

LA MISE A NIVEAU URBAINE DES QUARTIERS NON REGLEMENTAIRES DE LA VILLE DE BENI MELLAL ; CAS DU QUARTIER OULED AYAD

Hind NEHAB ⁽¹⁾, Mohamed MASTERE ⁽²⁾, Mohammed MAYOUSSI ⁽¹⁾

(1) *université Soltan Moulay Sliman Beni Mellal* faculté des lettres et des sciences humaines avenue ibn khaldoun, b.p: 524, beni mellal , Maroc.

(2) Institut National d'Aménagement et d'Urbanisme. Avenue Allal El Fassi B.P:6215, Rabat-Instituts, Maroc.

Résumé

Le présent travail s'inscrit dans une logique des projets urbains et qui a pour but d'une part, d'investiguer les différentes questions relatives à la mise à niveau urbaine dans la ville de Beni Mellal et d'autre part, proposer un projet sur la base d'un diagnostic territorial et de la connaissance des pratiques sociales ainsi que des besoins des usagers de la ville.

L'objectif est de faire des suggestions en termes de pratiques urbaines qui vont permettre de favoriser un paysage cohérent et plus lisible, ainsi réduire l'habitat non réglementaire et l'effet dortoir de la ville en faveur de l'harmonie, de l'organisation et de la complémentarité fonctionnelle pour améliorer la situation sociale, économique et culturelle à l'échelle de la cité.

Bien que notre vision soit opérationnelle, la démarche suivie pour réaliser le présent travail a été dans un premier temps théorique cherchant à comprendre l'habitat non réglementaire à travers une large recherche bibliographique. Et bien évidemment l'aspect conceptuel est fort important, car on ne peut intervenir sur un phénomène qu'après avoir dévoilé ses particularités et compris les mécanismes de sa formation et de son évolution.

Et pour conclure la dernière étape sera consacrée à la présentation détaillée d'un projet type, et consistera à suggérer les orientations d'aménagement souhaitables quant à la mise à niveau urbaine du quartier Oulad Ayad, à proposer un programme des équipements à installés et à concevoir de manière urbaine le projet à la lumière des résultats de toutes les investigations menées.

Mots clés : non réglementaire, la mise à niveau urbaine, Oulad Ayad, les équipements.

Abstract

The present work is part of a logic of the urban projects which aims to investigate the different questions relating to the urban upgrade in the city of Beni Mellal and to propose a project on the basis of a territorial diagnosis and the knowledge of the social practices as well as the needs of the users of the city.

The objective is to make suggestions in terms of urban practices that will promote a coherent and more readable landscape, thus reducing the city's non-regulatory habitat and dormitory effect in favor of harmony, organization and functional complementarities to improve the social, economic and cultural situation at the scale of the city.

Although our vision is operational, the approach followed to carry out the present work was at first theoretical aiming to understand the non-regulatory habitat through a wide bibliographical research. And of course the conceptual aspect is very important, because we can only intervene on a phenomenon after having unveiled its particularities and understood the mechanisms of its formation and its evolution.

And to conclude the last stage will be devoted to the detailed presentation of a typical project, and will consist of suggesting the desirable management orientations for the urban upgrading of the Oulad Ayad district, to propose a program of equipment to be installed and to design the project in an urban manner in the light of the results of all the investigations carried out.

Key words: non-regulatory, urban upgrade, Oulad Ayad, equipment.

1. INTRODUCTION

Le Maroc a connu depuis le début du vingtième siècle une croissance démographique rapide, un exode rural très important, une centralisation urbaine intense ainsi qu'une augmentation importante du nombre des villes et des centres urbains.

Ainsi, le taux de l'urbanisation, qui a été estimé à 8% au début du XXe siècle, a galopé pour atteindre 51,4% en 1994 selon le recensement général de la population et de logement puis 60% en 2014¹.

Suite à cette croissance les pôles urbains ont connu de différents problèmes à plusieurs niveaux, mais le plus flagrant de ces derniers est celui résultant du développement urbain traduit par l'apparition de deux types de regroupement d'habitat :

Un premier répondant aux normes urbaines, respectant les dispositions de la loi d'urbanisme et offrant des conditions de vie favorables pour la population, contre un deuxième type

¹ Recensement Général de la Population et de l'Habitat 2014

d'habitat non réglementaire², pauvre d'infrastructure de base et qui s'impose au sein des tissus urbain des différentes villes marocaines en provoquant l'affaiblissement des structures, la détérioration des conditions de vie aussi que la prolifération de la délinquance et la criminalité.

L'apparition de l'habitat insalubre au Maroc est liée fortement à la période de protectorat, puisqu'après l'indépendance un grand déséquilibre a été enregistré concernant la réponse de l'offre à la demande en matière d'habitat réglementaire, chose qui a incité les gens à recourir aux modalités illégales afin de répondre à leurs besoins pour se loger, sans se rendre compte que cela participera à la propagation rapide d'habitat inapproprié, en particulier les bidonvilles et l'habitat non réglementaire.

Selon le plan quinquennal (1960-1964), 450000 personnes résidaient dans des bidonvilles au début de 1960, par la suite, plus précisément au début des années soixante-dix, cet effectif a augmenté pour atteindre 1250000 personnes puis 2930000 personnes en 1980, enregistrant ainsi une augmentation de six fois de cet effectif entre 1960 et 1980, et en 1992 le recensement général des bidonvilles a enregistré 1008 quartiers insalubres qui regroupent 135560 bidonvilles abritant 160321 familles³.

Malgré les efforts fournis par les différentes parties prenantes pour le relogement des ménages résidant dans des bidonvilles, ces derniers ne cessent de se multiplier. Et outre la baisse enregistrée au niveau de la proportion de quartiers insalubres qui est passée de 13% en 1982 à 8,2% en 2014⁴.

Ces quartiers occupent une superficie avoisinante de 10000 ha, et abrite plus que 518.787 ménages selon le recensement de 2014⁵.

Face à cette prolifération marquée de l'habitat non réglementaire, et suite aux problèmes territoriaux, sociaux et politiques qu'elle engendre, les pouvoirs publics devaient intervenir

² L'habitat non réglementaires prennent plusieurs appellations à savoir, l'habitat irréguliers, informels, spontanés, clandestins, sous-équipés, sous-intégrés, etc.

³ Ministre déléguée de l'habitat et de l'urbanisme, « Etude relative à la résorption de l'habitat insalubre redéfinition des méthodes d'intervention », synthèse générale, avril 2004, p 14

⁴ Recensement Général de la Population et de l'Habitat 2014

⁵ Recensement Général de la Population et de l'Habitat 2014

pour l'élaboration d'une stratégie et d'une politique visant à résoudre cette problématique et à combler le déficit enregistré en matière de logement.

La diversification de logement insalubre (Bidonvilles, habitat non réglementaire, quartiers clandestins et habitat rural), et qui engendre un déséquilibre apparent au sein des tissus urbains, incite les pouvoirs publics à prendre plusieurs mesures pour mettre fin ou limiter la prolifération de ces dernier.

Ceci est le cas de Béni Mellal, étant une ville qui n'échappe pas du phénomène d'habitat insalubre et qui représente pour les pouvoirs public un cas pratique pour l'application des différentes orientations du secteur d'urbanisme en matière de lutte contre la propagation de quartiers non règlementaires, clandestins et bidonvilles.

A ce niveau plusieurs opérations ont été programmées, et on cite à titre d'exemple, le projet de mise à niveau urbaine de la ville de Béni Mellal, qui n'a pas pu voir le jour depuis son lancement en 2001⁶.

Dans ce sens le choix de la zone d'étude s'avère intéressant parce qu'il s'agit d'une zone qui présente un défi réel pour les chercheurs à trouver une solution efficace.

Notre travail de recherche a pour but de trouver une réponse à la question de l'habitat non réglementaire au quartier d'Oulad Ayad.

D'un côté, garantir une qualité de vie digne de la ville de Béni Mellal grâce à la mise à niveau urbaine justifiant le développement et la mise en valeur de certains quartiers de la ville peut renforcer l'appropriation de la ville par sa population et forger une identité à la ville

De l'autre côté, le choix du quartier Ouled Ayad est justifié par le fait qu'il constitue un sérieux problème qui empêche la réalisation d'un développement spatial équilibré dans la ville de Béni Mellal. Ce quartier non réglementaire a été réalisé sans une planification rationnelle préalable, défigurant les milieux en question. Par ailleurs, il a été dépourvu d'équipements impératifs pour le déroulement normal des activités quotidiennes, reflétant expressément les conditions de vie précaires qui provoquent des problèmes sociaux tels que l'anarchie, l'insalubrité et l'insécurité.

⁶ DUE, Province de Béni-Mellal, "Intervention d'urgence au niveau des quartiers non réglementaires, dans la province de Béni-Mellal.", Rapport interne, 2013, p. 3

2. ZONE D'ETUDE ET PROBLEMATIQUE

La province de Béni Mellal s'étend sur une superficie de 7 075 km² soit 41,31% de la superficie totale de la région « Beni Mellal- Khenifra » et 1,6 % de la superficie nationale. Elle compte 22 Communes dont 4 urbaines et 18 rurales. Elle se situe presque au centre du Maroc, la région de Béni Mellal est limitée à l'ouest par les provinces de Kalâat Es-Sraghna et la province de Settât, au nord par les

provinces de Khouribga, à l'est par les provinces Khénifra et au sud par la province d'Azilal et Errachidia (Figure1).

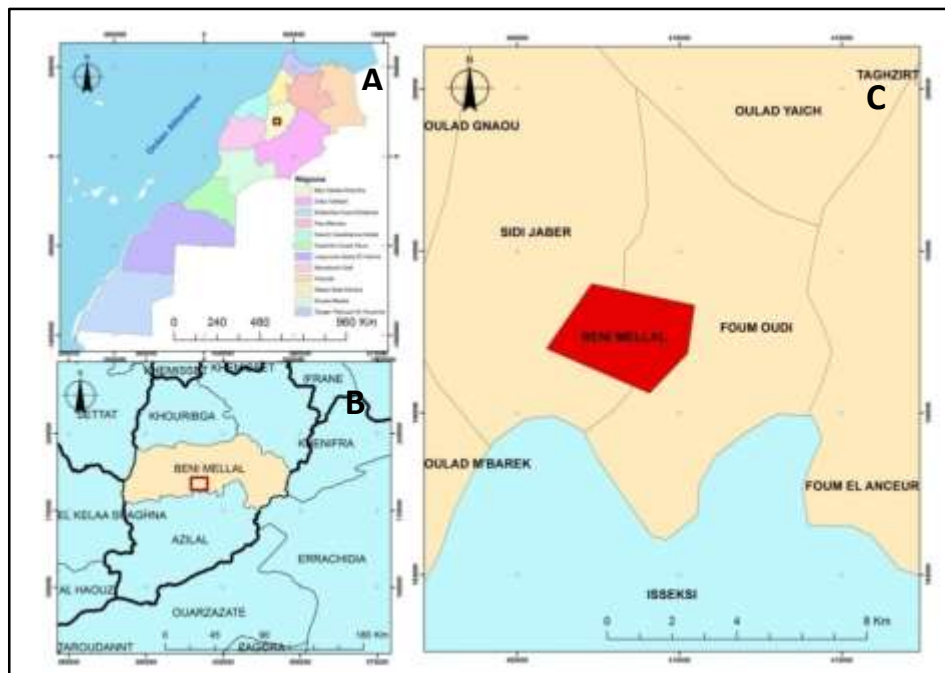


Figure 1: Carte de découpage administratif de la commune urbaine de Béni Mellal; A : situation de la zone d'étude au niveau national, B : situation de la zone d'étude au sein de la région et C : limites administratives de la zone d'étude

Située à presque équidistance de Marrakech, de Meknès, de Fès, de Rabat et de Casablanca, Béni Mellal bénéficie d'un positionnement géographique qui lui procure la vocation d'un territoire relais. Sa situation géographique lui permet, également d'assumer une fonction centrale d'articulation du premier périmètre irrigué (Tadla) du Maroc et d'un corridor historique où s'insère la route reliant la ville de Fès à Marrakech mettant en contact des milieux naturels parmi les plus contrastés à l'échelle du pays⁷ (Figure2).

⁷ Monographie Provinciale de Beni Mellal, HCP, Avril 2005

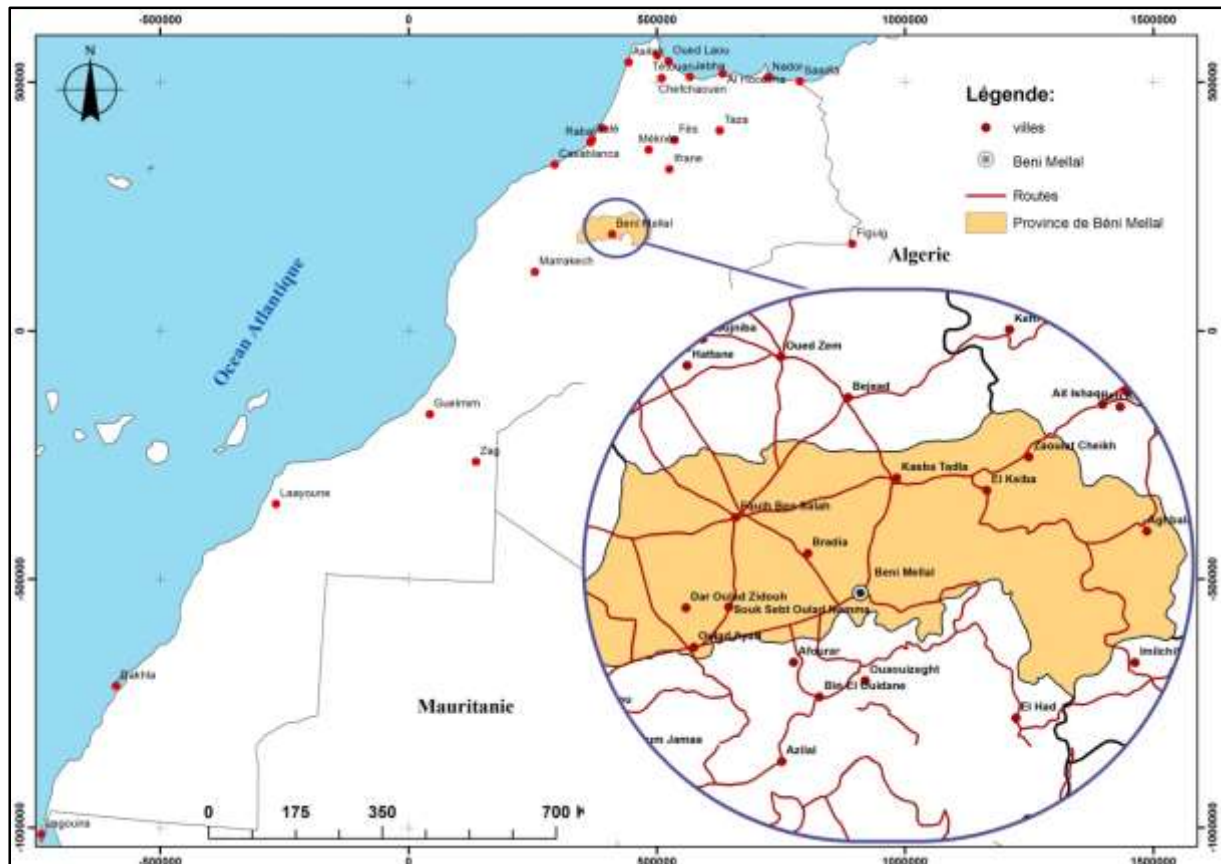


Figure 2: Carte de situation de la ville de Béni Mellal

La problématique et les hypothèses du travail

La ville de Béni Mellal est parmi les villes marocaines qui ont connu le phénomène de L'habitat irrégulier, vu La rareté du foncier mobilisable par les planificateurs publics en raison de plusieurs contraintes d'ordre topographique (les terrains accidentés au sud et sud-est de la ville).

D'un autre côté l'existence d'une grande superficie des terrains privés à vocation agricole, aussi la pression démographique accrue sur la ville de Béni Mellal ; Ce qui explique le recours à la filière informelle de la production du logement dans des sites périurbains non contrôlés.

L'ampleur inquiétant de ce phénomène dans l'agglomération de Béni Mellal, est causé par la vélocité de prolifération des quartiers irréguliers le long de la ceinture périurbaine.

Face à ce constat, il importe de s'interroger sur les mécanismes de proliférations des quartiers irréguliers dans la ville de Béni Mellal en se focalisant sur l'aire d'étude de notre cas « quartier Oulad Ayad »

C'est dans cette perspective que s'inscrit le présent travail, intitulé : « **La mise à niveau urbaine des quartiers non réglementaires de la ville de Béni Mellal ; cas du quartier OULED AYAD** », pour rendre le paysage urbain plus cohérent et améliorer la situation sociale, économique et culturelle à l'échelle du quartier.

Ceci, nous emmène à poser le questionnement suivant :

Comment la planification spatiale participe dans l'atténuation des habitats non réglementaire, tout en prenant en considération le volet social, économique et paysager du Quartier Oulad Ayad ?

Objectifs de l'étude

L'objectif attendu de ce travail est la proposition de plans de restructuration et de redressement du quartier irrégulier Oulad Ayad, qui constitue une agglomération très importante dans l'armature urbaine de la province de Béni Mellal (Alhawati A, p12, 1990).

Une telle vision comme objectifs de proposer des mesures qui aideraient à :

- Limiter la croissance de l'habitat non réglementaire
- Injecter des équipements de proximité
- Promouvoir la qualité architecturale du cadre bâti existant

3. APPROCHE METHODOLOGIQUE

Pour répondre à cette problématique le présent document s'articule autour de plusieurs étapes **La collecte des données** : Dans cette étape il s'agit de collecter, regrouper et analyser les données et les informations de base afin de bien évaluer et comprendre les phénomènes.

La visite du terrain : C'est une étape originale et indispensable à toute démarche à caractère territorial, pour mener à bien les investigations préliminaires sur le terrain objet de l'étude.

L'enquête du terrain : Il est indispensable de faire une enquête de terrain (Questionnaire) pour restituer les témoignages des habitants du quartier par rapport aux conséquences de la non planification du quartier et le manque des équipements.

Le traitement des données : C'est la Phase préliminaire pour trier les données selon chaque thématique et apprécier la qualité de l'information, et orienter la suite des traitements.

Le diagnostic : Reconnaissance des lieux de l'étude et élaboration du rapport diagnostic, orientations et propositions d'aménagement.

La conception du projet : Il s'agit de proposer un plan d'action, des plans d'alignement et d'ordonnancement architectural des façades des bâtiments donnant sur les principales artères (Elaboration des plans de restructuration et de redressement).

4. RESULTATS ET DISCUSSIONS

4.1 Diagnostic de territoire

4.1.1 Milieu physique

La ville de Béni Mellal se trouve au centre du Maroc. Elle est nichée au pied du flanc Nord du Haut Atlas central à la jonction entre le haut et le moyen Atlas. La province de Béni Mellal est représentative du haut Atlas central. Elle est composée de deux blocs opposés : la plaine et la montagne reliées par une zone de transition qu'est le « piémont ou le Dir⁸ ».

La plaine est la zone raccordée au Nord au plateau des phosphates par de légers vallonnements (collectif des Ait Rebaa) ou même par un relief plus accusé de type en creux.

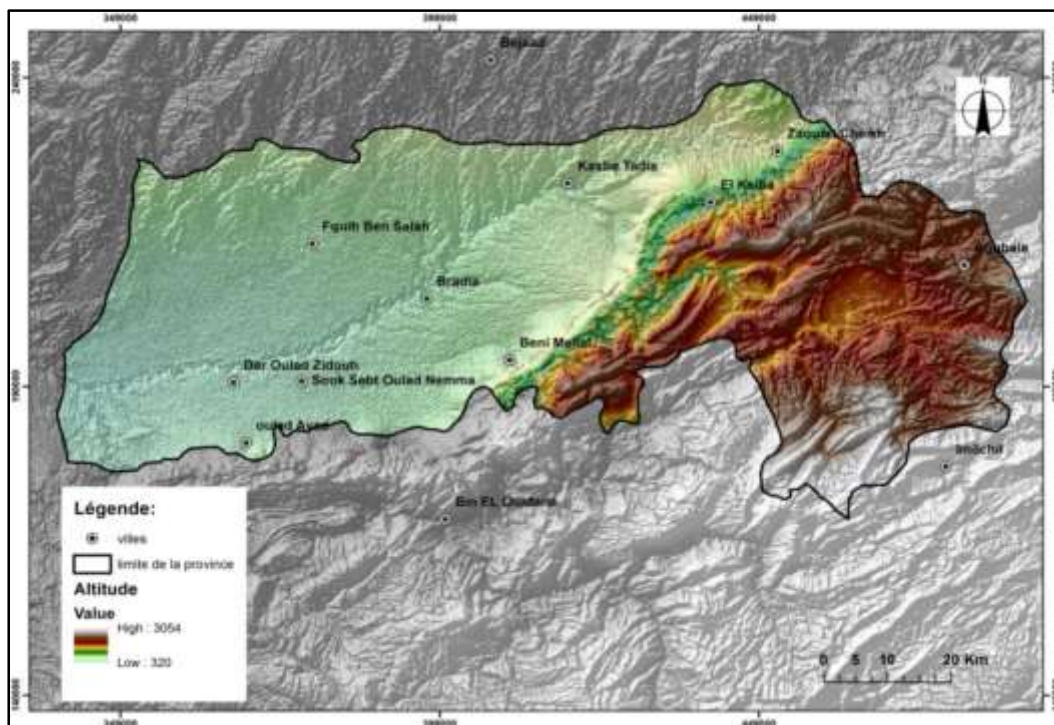
La plaine droite (rive droite) plaine basse allant jusqu'à Béni Mellal comporte la majeure partie des grandes zones et périmètres irrigués, alors que la plaine gauche est aussi bonne (plaine moyenne) qui s'éliminent au fur et à mesure qu'on se rapproche de la limite Nord de la province (VERSET . p89.Y, 1988).

Le piémont, considéré ici comme le vrai Dir, est une étroite bande de terres fertiles en position de transition entre la plaine et la montagne (TAÏBI A et al .p50 .2015).La montagne s'élève d'un seul jet à la limite de la plaine de plus de 1800 m d'altitude. Cette zone, allant de

⁸ La monographie générale de la région Beni Mellal-Khenifra, 2015

Tizgui à Zaouit Cheikh, donne à la ville de Béni Mellal un paysage touristique pittoresque conjugué avec la verdure forestière.

La zone de montagne relativement de la province est composée du dernier morceau du Moyen Atlas limitée au Nord par les frontières de la province de Khénifra, à l'Est et au Sud Est par la province d'Errachidia au Sud par celles d'Azilal, au Nord par la plaine (B. BACHAOUI et al. P 394 ,2007). Le sommet culminant de ces montagnes ne dépasse point les 2500 m d'altitude (Y. EL KHALKI et al. p 178,2007).



Source : élaboration personnelle

Figure 3: Carte de topographie et relief de la province de Béni Mellal

Le climat de la ville de Béni Mellal est un climat continental qui se caractérise par une période humide qui dure environ sept mois (Octobre-Avril) ; un hiver très froid et une période sèche qui dure cinq mois (Mai -Septembre) un été très chaud.

Les températures absolues dépassent les 40° C en été et descendent au-dessous de 0°C en hiver.

Les précipitations sont sous forme de fortes averses concentrées durant quelques jours par mois et totalisent en moyenne 491 mm/an pour la période 1960-2001 enregistrée au niveau de la station météorologique de Béni Mellal.

La montagne constitue des ressources d'eau importantes pour la province. En effet des sources de toutes sortes apparaissent à la base de la montagne et permettent l'irrigation de grandes surfaces.

4.2.1 Caractéristiques socioéconomiques

La population de la ville de Béni Mellal a connu un accroissement rapide ces dernières décennies.

Tableau 1: l'évolution démographique aux termes des différents recensements, RGPH de 1960 jusqu'à 2014.

Année	Population	Ménages	TAAM (%)
1960	28 .933	-	-
1971	53.826	-	5,43
1982	95.003	18.061	4,50
1994	140.212	27.235	4,00
2004	163.286	34.959	1,50
2014	192.553	45.529	1,70

D'après les résultats des six derniers recensements, la population de la ville de Béni Mellal est passée de 28 .933 habitants en 1960 à 53.826 habitants en 1971, 95.003 habitants en 1982, 140.212 habitants en 1994, 163.286 habitants en 2004 et 192.553 habitants en 2014.

Le taux d'accroissement annuel moyen est de 4,00% pendant la période inter censitaire qui se situe entre 1994 et 2004. Ce taux est inférieur à celui de tout le pays qui se situe au niveau de 1.4%

La population de la ville de Béni Mellal représente actuellement 0,56% de la population du Maroc.

Selon les résultats du recensement général de la population et de l'habitat de 2014, la Population légale de l'aire d'étude « quartier Oulad Ayad » s'établit à **15541** habitants répartis entre 3672 ménages, soit un nombre moyen de personnes par ménage de l'ordre de 5.

Quartier	Nbre d'Hab (2014)	Nbre Ménages (2014)	Superficie (en Ha)	Densité (Hab/Ha)

Oulad Ayad	15541	3672	1010	15
------------	-------	------	------	----

Les types d'activités exercées par une population donnée sont révélateurs de son statut socio-économique qui a une incidence certaine sur la qualité et le type du cadre bâti produit.

Dans ce contexte, les branches d'activités dans lesquelles les résidents du quartier « Ouled Ayad » exerçaient, se présente comme suit:

De prime abord, l'analyse de la répartition de l'emploi de l'aire d'étude fait apparaître une participation différentielle par branche. L'analyse par branche d'activité permet de faire le constat suivant :

Il ressort de l'analyse de la répartition des actifs occupés que le métier de construction demeure le statut le plus fréquent avec une proportion de 32% de l'emploi total, en deuxième position on

a le commerce avec 18%.

A noter que la part de la fonction publique dans l'emploi salarié est de 11%. Par ailleurs, la production artisanale, l'agriculture et le travail journalier représentent 18% de l'emploi total. Dans le temps on constate une baisse de la part des services.

Par branche on observe un léger recul pour les activités d'agriculture, une quasi-stagnation des parts du Commerce et des autres services.

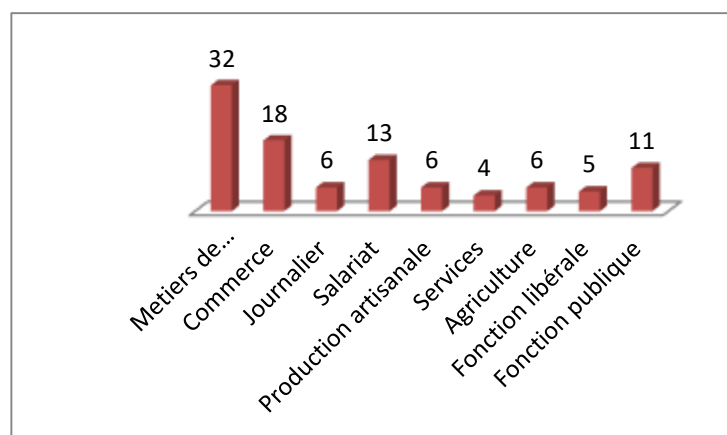


Figure 4: Graphique de Répartition de la population selon les branches d'activités (en %).

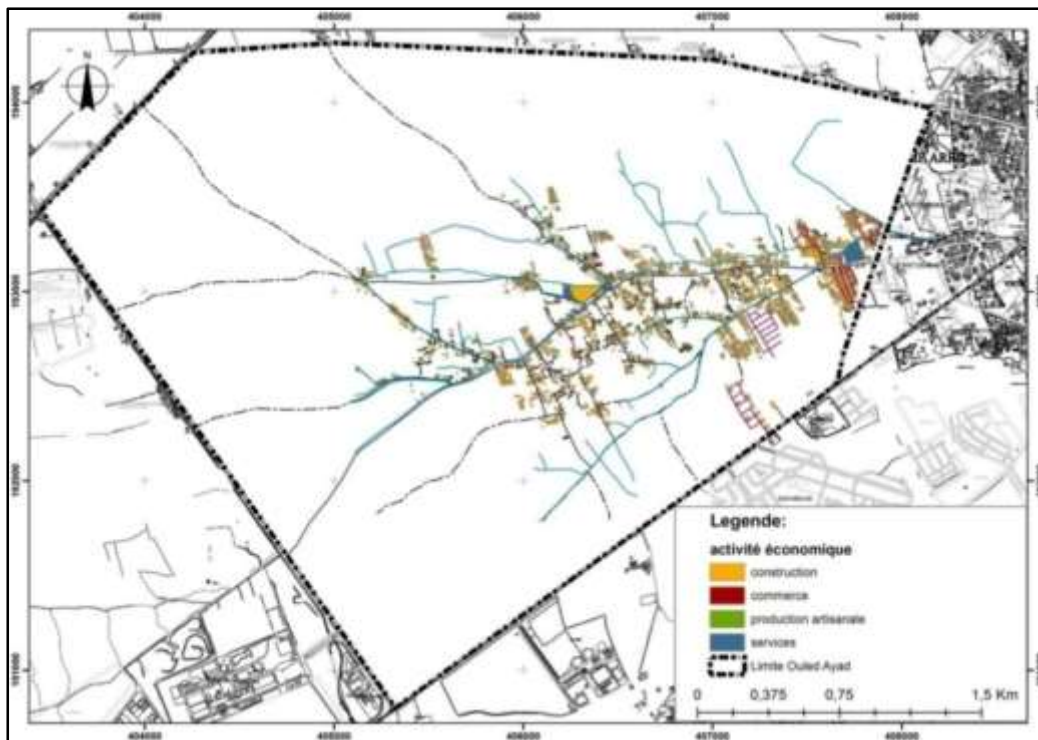


Figure 5 : Carte des activités économiques de l'aire d'étude

4.3.1 Analyse morphologique

4.2 L'évolution spatiale

L'analyse comparative des deux restitutions du quartier « Oulad Ayad » réalisées respectivement en 1994 et 2004, montre que l'espace occupé par le bâti dans le secteur a pratiquement doublé en l'espace. Cette extension serait due :

-A la proximité du secteur par rapport à la ville.

-Au prix du foncier moins cher par rapport au centre-ville. Grace à ces facteurs, le secteur « Oulad Ayad » est devenu un pôle d'attraction que ce soit pour l'immigration intra ou extra-urbaine, donnant ainsi

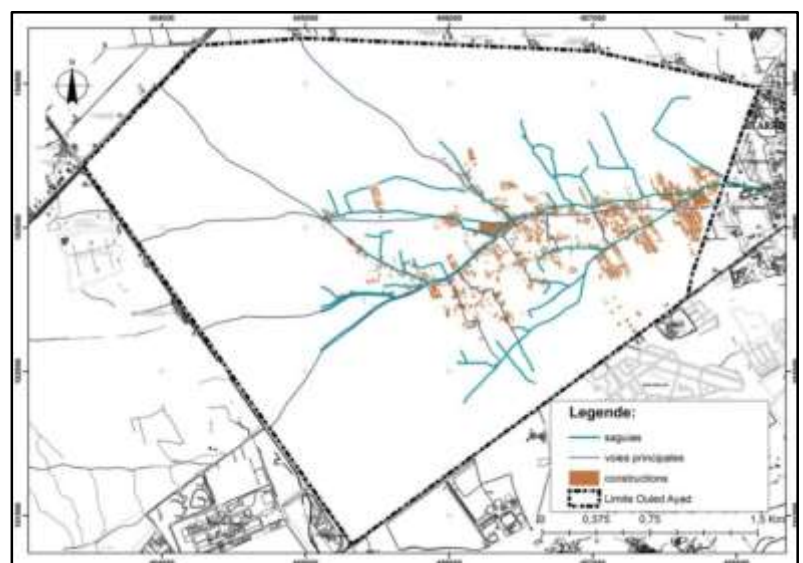


Figure 6: Carte des terrains bâtis de l'aire d'étude

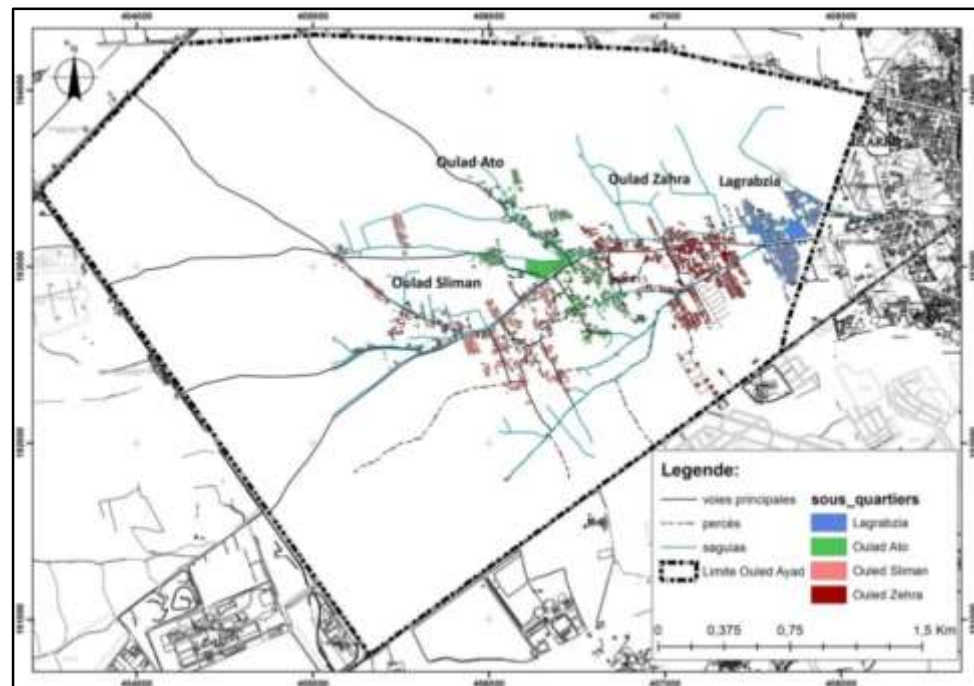
lieu à une extension par densification des noyaux existants, et à partir de ces noyaux, en direction du Nord, de l'Ouest et du Sud.

4.3 Enquêtes

Vu l'importance de l'élément humain et des institutions influant sur l'espace urbain en question, nous avons complété les informations par des investigations et des discussions avec les acteurs essentiels agissant réellement sur cet espace, qui participent, de quelque manière que ce soit, à sa richesse ou sa dégradation. Pour ce faire, nous avons procédé suivant deux outils complémentaires, le questionnaire d'enquête (questions quantitatives) et l'interview ouverte (questions d'opinions).

Cependant, faute de moyens humains et matériels et puisque l'univers étudié est plus ou moins grand (2421 ménages), l'enquête exhaustive s'est avérée difficile. C'est pourquoi, on a dû donc procéder à l'échantillonnage. Après les enquêtes préliminaires menées avec les agents auxiliaires d'autorités ("*Moqqademins*"), on s'est rendu compte que le quartier Ouled Ayad est scindé en quatre secteurs administratifs "Lagrabzia", "Ouled Zehra", "Ouled Ato" et "Ouled Slimane" (figure 8). Dans ce cas-là on a décidé de conduire l'enquête ménage sur chaque sous quartier à part. A cet effet, et dans le souci d'avoir plus ou moins une taille d'échantillon raisonnable et en

l'absence d'une base de sondage bien claire, nous avons opté pour un échantillon de 10% pris au hasard, soit 243 enquêtés.



Concernant le volet habitat, L'analyse des données de l'enquête ménage montre la prédominance des maisons marocaines et l'habitat rural. Ce duo de tête totalise 90,6% du total.

Le quartier « Ouled Ayad » ; l'objet de cette étude, est un modèle qui a connu, dans son histoire, les deux types d'habitat : L'habitat rural ou sommaire fabriqué jadis en pisé était le plus répandu, mais la jonction de ce quartier à la ville de Béni-Mellal a permis l'introduction des modes de constructions modernes, ce qu'a changé complètement la forme des constructions à « Ouled Ayad ». Les nouvelles habitations sont toutes édifiées avec des matériaux modernes (agglos, béton armé, etc.) et les foyers sommaires ont été reconstruits en dur sauf quelques-uns (environ 6 maisons et une baraque). Dès lors, l'espace bâti est devenu présentement dominé par la construction en dur.

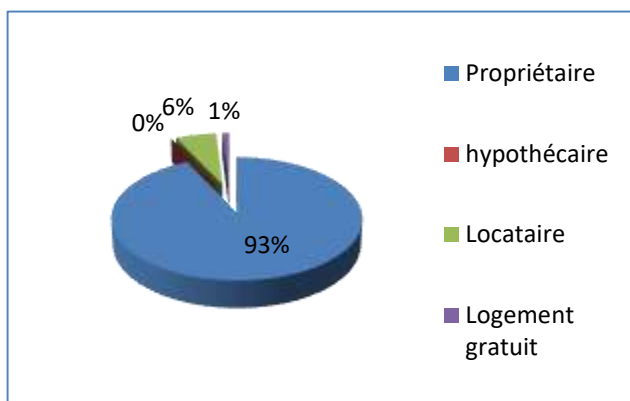
Le statut et la durée d'occupation du logement, sont deux variables qui fournissent des données précieuses concernant l'espace considéré : s'agit-il d'un lieu de résidence définitive ou d'un simple lieu de transit vers d'autres horizons ?

Dans le secteur « Ouled Ayad », la répartition des ménages en fonction du statut d'occupation du logement est la suivante :

Le statut d'occupation du logement prédominant au secteur « Ouled Ayad », est la propriété : 93% des ménages sont propriétaires de leurs logements. Les 7% des ménages restants se répartissent entre locataires (6%) et logés gratuitement (1%).

Source : enquête sur le terrain

Figure 8: Graphique de statut d'occupation du logement

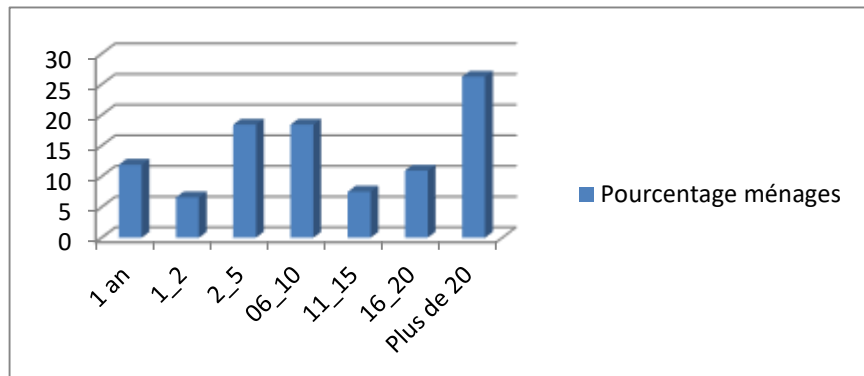


Ces données laissent à supposer que la majorité des ménages qui ont choisi le secteur « Ouled Ayad » comme lieu de résidence, l'ont fait de manière définitive, étant donné que les

propriétaires de leurs logements sont, en général, moins enclins à déménager que les ménages ayant d'autres statuts d'occupation du logement.

Les ménages résidants au secteur « Ouled Ayad » se répartissent, selon la durée d'occupation du logement, de la manière suivante :

Selon les données recueillies sur le terrain, la durée moyenne d'occupation du logement au secteur « Ouled Ayad », est d'environ 9 ans.



Source : enquête sur le terrain

Figure 9: Graphique de durée d'occupation du logement (en années)

Cependant, l'analyse des données du graphique précédent, montre que Presque la moitié des ménages du secteur (44,68%) y réside depuis plus de 10 ans, Un peu plus du 1/4 des ménages (26,25%), se sont installés au secteur depuis plus de 20 ans, et Plus du tiers des ménages (36,86%) sont d'installation récente dans le secteur : entre 1 et 5 ans.

La conclusion à tirer de ces données est la suivante : bien qu'étant relativement ancien, le secteur « Ouled Ayad » continue encore d'attirer des populations qui y bâtissent domicile, chose qui risque, à terme, d'entamer sérieusement son caractère initial de zone à vocation agricole, et nécessite, en même temps, une intervention urgente et réfléchie qui soit basée sur la recherche d'un équilibre entre les besoins en habitat et la sauvegarde de l'environnement naturel qui constitue le poumon de la ville de Béni-Mellal où, paradoxalement, les espaces verts font cruellement défaut.

La venue de l'infrastructure hors site et les services communaux de base a contribué, effectivement, à l'augmentation de la valeur pécuniaire du foncier.

Obstacle est la désignation de ce qui arrête ou ralentit le mouvement, la progression, le

passage de quelqu'un ou de quelque chose. Dans ce sens, la présence des impasses au niveau du quartier Oulad Ayad engendrant des déconnexions du tissu urbain entre cette dernière et ses quartiers riverains. Le stationnement sur les voies publiques, le débordement des marchands ambulants et à l'étalage sur le grands axe. L'absence d'une hiérarchisation de la voirie (Figure 10).

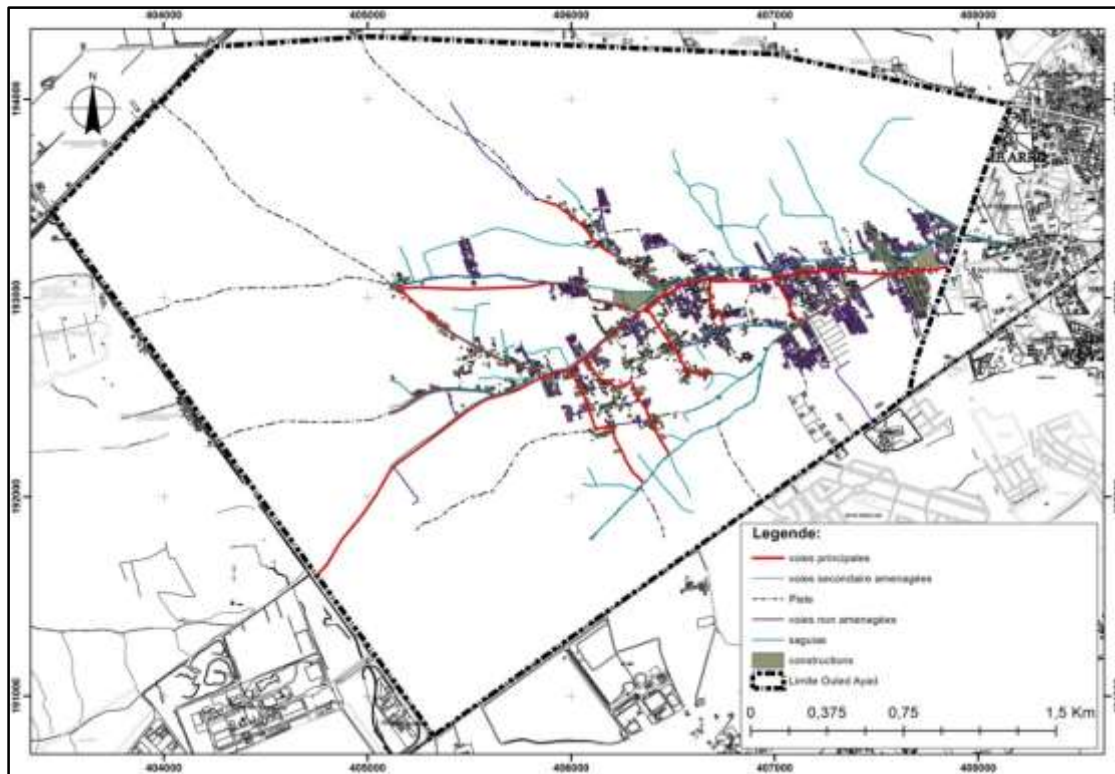


Figure 10: Carte de réseau viaire de l'aire d'étude

Tous ces faits combinés provoquent une mauvaise perméabilité qui induit la surcharge de l'axe structurant de la zone et la formation de points noirs de circulation.

Concernant l'eau potable Tout le quartier est alimenté e et desservi par des branchements individuels.

En se basant sur le nombre de ménages branchés au réseau d'eau potable, le taux de branchement de la RADEET au niveau des quartiers a atteint 93%.

On observe l'absence totale du système d'épuration et de traitement des eaux usées produites qui sont évacuées directement dans les cours d'eau, présentant ainsi des effets néfastes sur l'environnement d'une façon générale et sur la pollution des eaux en particulier.

Le taux de raccordement de l'aire d'étude est de 85 % avec un réseau unitaire. Les

populations non branchées ont recours à l'assainissement individuel. Ce réseau est vétuste, en mauvais état, sous-dimensionné et mal entretenu. Cette situation se traduit par une fonctionnalité insuffisante du réseau: ruptures du collecteur, détériorations d'avaloirs et de regards, colmatage, auto-curages insuffisants, etc.

Les douars de l'étude ont tous l'accès au réseau électrique national avec un taux de raccordement de 100%.

Au niveau de l'éclairage public, la valeur déclarée à l'issue de la phase du diagnostic du PCD, de l'indicateur relatif à la couverture d'éclairage public au niveau de la ville de Béni Mellal, est de 69%. Le déficit enregistré en la matière (31%) concerne généralement les quartiers irréguliers et quelques boulevards à l'intérieur de la ville où le nombre des luminaires en marche est insuffisant.

Le secteur est très faiblement équipé. Il n'est composé que de deux écoles primaires, quatre mosquées, deux cimetières, deux fours, deux hammams, un terrain de sport privé qui n'est pas prévus par le PA. De plus, la zone est marquée par un faible taux de réalisation des équipements prévus par le PA. Ce sont en effet 56 équipements prévus qui n'ont pas été réalisés.

Il est indispensable de signaler que les équipements dont dispose le secteur « Ouled Ayad », restent largement en deçà des besoins d'une population estimée à plus de 20000 habitants, chose que toute action de planification doit impérativement prendre en considération

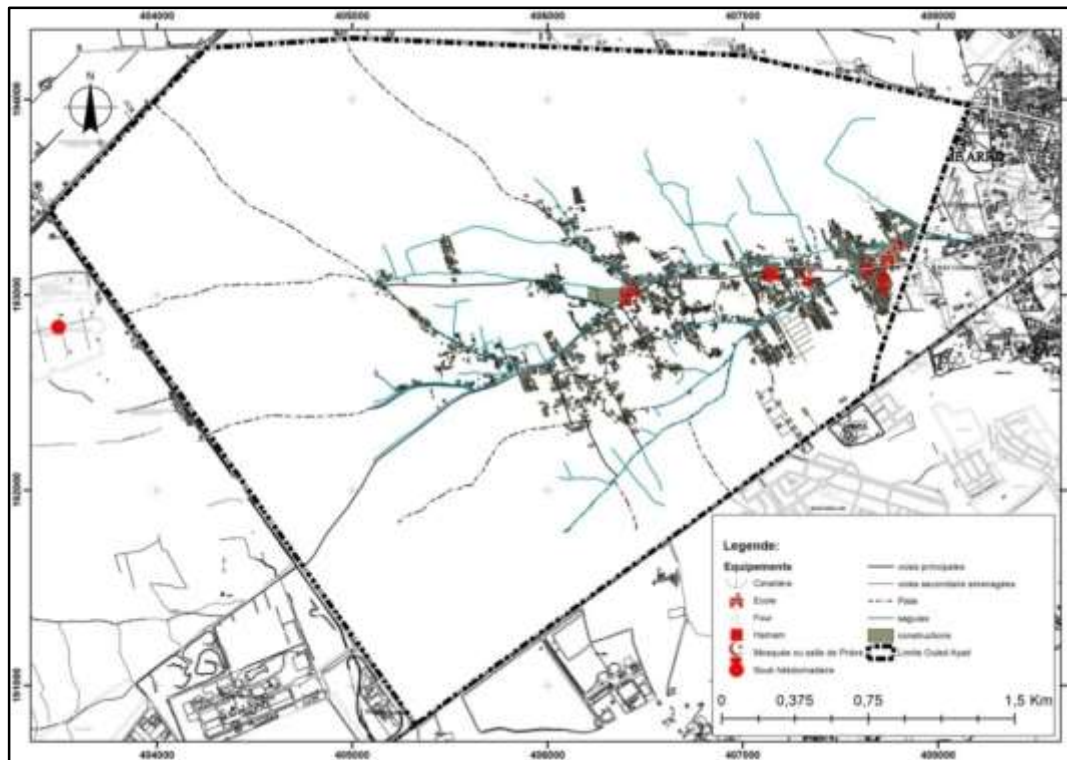


Figure 11: Carte des Equipements existant à l'aire d'étude

4.4 Proposition d'aménagement

Le projet de mise à niveau urbaine du quartier Oulad Ayad vise redresser le développement urbain de la ville de Béni Mellal marqué actuellement par un éclatement de la structure urbaine et par une hétérogénéité paysagère et fonctionnelle.

Cette tentative vise bien le réaménagement de la structure viaire du quartier, l'injection d'équipements de proximité structurants, amélioreront sa qualité urbaine et lui apporteront une identité remarquable et une vocation propre.

L'essentiel de ce projet urbain est de résoudre les problèmes sociaux et de concilier le citoyen avec son espace urbain qui s'étend sur 1010ha.

L'injection d'un certain nombre d'équipements de grande envergure constituera un premier facteur positif favorable au changement de l'image du quartier, et assuré une mixité

fonctionnelle et sociale, rayonnante au niveau de toute la ville et qui sera capable de créer une dynamique économique.

Au lieu de rester à la traine en matière de développement, comme il l'a été jusqu'à présent, le quartier d'Oulad Ayad doit saisir ces opportunités pour son décollage économique en mettant en place une stratégie de développement local. Cela lui permettra d'orienter son propre développement en exploitant, de façon optimale, ses ressources qui ne sont pas moins importantes que celles situées dans le reste de la région en particulier dans le domaine agricole. La diversification de son tissu économique passe par la création des industries agroalimentaires et la promotion de l'artisanat ce qui lui permettra de créer surplace plus d'emploi et de valeur ajoutée, au lieu de les créer ailleurs notamment dans la ville de Béni Mellal qui domine le secteur industriel régional.

PROJECTION DEMOGRAPHIQUE

Tableau 14 : population d'Oulad Ayad de 2004 et 2014 selon RGPH

Année	Population	TAAM ⁹ (%)
2004	12576	-
2014	15541	2,13

• Projection de population (2024)

On adopte la formule suivante :

$$P_1 = P_0 (1+r)^n \text{ avec } r = [(\sqrt[n]{P_n/P_0}) - 1] * 100$$

r : Taux d'Accroissement Annuel Moyen

Tableau 2: L'évolution démographique aux termes des différents recensements, RGPH de 1960 jusqu'à 2014.

Année	Population	Ménages	TAAM (%)
1960	28 .933	-	-
1971	53.826	-	5,43
1982	95.003	18.061	4,50
1994	140.212	27.235	4,00
2004	163.286	34.959	1,50

⁹ Taux d'accroissement annuel moyen

2014	192.553	45.529	1,70
------	---------	--------	------

Afin de calculer la population projetée de 2024 on adopte la projection lourde. Selon le tableau on ne constate que le taux d'accroissement annuel moyen qu'on doit utiliser est de 5,43% entre 1960 et 1971.

$$\text{Donc } P_{2024} = P_{2014} (1 + 0.0543)^{10}$$

$$P_{2024} = 26370$$

La population d'Oulad Ayad va augmenter de 3968 personnes ainsi on doit ouvrir à l'urbanisation une zone pour ces personnes.

PROJECTION DE L'EFFECTIF DES MENAGES

On considère qu'un ménage contient 5 personnes, alors : $26370/5 = 5274$

Tableau 3:Projection de l'effectif des ménages de 2024

	2004	2014	2024
Population	12576	15541	26370
Ménages	2515	3672	5274

Ainsi l'effectif des ménages de l'ordre de 3672 unités en 2014 passerait à 5274 unités en 2024. L'accroissement global est de 1602 ménages, soit une augmentation moyenne annuelle de 160 ménages.

EVALUATION DES BESOINS

1- Besoins en voiries

La conception du projet à garder dans l'esprit de concevoir un espace entièrement accessible aux piétons à travers la création de parcours piétons et la trame viaire projetée carrossable est conçue de sorte à compléter le réseau existant hors-site, elle a pour but de désenclaver le quartier d'Oulad Ayad par rapport au reste de la ville mais aussi de desservir les équipements projetés par des voies carrossables qui garantissent l'accessibilité et la fluidité des déplacements.

Les voies projetées sont hiérarchisées par le biais de leurs emprises (de 18 à 30m) selon leurs fonctions et portances territoriales.

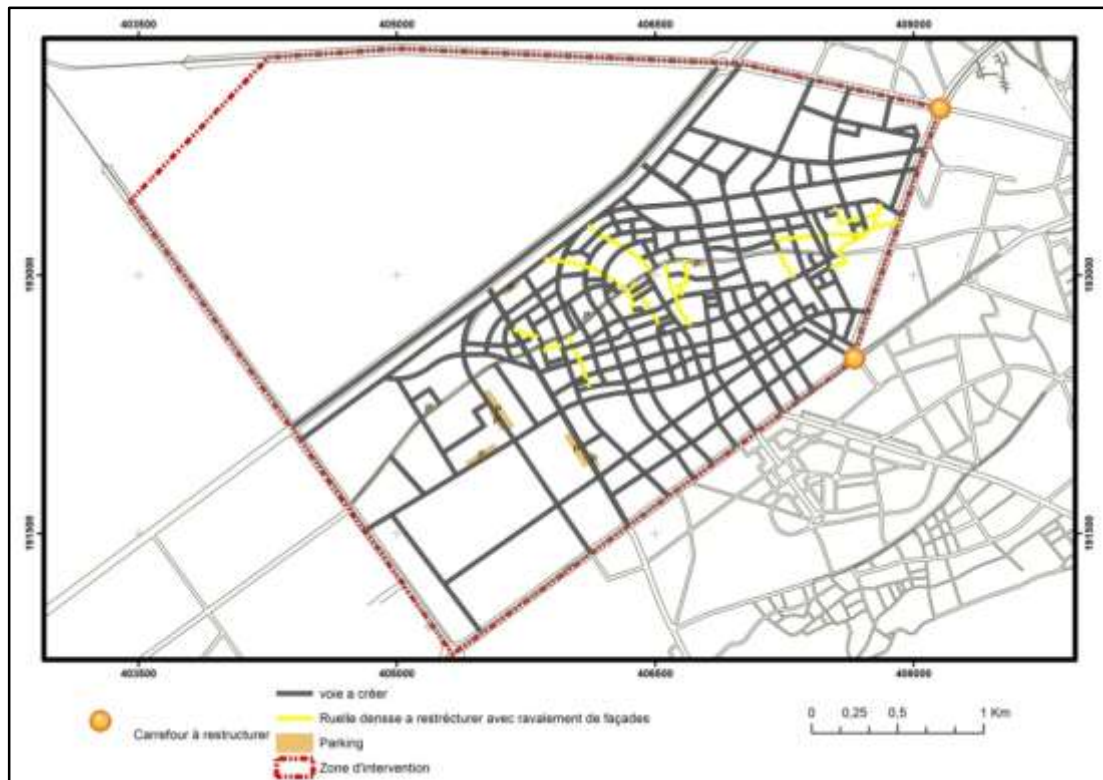


Figure 12: Carte de réseaux viaire à projeté

2-Besoins en logements

2-1 Besoins quantitatif

Dans l'évaluation des besoins en logements on a distingué deux composantes :

- La première relative aux besoins résultant de l'accroissement de l'effectif des ménages entre 2014 et 2024.
- La deuxième concerne le déficit en logement en 2014. Ce dernier englobe les logements précaires et la dé-densification (1 Ménage / Logement).

2-2 Répartition du besoin par type d'habitat

Le besoin en logement, estimé à 5274 unités, à l'échéance du plan d'aménagement, sera réparti par typologie en suivant la tendance actuelle, avec une légère correction, afin de répondre aux besoins de la population et améliorer le produit mis à leur disposition.

Le parc logement à projeter, par type, est réparti comme suit, suivant les résultats de l'enquête sur les ménages :

- 90,2% de maisons marocaines.
- 6,3% habitat économique.
- 3,5% de villas.

Pour le quartier d'Oulad Ayad, un correctif sera appliqué, pour une meilleure restructuration du parc urbain, l'amélioration de la qualité du produit logement, et pour tenir compte de l'évolution social des habitants, nous proposons de revoir ces pourcentages comme suit:

- 70 % immeuble R+2.
- 15% d'immeuble collectif R+3
- 10% habitat continu
- 5% de villas.

3- Besoin en superficie pour l'habitat

Le calcul de la superficie destiné au logement se fera sur la base de la densité nette de logement par hectare. Afin d'avoir un espace urbain de densité raisonnable permettant d'avoir des espaces libre et de circulation interne.

Le tableau ci-après nous donne un récapitulatif par type de logement et par centre de la superficie nécessaire à terme du plan d'aménagement.

- Calcul de la superficie à ouvrir à l'urbanisation :

On aura besoin de 5274logements

	immeuble R+2	habitat collectif en immeuble R+3	habitat continu	villas
Pourcentage dédié pour chaque type d'habitat	70%	15%	10%	5%
Nombre de logements pour chaque type d'habitat	3691	791	527	263
Superficie consacré pour chaque type d'habitat	224 Ha	48 Ha	32 Ha	16Ha

Donc la superficie constructible réservée pour l'habitat est de 320 Ha.

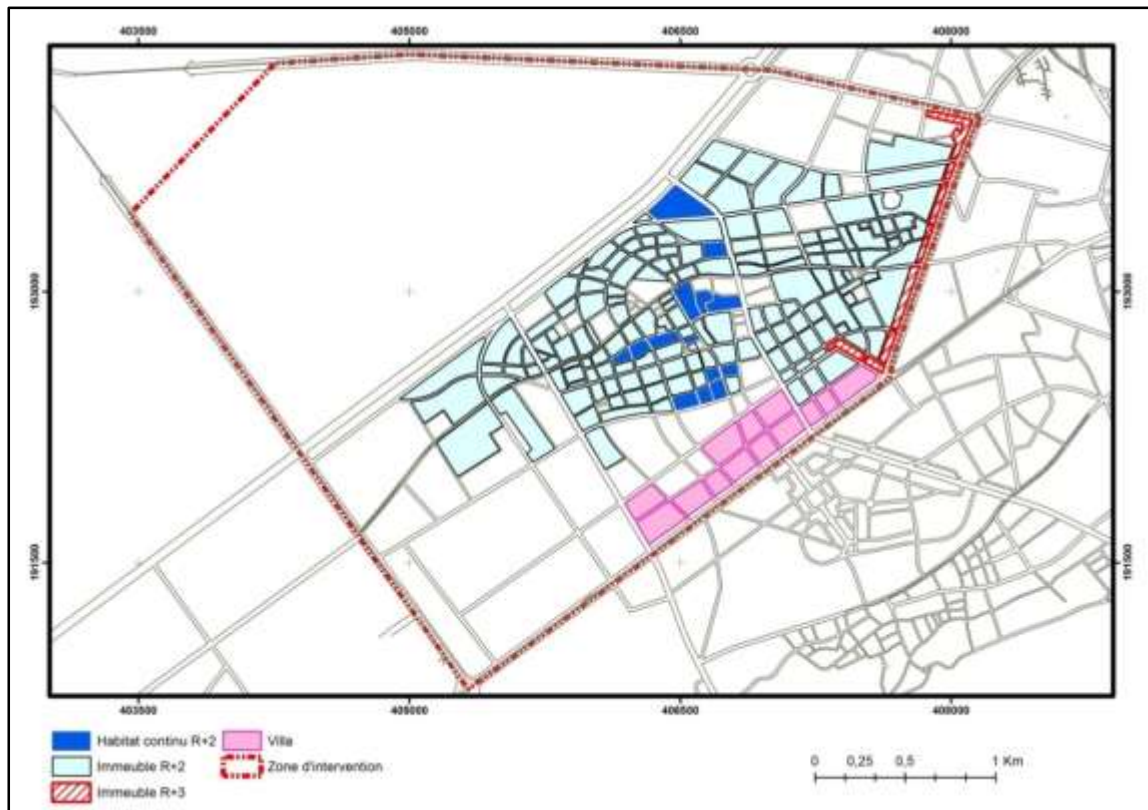


Figure 13: Carte d'habitats à projetés

4 -Besoins en Equipements

Selon les deux grilles¹⁰ des équipements

Le calcul de la projection des équipements socio-collectifs, en fonction de la population totale, et suivant les normes en matière d'équipements tels que définies par le département ministériel chargé de l'urbanisme, montre que le quartier d'Oulad Ayad n'est pas bien desservi en matière d'équipements y compris à l'horizon du plan d'aménagement 2024.

Ainsi compte tenu de la vision volontariste répondant à la valorisation et développement du quartier, s'inscrivant dans l'option de développement culturel, nous avons proposé la projection d'équipement supplémentaire hors norme.

Le tableau ci-après précise les équipements à projeter et la superficie nécessaire.

- Les équipements nécessaires :

On déduit les équipements nécessaire pour la zone à urbaniser est qui sont :

¹⁰ Normes urbaines des équipements collectifs de proximité ; DIRECTION GENERAL DE L'URBANISME ET DE L'ARCHITECTURE DIRECTION DE L'URBANISME.

Equipement	nbr	réajusté	niveau
Ecole primaire	3	1	R+2
Collège	1	1	R+3
Centre de Santé Urbain	1	1	R+2
Foyer féminin	1	1	R+2
Mosquée de quartier	6	3	RDC
Mosquée du vendredi	3	3	RDC
Poste de police de proximité	1	1	R+2
Four	5	2	RDC
Hammam	5	4	RDC
Marché couvert	1	1	-
Terrain de sport	2	2	-
Petit jardin public	19	19	-

Ainsi 33 équipements seront projetés toutes catégories confondu, nécessitant une superficie de 64.36 hectares, dont 3,84 hectares d'espaces vert (petit jardin public).

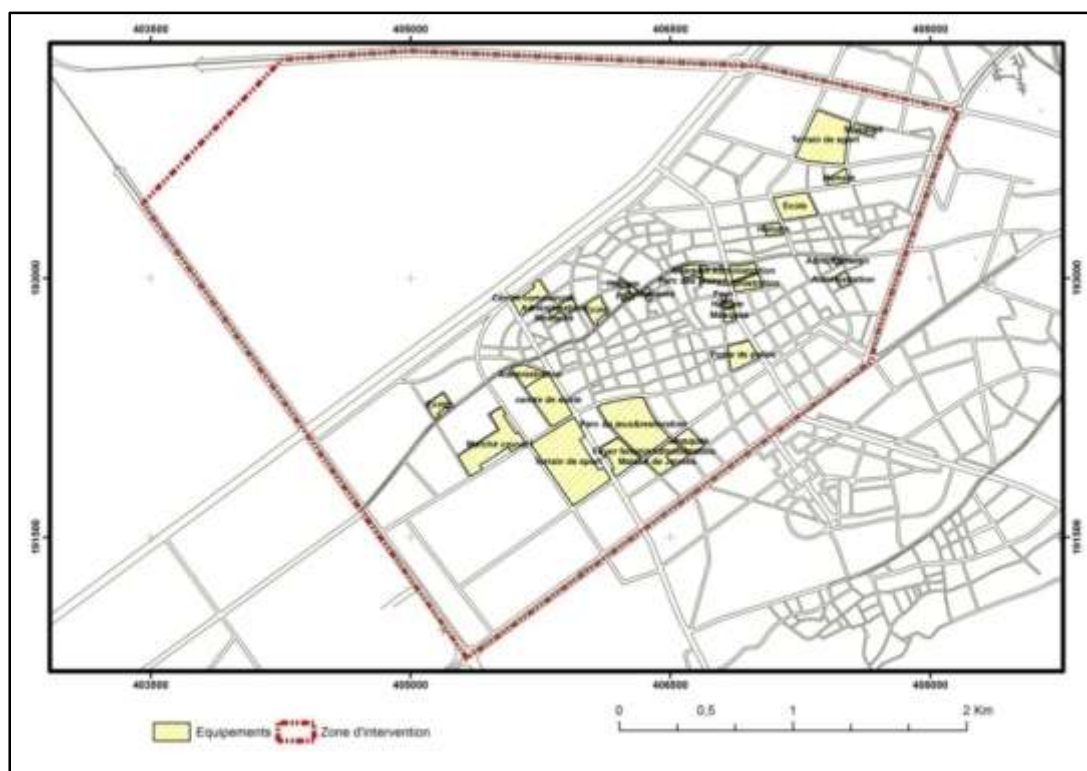


Figure 14: Carte des Equipements à projetés

5-4 Besoins en zone d'activité

Compte tenu de l'option du développement volontariste préconisé et pour redynamiser le quartier, il est proposé la projection d'un centre commercial (figure 20), une zone d'activité artisanale, et une zone de développement touristique (figure 20). Ces zones comme une première tranche de développement nécessitent une superficie de 104,879 hectares.

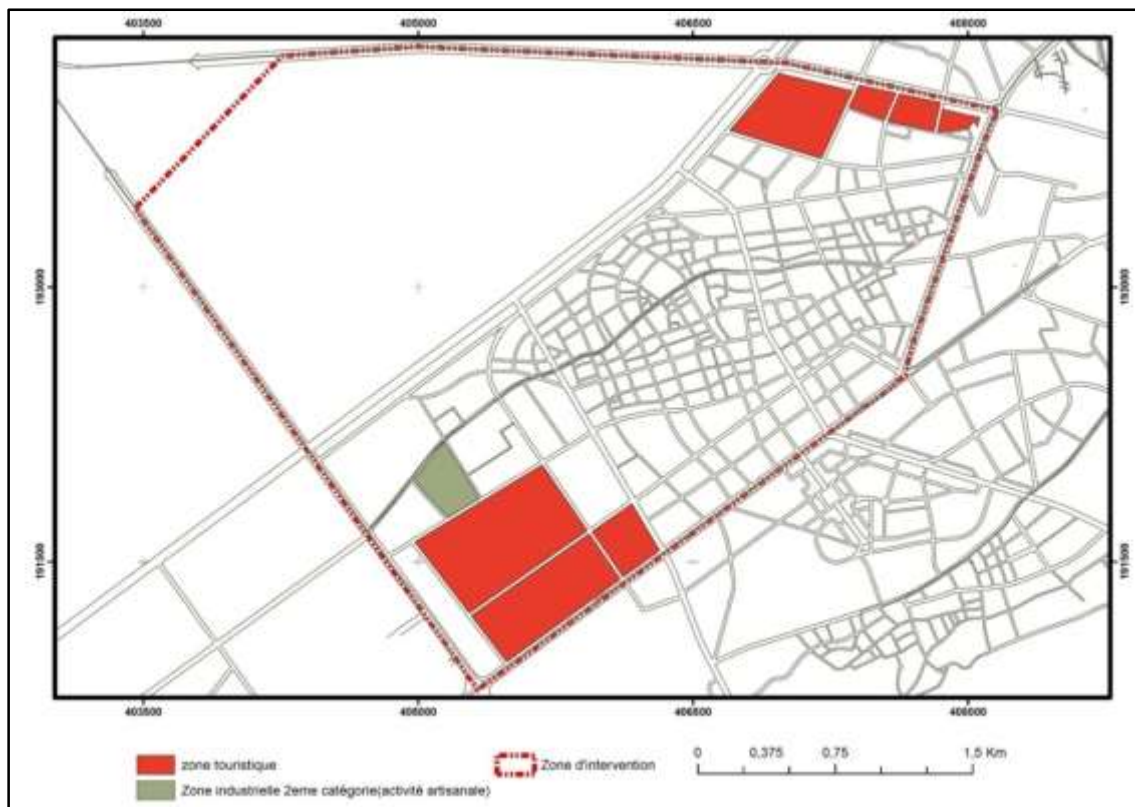


Figure 15: Carte des zones d'activités à projetées

5- Besoins espaces vert

Notre projet de mise à niveau urbain se veut un projet vert, en effet les espaces verts projetés viennent pour répondre au manque important dont souffre la ville en termes de grands jardins publics.

Ainsi le mail de notre projet a pour but d'offrir un espace de promenade, de rencontre et de convivialité à la population du quartier et les quartiers voisins. Alors que les places publiques se sont des espaces emblématique où pourront s'organiser les différentes manifestations culturelles et artistiques dans la ville.

Concernant les voiries et les espaces vert, la superficie consacrée est de 90,77 Ha. (Figure16).

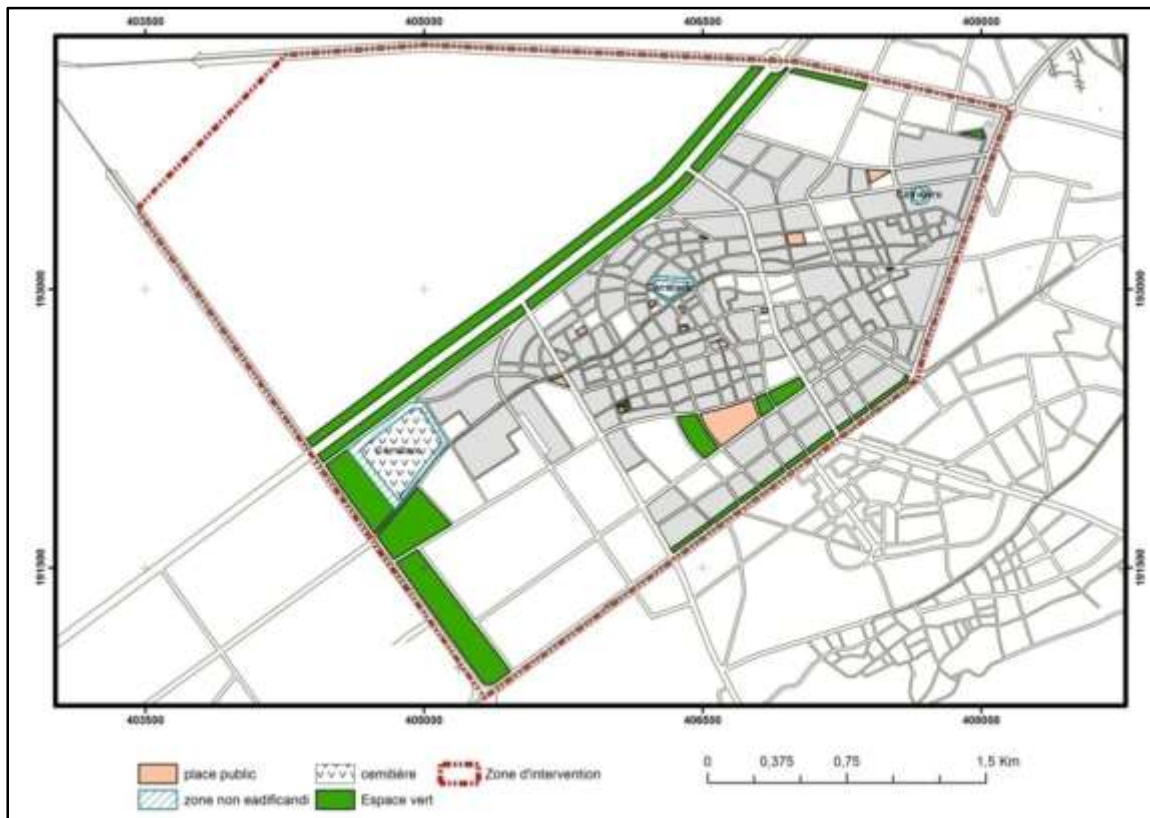


Figure 16: Carte des Espaces vert à projetés

5-6 Synthèse des besoins

La superficie totale nécessaire pour une urbanisation optimale, à l'horizon du plan d'aménagement sectoriel est estimé à 600 hectares soit 50% de la superficie totale du quartier, Alors que 50% du reste du quartier serra une réserve stratégique (voire le plan d'aménagement sectoriel de mise à niveau urbaine du quartier).

Synthèse de la surface urbanisable nécessaire à l'horizon 2024

Désignation	Superficie	%
Equipements	64,36 Ha	1,06%
Activités	104,879 Ha	17,50%
Habitat	320 Ha	53,33%
Divers*	19,99 Ha	3,33%

Sous total	509,229 Ha	75,19%
Voirie - Parkings - Place	90,77 Ha	15,12%
Total général	600 Ha	100%

* Cimetière, M'sallah etc...

LA MISE A NIVEAU URBAINE DES QUARTIERS NON REGLEMENTAIRES DE LA VILLE DE BENI MELLAL ; CAS DU QUARTIER OULED AYAD

Hind NEHAB ⁽¹⁾, Mohamed MASTERE ⁽²⁾, Mohammed MAYOUSSI ⁽¹⁾

6-LE

PLAN

D'AMENAGEMENT

SECTORIEL

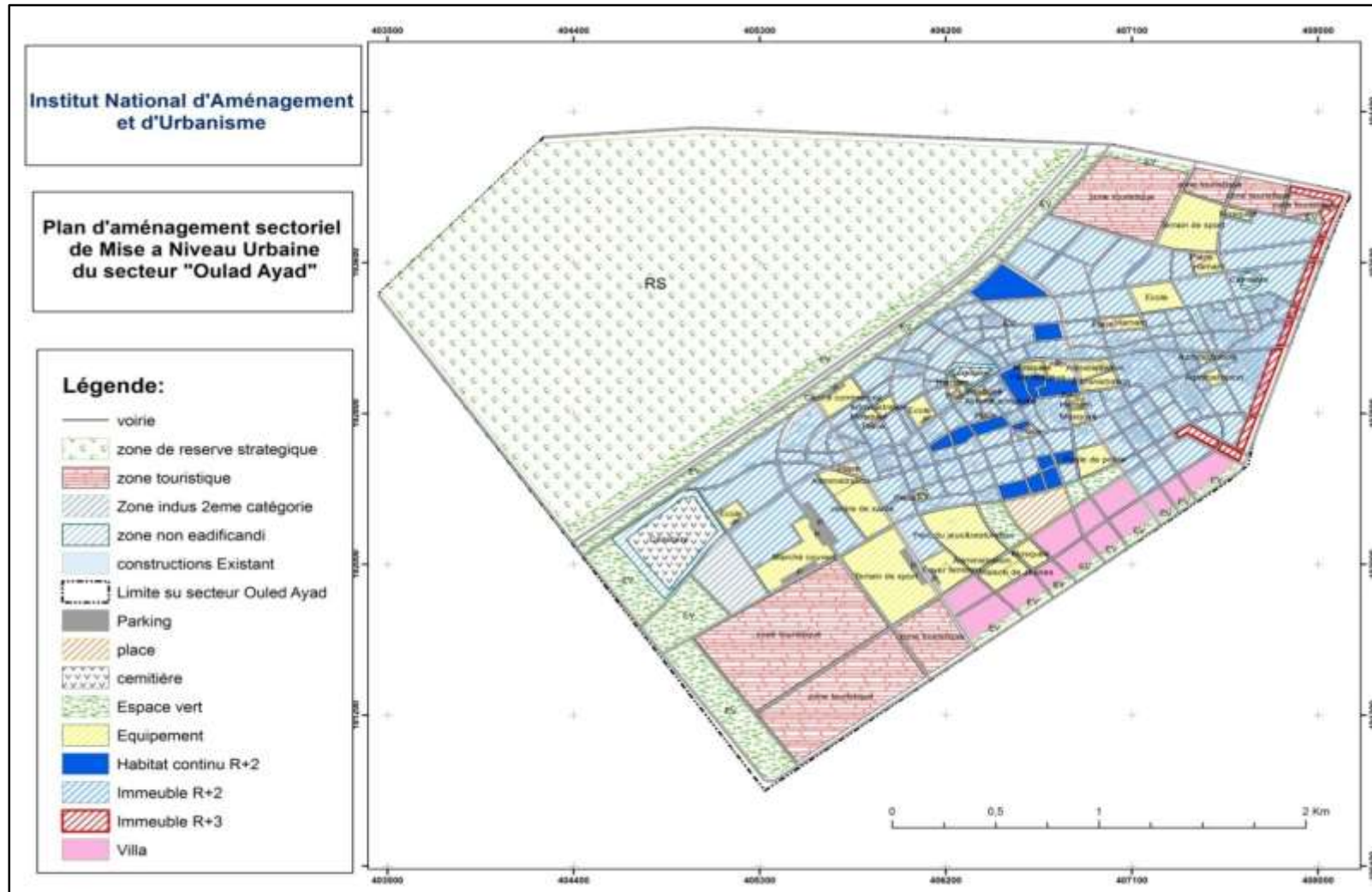


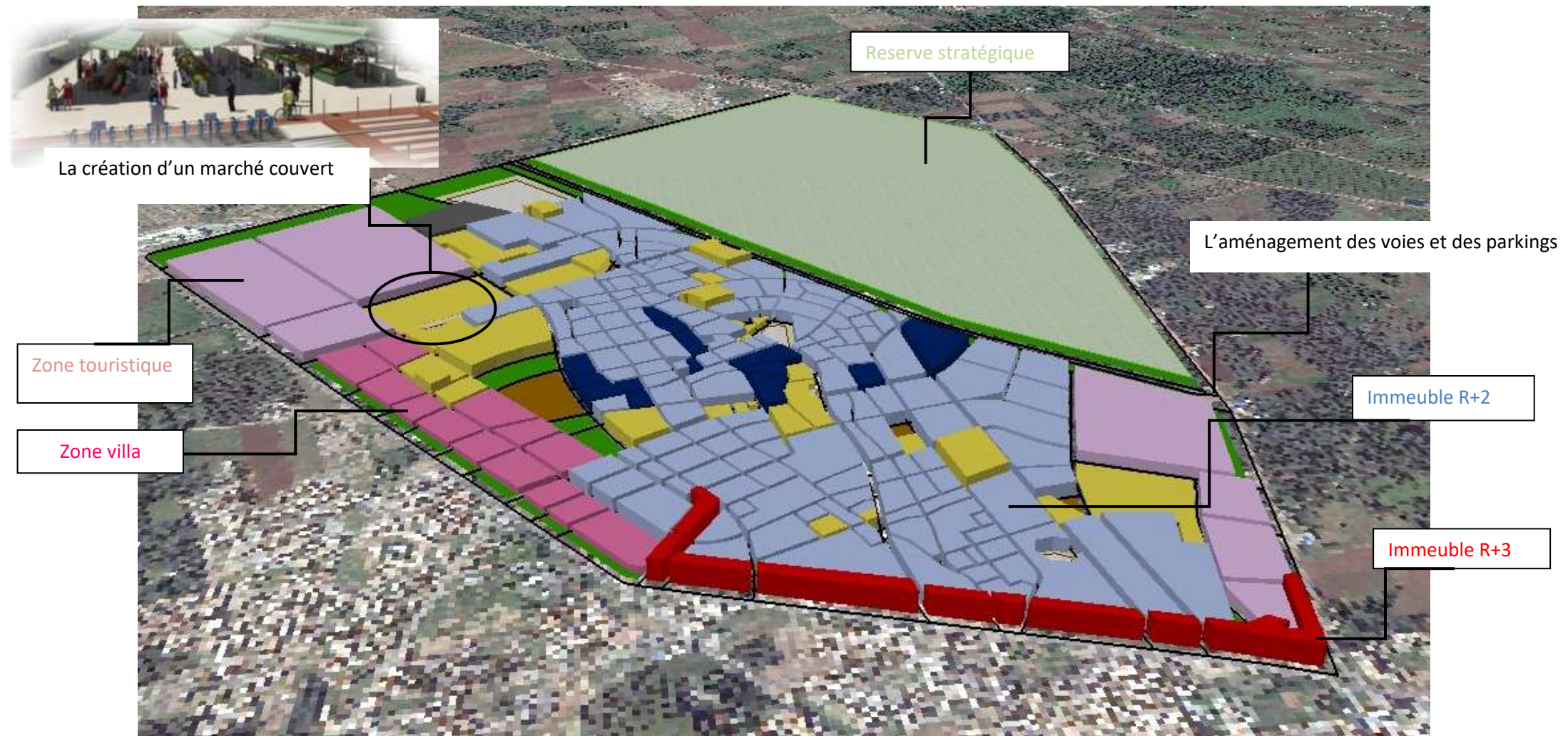
Figure 17:Le Plan d'Aménagement Sectoriel

7-VUE ET PERSPECTIVE DU PROJET



LA MISE A NIVEAU URBAINE DES QUARTIERS NON REGLEMENTAIRES DE LA VILLE DE BENI MELLAL ; CAS DU QUARTIER OULED AYAD

Hind NEHAB ⁽¹⁾, Mohamed MASTERE ⁽²⁾, Mohammed MAYOUSSI ⁽¹⁾



5. CONCLUSION

Après avoir traité le cas de la ville de Beni Mellal, qui se caractérise par un contraste entre deux périodes historiques :

Une première qui a duré depuis le début de l'émergence de la ville jusqu'à la fin de la colonisation, période au cours de laquelle la ville a connu une urbanisation lente, et une deuxième période qui a duré depuis le début de l'indépendance jusqu'à nos jours, et qui a formé un tournant axial dans la série d'expansion de la ville.

Nous constatons que parmi les plus grands problèmes qui ont accompagné cette expansion, le phénomène de logement insalubre, qui est resté présent depuis la création de la ville. Et le diagnostic de ce phénomène a permis de déterminer les mécanismes responsables de sa création ainsi que sa place dans le pli du tissu urbain de la ville.

Parmi ces mécanismes on trouve que la population migrante à la ville de Beni Mellal ou la population locale dans les périodes d'avant l'indépendance trouvaient un accès facile à la terre pour construire leurs maisons avec des prix bas, et ceci sans un suivi efficace suite à la politique de non contrôle des autorités de protection. Et c'est ce qui a fait que la ville de Beni Mellal hérite la plupart des bidonvilles de la période de colonisation. Notons aussi que l'étalement urbain de la ville constitue un autre facteur qui a contribué à intégrer les Douars avoisinants au périmètre urbain de la ville, et qui sont considéré comme logement insalubre.

Après avoir examiné les efforts déployés par les acteurs locaux de la ville pour lutter contre ce dilemme, qui est à l'origine de plusieurs problèmes et qui constitue un obstacle à des programmes de développement qui visent à accroître la position de la ville au niveau provincial, régional et national, nous pouvons en conclure que la ville de Beni Mellal a fait d'importants progrès pour remédier à ce phénomène.

Ce progrès résultant des interventions des pouvoirs publics de la ville, marqué par le lancement de projet de mise à niveau urbaine du quartier OULAD AYAD en 2001, qui a complété des opérations précédentes programmées au cours des années soixante-dix et quatre-vingts.

Ces interventions étaient à l'origine d'un impact positif sur le tissu urbain de la ville de Beni Mellal qui connaissait une sorte d'organisation, et sur les familles qui ont réussi à obtenir un logement décent et soumis aux spécifications des orientations de l'urbanisme. Par contre les résultats sur le plan social, économique et environnemental restaient très limités.

Cela confirme que les opérations et les programmes de lutte contre l'Habitat insalubre doivent être accompagnés par des actions sur le plan socioéconomique qui contribueront à la diminution des disparités sociales, la création d'emploi et l'amélioration du niveau de vie de ses habitants.

Néanmoins, la réalisation de ces actions n'est pas toujours évidente face aux contraintes liées au foncier et aux financements des opérations en plus d'absence de lois d'urbanisme concrétisables sur la réalité en matière de lutte contre l'habitat insalubre.

Cependant, ce type de construction qui déferle sur les scènes urbaines ne doit pas être considéré comme étant une réalité fatale, mais qu'on peut surmonter si les politiques publiques montrent une volonté claire et sincère avec la mobilisation de tous les éléments d'efficience et d'efficacité, que ce soit au niveau institutionnel, financier, humain ou juridique.

L'implication des pouvoirs publics ne suffit pas si on ne prend pas en considération l'impact de l'élimination de l'habitat insalubre sur le paysage urbain des villes dans le long terme, et l'adoption d'un développement intégré des milieux urbains et ruraux. Ce dernier, bien qu'il est provocateur de l'exode et facteur de prolifération de l'habitat insalubre dans les villes ne peut pas être envisagé comme source de cette situation désastreuse en général.

A ce niveau, on fait rappel à la fameuse citation du Corbusier qui affirme que « *On ne peut pas aménager les villes sans aménager les compagnes* ».

Notre tentative aidera certainement à redresser l'armature urbaine, améliorer la qualité du paysage, créer une dynamique économique et améliorer relativement la situation sociale, cependant il sera prétentieux de dire, étant donné que notre projet une action ponctuelle, qu'il pourra mettre à niveau toute la ville et rééquilibrer la balance entre les quartiers de la ville.

Donc, toutes ces considérations contribueront à la création d'une atmosphère propice à l'éradication effective des logements insalubres, dans l'espoir de parvenir à la justice sociale et la réduction d'exclusion et de marginalisation urbaine.

REFERENCES :

Alhawwat A (1990), "la planification urbaine " maison d'édition de masse, la distribution et la publicité, la première édition, 345p.

BACHAOUI Bahija, BACHAOUI El Mostafa, EL HARTI Abderrazak, BANNARI Abderrazak et EL GHMARI Abderrahmène, "Cartographie des zones à risque d'érosion hydrique: exemple du haut atlas marocain", Revue Télédétection, N°1-2-3-4, 2007, pp. 393-404.

EL KHALKI Y., TAÏBI Aude Nuscia, BENYOUSSEF A., EL HANNANI M., HAFID A., MAYOUSSI M., ZMOU A., RAGALA R., GERUYANNIS H., "La gestion des crues et inondations dans la région Tadla-Azilal (Maroc): cas de Béni Mellal", Actes des JSIRAUF, Hanoi, 6-9 novembre 2007, 6 p.

Recensement Général de la Population et de l'Habitat 1994.

Recensement Général de la Population et de l'Habitat 2004.

Recensement Général de la Population et de l'Habitat 2014.

VERSET Y., "Mémoire explicatif de la carte géologique du Maroc au 1/100 000, Feuille de Qasbat-Tadla", Notes et mémoires du Service géologique du Maroc, n°340bis, 1988, in **BACHAOUI Bahija, BACHAOUI El Mostafa, EL HARTI Abderrazak, BANNARI Abderrazak et EL GHMARI Abderrahmène**, "Cartographie des zones à risque d'érosion hydrique: exemple du haut atlas marocain", Revue Télédétection, N°1-2-3-4, 2007, p. 394.