains nus ou insuffisamment valorisés.

Le site de la zone logistique est occupé par des petits noyaux de bidonvilles, des constructions liées à la caserne et un habitat rural dispersé. En dehors de la caserne et des constructions mentionnées, le site est pratiquement vide.

6-Assainissement défaillant

A l'échelle du territoire de l'arrondissement de Sidi Moumen, le réseau d'assainissement existant est de type séparatif dans la partie Est et unitaire dans la partie Ouest qui concerne Sidi Moumen Lakdim.

Le réseau de ce dernier site, largement occupé par des bidonvilles et de constructions non réglementaires, ne peut pas répondre aux mutations prévisibles du secteur dont la valorisation

nécessitera la mise en place d'un réseau adapté et dimensionné en fonction de la capacité d'accueil qui sera projetée dans le secteur. Quant au site logistique, sa valorisation requiert son équipement en assainissement en fonction des aménagements qui seront projetés.

7-Des risques environnementaux

Les deux sites sont situés dans l'arrondissement de Sidi Moumen, un territoire traversé par de grandes voies et qui abrite des zones d'habitat dense et des activités industrielles dont la proximité soulève la question des risques technologiques, de pollution de l'air ainsi que du trafic.

La présence de noyaux de bidonvilles à Sidi Moumen aggrave l'impact de ces risques sur les habitants.

8-Occupation du sol : des sites en friche :

La zone de projet urbain de Sidi Moumen s'étend sur une emprise de 126 ha, et présente une occupation hétérogène caractérisée par la présence de plusieurs noyaux de bidonvilles insérés entre des constructions en dur (parfois **situés parfois sur des emprises des voies**) et de nouvelles opérations immobilières autorisées.

Plusieurs îlots sont à l'état de friches, leur valorisation accentue le déficit relevé en matière d'équipements collectifs.

Le site **de la zone logistique de Sidi Moumen** est inscrit dans un triangle d'une superficie de 212ha, situé à la pointe Nord-Est de l'Arrondissement de Sidi Moumen et inséré entre la RP 35 au Nord, la N9 à l'Est et la Zone industrielle de Sidi Moumen à l'Ouest.

Il est accessible par la RP 35 (trois échangeurs) et par la N9, est situé à proximité (i) d'une zone destinée à une urbanisation dense du côté de Chellalatte à l'Est, (ii) de la ville nouvelle de Zenata au Nord et (iii) des activités industrielles à Sidi Moumen à l'Ouest.

L'occupation du sol du site se résume en une caserne d'une emprise de 64,5 ha avec sa zone de servitude de 250 m, une unité industrielle isolée, quelques noyaux d'habitat dispersés et des terrains vacants qui couvrent le reste du territoire.

II- DECLINAISON DES ORIENTATIONS DES DOCUMENTS D'URBANISME A L'ECHELLE DES DEUX SITES

1-Le SDAU du Grand Casablanca

La révision partielle du SDAU en date du septembre 2014 a porté notamment sur les points suivants :

- La délimitation précise de la trame verte régionale et la définition des dispositifs de sa mise en œuvre.
- La délimitation des zones inondables sur la base des conclusions des études menées par l'agence du bassin hydraulique du Bouregreg Chaouia.
- La clarification des interfaces entre zones d'activités et zones résidentielles y compris les friches.
- L'actualisation de l'affectation du sol dans les sites libérés des servitudes en prenant en compte les projets autorisés, les dérogations et l'intégration des grandes infrastructures engagées ou programmées.

Par ailleurs la clarification des interférences entre les zones résidentielles et celles d'activités implique des aménagements à une échelle fine permettant notamment de préserver les zones d'activités sans porter préjudice à la fonction résidentielle.

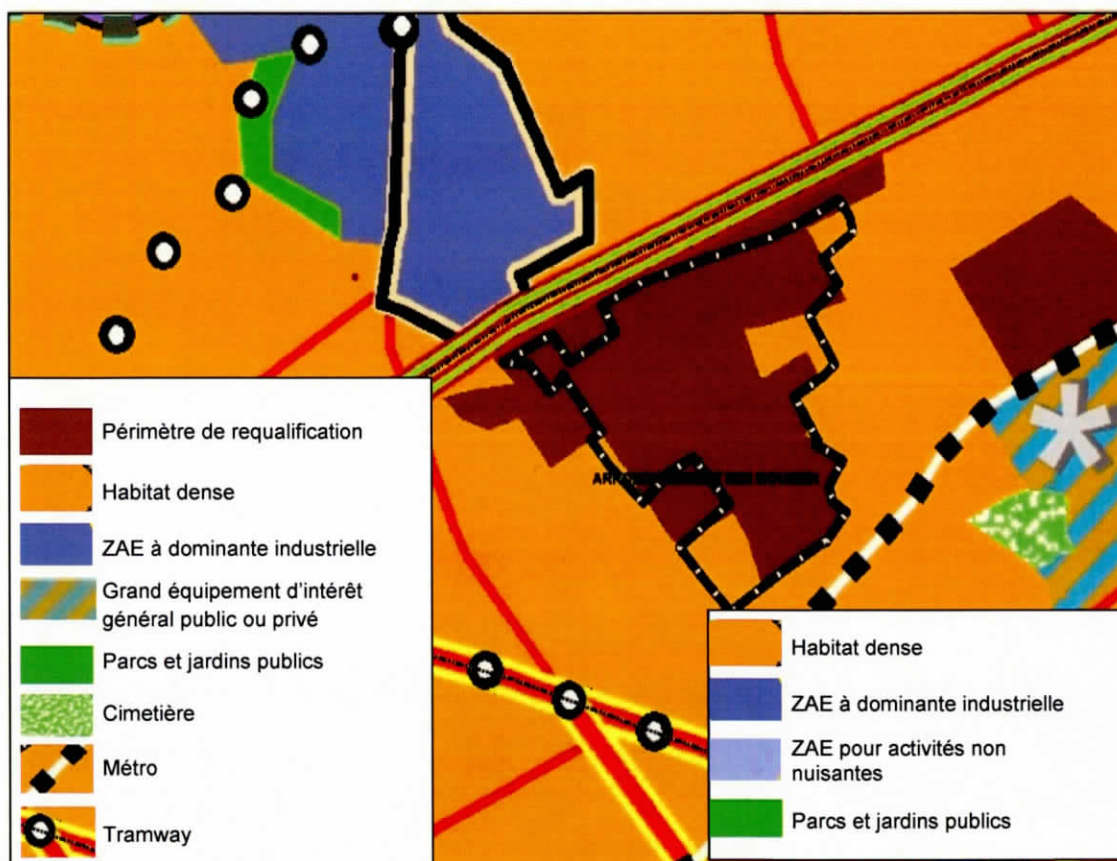
Pour les deux sites le SDAU révisé a prévu :

- Une zone de projet urbain pour Sidi Moumen Lakdim.
- Une zone dédiée à la logistique à la place de la ceinture verte pour le site de la caserne.

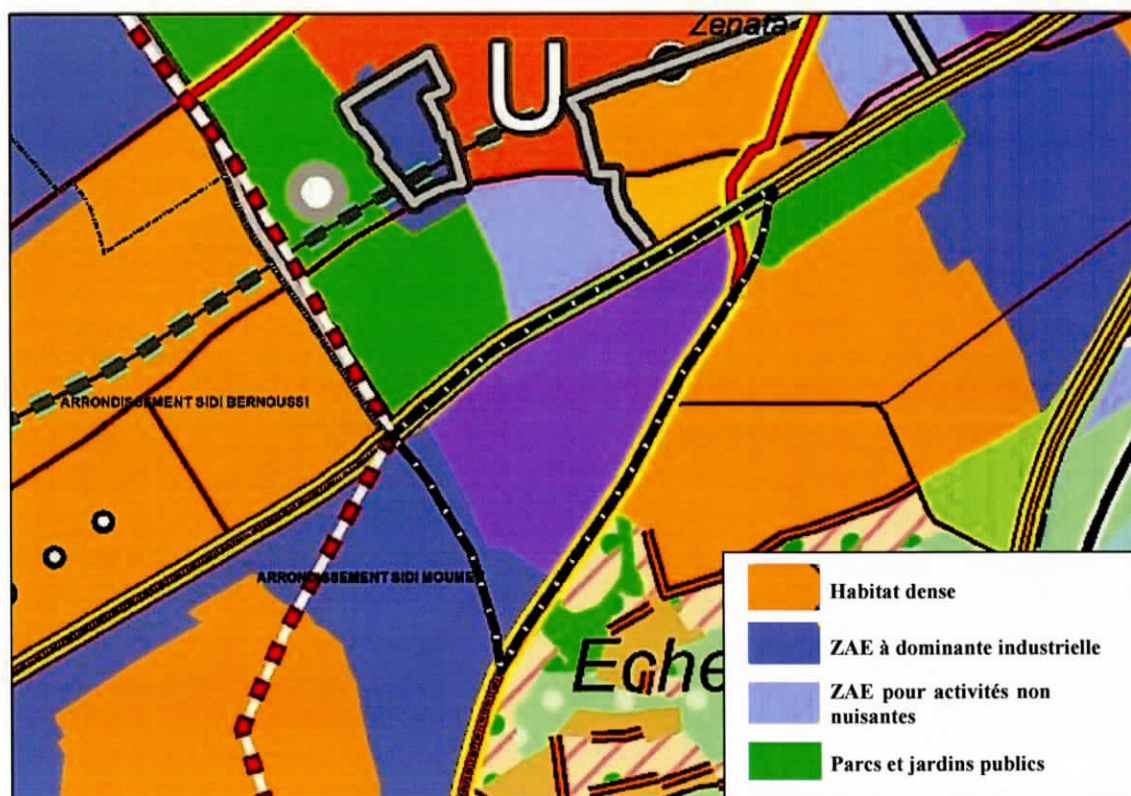
Pour Sidi Moumen Lakdim, il s'agit d'une requalification d'un tissu urbain dégradé comportant des noyaux de bidonvilles dont certains occupent les emprises de la voirie qui forment un maillage assez singulier. Le secteur est l'objet de mutations profondes avec des opérations immobilières de standing moyen qui contribuent à l'arrivée d'une population plus aisée. La requalification vise à résorber les déficits existants (infrastructure, équipements de proximité, espaces publics, espaces verts), à tirer profit des potentialités du tissu urbain pour enclencher une dynamique de valorisation durable.

Le Site de la zone logistique de Sidi Moumen est couvert d'un zonage de ceinture verte, et a vu une nouvelle affectation apportée par le SDAU révisé. Il s'agit de traduire cette nouvelle orientation par des précisions au niveau des aménagements projetés en fonction des atouts et des contraintes propres au site, en prenant en compte ses potentialités et les liens avec son environnement.

Sidi Moumen Lakdim : extrait du SDAU révisé



Sidi Moumen zone logistique Extrait du SDAU révisé



2-Dispositions des plans d'aménagement homologués

Les deux sites sont situés dans les périmètres d'aménagement du plan d'aménagement de l'arrondissement Sidi Moumen.

La zone de Sidi Moumen Lakdim est couverte par le PA homologué d'un zonage de type B3 en conformité avec les orientations du SDAU.

Le site de la zone logistique de Sidi Moumen : Il est couvert par une servitude de ceinture verte arrêtée par le SDAU dans sa première version et confirmée par le PA de l'Arrondissement. Il est maintenant dédié à une zone logistique dans la révision partielle du SDAU.

III- EVALUATION DES BESOINS

L'évaluation des besoins en équipements et services a été établie pour chaque site selon sa destination sur la base des capacités d'accueil déterminée selon le scénario d'occupation projeté et la densité moyenne retenue.

1-Evaluation des besoins en équipements collectifs à Sidi Moumen Lakdim

L'évaluation des besoins en équipements et services est approchée en fonction de la capacité d'accueil de chaque site, sur la base des normes d'équipement en vigueur et en prenant en compte les équipements existants dans l'environnement immédiat de chaque site.

Normes d'équipements retenues :

NATURE DES EQUIPEMENTS		
	Surface de référence	Population (1) seuil minimum (2) seuil maximum
Enseignement "E"		
Ecole E1 (8 salles)	4000	5000
Ecole E2 (16 salles)	3000 à 4500	9000
Collège C1 (12 salles)	8000 à 8500	15 000
Collège C2 (16 salles)	4000 à 9000	20 000
Lycée L1 (12 salles)	8000 à 8500	16 000
Lycée L2 (16 salles)	4000 à 9000	22000
Enseig. Professionnel "E"		
Etablissement de formation professionnelle (EFP)	10000	Fonction des opportunités et de la demande locale
Santé "S"		
Centre de Santé	500 à 1000	25.000
Hôpital de proximité	3 à 4ha (45 lits)	70.000
Centre hospitalier provincial ou préfectoral (CHP)	4 à 6 ha (120 à 240 lits)	200.000
Sports "SP"		
Salle omnisports	3500	20.000
Stade municipal	10000 à 15000	20.000
Centre socio sportif de proximité (CSPI)	Type E : env. 1500 (Urbain foot) : uniquement les équipements sportifs Type A : env. 5500 (Terrain omnisport, salle polyvalente ou piscine, espace jeunes (bibliothèque, internet) - espace enfants. (Garderie/caféteria/commerces) et un espace vert	20.000
Piscine semi olympique	800 à 2200	20.000
Terrain de quartier	400 à 1000	10.000 (Quartier)
Socio culturel "P"		
Maison de jeune	2200	20.000 (1) 100.000 (2)
Foyer féminin	900	20.000 (1) 100.000 (2)
Centre d'accueil	1200	Variable
Centre de réintégration des enfants de la	2500	Variable

rue		
Maison de la Culture	900	20.000
Médiathèque	950	20.000
Salle polyvalente	1000	20.000
Théâtre		20.000
Conservatoire musique	1500	Variable grande ville
Administrations & Services Publics Généraux "P"		
Arrondissement de police	300 à 400	25.000
Commissariat de circonscription	4000 à 5000	40.000
District de police	5000 à 8000	Fonction du découpage administr.
Préfecture de police	10000 à 13000	
Cultuels "M"		
Mosquée de quartier (masjid)	200	5-10% de la population d'un quartier
Mosquée Vendredi	800	20% de la population d'un quartier
Equipement Prive D'intérêt General "G"		
Equipement préscolaire Crèche/garderie	300	
Ecole privée	Autour de 1000	
EFP privée	Variable suivant la discipline enseignée	

Au total, en prenant en compte les équipements existants dans l'environnement immédiat du site et sur la base de la grille des équipements en vigueur, le PAS propose de programmer un certain nombre des équipements publics (voir tableau des équipements dans le règlement d'aménagement).

La composante socioculturelle et administrative est renforcée par ces équipements projetés en parallèle à la mise en place d'une nouvelle centralité à l'échelle à Sidi Moumen Lakdim.

Une attention particulière est portée aux places, parkings et espaces verts pour combler le déficit existant dans ce domaine.

2- Les équipements projetés dans la zone logistique :

Pour la zone logistique, les équipements proposés par le PAS portent sur un établissement de qualification professionnelle (voir tableau des équipements dans le règlement d'aménagement).

IV- PARTI D'AMENAGEMENT

Le projet de plan d'aménagement porte sur deux sites fortement marqués par leur situation et leur affectation dont les aménagements projetés visent à affirmer les vocations en favorisant leur intégration dans leur environnement urbain.

A-Projet urbain de Sidi Moumen Lakdim :

Il s'agit d'une requalification d'un tissu urbain dégradé, qui accumule des déficits en matière d'infrastructure et d'équipement, d'enclavement, de dégradation de l'espace public et de présence de noyaux de bidonvilles dispersés dont certains occupent des emprises des voies projetées par le PA.

L'objet du projet urbain vise à résorber ces déficits en proposant des aménagements de nature à engager le territoire dans un processus d'amélioration et d'intégration dans son environnement urbain élargi.

1-Parti d'aménagement :

L'objectif de requalification s'inscrit dans les orientations du SDAU et prend en compte les programmes en cours en particulier le PVSB et les programmes des logements sociaux

Dans cette perspective, le parti d'aménagement pour le site de Sidi Moumen Lakdim repose sur un ensemble d'options majeures mises en cohérence par le plan d'aménagement qui visent à :

- Proposer une trame viaire hiérarchisée au niveau des emprises et des fonctions qui facilite la connexion du maillage de la voirie avec le réseau existant dans l'environnement notamment au niveau des grands axes de circulation.
- Introduire un zonage adapté permettant de favoriser une diversité de fonctions
- Renforcer le niveau des équipements collectifs en fonction de la densité projetée et en prenant en compte les équipements existants dans l'environnement du site. et repartir d'une manière optimale les équipements en respect des normes en vigueur en favorisant une desserte optimale des habitants.
- Créer une nouvelle centralité à Sidi Moumen Lakdim renforcée par un zonage adapté et une desserte optimale.

a- Le renforcement du maillage de la voirie :

Le plan d'aménagement sectoriel vise à doter le site d'une trame viaire hiérarchisée qui facilite l'accessibilité en voiture et en transport collectif, qui relie le site à son environnement.

Le schéma viaire proposé s'appuie sur la trame existante en la complétant, en séparant les flux de circulation de transit de la desserte locale avec l'intégration de parcs de stationnement. Ce schéma permettra de désenclaver SML et de le connecter aux secteurs limitrophes sans subir l'impact du trafic de transit.

La mise en place de ce schéma viaire nécessitera de libérer les emprises des voies occupées par les bidonvilles ou des constructions vétustes.

b- La proposition d'un zonage adapté :

Le zonage proposé par le plan d'aménagement sectoriel vise à favoriser une typologie d'habitat qui prend en compte les constructions existantes autorisées et renforce la centralité recherchée avec notamment une densité élevée, l'intégration des équipements et l'affectation des RDC aux commerces et services. Ce zonage dédié à l'habitat, aux bureaux et aux commerces contribue à la diversification de l'offre en logements en favorisant une mixité sociale dans un environnement fortement marqué par l'habitat économique.

Dans cette perspective le périmètre d'aménagement de Sidi Moumen Lakdim est couvert par un zonage B3s4 destiné à accueillir du logement, des activités de commerce, de bureaux, d'hôtellerie, d'artisanat, de services et d'équipements publics et privés d'intérêt général.

Ce zonage est décliné en deux types de valorisation variables selon l'emprise de la voirie, permettant une hauteur allant de R+3 étages pour les immeubles donnant sur des voies d'une emprise variant entre 12 et 15m à R+4 étages (RDC+4 étages) pour les immeubles donnant sur des voies d'une emprise supérieure ou égale à 20m.

Un linéaire de commerces et de services est prévu, le long de certaines voies sur les deux rives indiquées dans le document graphique, permet l'implantation de commerces et de services tels que restaurants, cafés, bureaux, show-room, et agences bancaires.

Ancien Sidi Moumen : Surfaces de zonages projetés par le PAS

Indice	Surface en Ha	%
B3s4	88	75,2%
A5s	28,4	24,27%
E4	1	1
Total	117	100

c- L'amélioration du niveau d'équipements et de services :

Sidi Moumen Lakdim est dépourvu d'équipements collectifs notamment dans les domaines culturel et social ; mais bénéficie de la proximité des équipements d'enseignement et de santé dans son environnement.

Le plan d'aménagement sectoriel s'attache à répondre aux besoins de la population en équipements et en services de base et propose également d'intégrer des équipements structurants pour renforcer l'attractivité du site en particulier en matière d'équipements socio-culturels, sportifs de proximité et d'animation.

d- Créer une nouvelle centralité :

Le site de Sidi Moumen Lakdim est situé à l'ouest de l'arrondissement de Sidi Moumen qui s'étale sur un vaste territoire largement occupé par des bidonvilles, l'habitat économique et des activités industrielles, et dépourvu de centre urbain. Le PAS propose de créer une centralité urbaine en s'appuyant sur des équipements structurants projetés et renforcée par l'aménagement de l'espace public et l'amélioration des conditions d'accès et de transport.

Dans cette perspective, le Plan d'aménagement sectoriel propose d'organiser la centralité par un zonage qui favorise une densité élevée et une mixité fonctionnelle (RDC des constructions affectés aux commerces et aux services, étages aux bureaux et au logement) ainsi que l'aménagement d'un grand équipement socioculturel.

Le renforcement de la centralité de Sidi Moumen Lakdim passe également par le traitement de l'espace public, la proposition de places et des cheminements piétons ainsi que par l'amélioration de la qualité architecturale.

2-Projets de mise en œuvre :

Le plan d'aménagement sectoriel est décliné en plusieurs actions majeures dont la réalisation contribuera à faciliter la mise en œuvre du document. Il s'agit de projets circonscrits qui peuvent être portés par un

opérateur public, ou réalisés dans le cadre d'un partenariat public/privé. Il s'agit notamment des projets suivants :

a- Résorption des bidonvilles :

Ce projet concerne les bidonvilles existants à Sidi Moumen Lakdim dont la résorption devra s'intégrer dans le programme ville sans bidonvilles du Grand Casablanca. La résorption devra se faire dans le cadre d'un programme intégré, en concertation avec les propriétaires fonciers concernés

La résorption des noyaux de bidonville ouvrira la voie à la valorisation de Sidi Moumen Lakdim et participera au renouvellement de son tissu urbain. Sa mise en œuvre pourra être confiée à un opérateur public.

b- Réalisation de la voirie :

En s'appuyant sur les voies existantes dans les emprises sont parfois occupées par des bidonvilles, le plan d'aménagement sectoriel propose de compléter le maillage existant par la création de nouvelles voies, l'élargissement des emprises de sorte à connecter le secteur au réseau viaire environnant.

Ce programme comporte également l'aménagement de carrefours et de parkings.

La réalisation de la voirie relève de la compétence de la Ville de Casablanca qui pourra la confier à Casa- Aménagement.

c-Aménagement d'une centralité :

Globalement, le périmètre de Sidi Moumen Lakdim est encore à l'état de friches avec des espaces publics dégradés et des noyaux bidonvilles éclatés. Le constat de l'occupation ne fait pas émerger une centralité à l'échelle de l'arrondissement de Sidi Moumen.

Le PAS est l'occasion de doter l'arrondissement d'un projet de nouveau centre comportant un programme de logements, d'équipements, de bureaux, de commerce, d'administrations, avec un zonage relativement dense et des droits de construire incitatifs. Cet ensemble intégré dans un aménagement global contribuera à renforcer la centralité à l'échelle de l'arrondissement de Sidi Moumen en s'appuyant notamment sur :

- La réalisation d'un grand équipement socioculturel et l'aménagement de ses abords notamment des parkings et des services,
- Une composante d'aménagement de l'espace public incluant des cheminements piétons.
- Une composante d'équipements structurants (administratifs, commerciaux).

La mise en œuvre de cette centralité peut être confiée à un opérateur public existant ou à une SDL dédiée.

B- Zone de projet logistique :

Le secteur de la logistique enregistre au Maroc une forte expansion liée au développement de la demande émanant des entreprises nationales et multinationales qui génère une forte demande en plateformes de stockage, de traitement et de distribution des biens de consommations dont l'implantation peut occasionner des dysfonctionnements, des nuisances et de pollution liées au trafic de marchandises.

Le choix d'implantation de ces plateformes logistiques constitue donc un facteur déterminant pour répondre à la demande croissante du secteur tout en réduisant les nuisances générées.

La position du site de Sidi Moumen dans l'axe d'infrastructure Mohammedia Nouacer dédié par le SDAU à la logistique le prédestine à jouer un rôle relai entre Mohammedia, la ville nouvelle de Zenata et la zone aéroportuaire de Nouacer.

Son emplacement au Nord-Est de l'arrondissement de Sidi Moumen présente des atouts favorables à l'implantation d'une plateforme logistique.

1-Le parti d'aménagement :

Le parti d'aménagement s'appuie sur les atouts du site et s'inscrit dans les orientations prévues par SDAU qui le prédestinent à recevoir une zone logistique.

Parmi ces atouts, on citera notamment :

- Une emprise de 212 ha non occupée à l'exception d'une caserne (emprise de 64,5 ha avec sa servitude non constructible), une unité industrielle, une école existante et des poches d'habitat dispersé.
- Une situation à l'entrée de Casablanca desservie par l'autoroute par des échangeurs et par et la N9.
- Un site relativement séparé des zones résidentielles.
- Des showrooms tout au long des axes principaux.

En prenant en compte ces éléments, le plan d'aménagement sectoriel propose

- Un aménagement intégré avec une voirie hiérarchisée, des espaces verts, des aires de stationnement, des équipements de proximité.
- Un aménagement du site apportant une valeur ajoutée au secteur de Sidi Moumen et contribuant à son échelle à la réduction les écarts persistants entre l'Est et l'Ouest de Casablanca.
- Un traitement des connections avec les secteurs environnants dont notamment Sidi Moumen, l'autoroute, la N9 et la coupure verte entre Sidi Bernoussi et la ville Nouvelle de Zenata.
- L'intégration de la caserne et de sa zone de servitude dans l'aménagement global.
- Un règlement d'aménagement souple répondant à la demande dans le secteur de la logistique.

En matière d'équipement l'objectif est de doter la zone logistique des équipements nécessaires pour son fonctionnement : centre de qualification professionnelle, aires de stationnement pour les TIR, atelier de réparation, services (banque, commerce, équipements sportifs.)

Le maillage de voirie préconisé prend en compte les contraintes de l'occupation du site et les exigences de fonctionnement de la zone logistique, et propose des emprises de voies de 30 m minimum ; un maillage favorisant la fluidité du trafic avec un sens unique et interdiction de tourner à gauche le long des grands axes.

Le zonage proposé est relativement diversifié et prend en compte les contraintes de la servitude non aedificandi autour de la caserne. Il comprend trois secteurs :

- Le secteur "I2s1", réservé aux activités industrielles de 2ème et de 3ème catégorie ;
- Le secteur "I3", réservé aux activités industrielles de 3ème catégorie, aux activités artisanales, tertiaire ainsi qu'aux équipements publics ou privés ;
- Les secteurs "I8", réservé au parc logistique accueillant des bâtiments et des installations permettant le transbordement de marchandises et leur stockage.

Indice	Surface en Ha	%
I2s1	100	47%
I3	8	3,7%
I8	102	48%
Total	211	100

2-Mise en œuvre : un opérateur pour un aménagement cohérent :

L'aménagement de la zone logistique ne peut se réaliser que dans un cadre global confié à un opérateur public ou privé, et conduit d'une manière concertée. Ce mode d'intervention permettra d'assurer la cohérence à l'ensemble de l'aménagement. L'opérateur réalise alors les infrastructures et les équipements nécessaires et répercutera les coûts d'aménagement des surfaces cessibles au prorata des emprises des propriétés initiales, en prenant en compte les servitudes qui découlent de la voirie, des équipements et des zones non constructibles.

La valorisation des superficies cessibles peut alors se faire soit par des promoteurs privés selon un cahier de charges, soit par l'opérateur d'aménagement lui-même.