

FACTEURS D'URBANISATION D'UNE ZONE À HAUTE POTENTIALITÉ AGRICOLE⁵⁴

Amal Akhdadache

Université Moulay Ismail, Zitoune Meknès Maroc

Pr. Nasser- Eddine Zine

Université Moulay Ismail, Faculté des Sciences, Département de Biologie,
Equipe Biodiversité et écologie des zones humides, laboratoire
d'environnement, Centre des Etudes Doctorales

Abstract

The paper presents and analyzes the causes of the transformation of the land use in urban outskirts of Meknes. The City is experiencing a rapid urban growth in a speculative market. It is especially characterized by being crossed by three Wadis: Wadi Boufekrane, Wadi Ouislane and Wadi Bouishak and limited by a strong depression of the land in the North, notwithstanding a substantial proportion of the intensive agricultural area classified by the Master Plan for Urban Planning (SDAU) located in south of Meknes was opened to planning through derogations, due to its soils fertility. 822 hectares of farmland located around the city of Meknes were opened to urbanization via the derogation in urban planning including 312.6 hectares that were very fertile.

Keywords: Urbanization, Peri-urban agriculture; derogation in urban planning

Résumé

Meknès : Facteurs d'urbanisation de la zone à haute potentialité agricole L'article présente et analyse les causes de la mutation de l'usage du sol en périphérie de Meknès. Ville connaissant une croissance urbaine accélérée, au sein d'un marché spéculatif. Elle a la particularité d'être traversés par trois Oueds : Oued Boufekrane, Oued Ouislane et Oued Bouishak et limitée par une forte dépression du terrain au Nord, nonobstant qu'une grande partie d'une zone classée haute potentialité agricole, grâce à la fertilité de ses sols, par le Schéma Directeur d'Aménagement Urbain (SDAU) située au Sud de Meknès, a été ouverte à l'urbanisation par le biais

⁵⁴ Cet article émane d'un travail de recherche postdoctoral.

de la dérogation. 822 hectares de terres agricoles situés autour de la ville de Meknès, ont été ouverts à l'urbanisation via la dérogation en matière d'urbanisme dont 312,6 hectares étaient très fertiles.

Mots clés: Urbanisation; Agriculture périurbaine; dérogation en matière d'urbanisme

Introduction

Meknes: croissance urbaine rapide et menace pour son environnement

1. Un foncier aujourd'hui à la portée des spéculateurs:
2. La dérogation en matière d'urbanisme : une exception devenue commode.
 - a- Contexte d'instauration de la dérogation en matière d'urbanisme.
 - b- Effets de ce système dérogatoire.
 - c- Urbanisation naît de la dérogation.

Si les tendances actuelles se maintiennent, l'urbanisation planétaire aura des répercussions importantes sur la biodiversité engendrant des conséquences sur la santé humaine et le développement⁵⁵, en raison notamment de la destruction directe des habitats naturels et semi-naturels et les impacts indirects causés par les zones urbaines au-delà de leurs limites.

Au Maroc et au début du 20^{ème} siècle, la population urbaine ne dépassait guère les 8% de la population totale. Le premier recensement général de la population et de l'habitat, réalisé en 1960, estime le taux d'urbanisation à environ 29%, avant de connaître une augmentation significative l'amenant, lors du recensement réalisé en 2004, à un niveau de l'ordre de 55,1%.

Meknès n'en fait pas exception, en corrélation avec son importance durant la période coloniale, la ville naguère réputée pour son caractère de ville-jardin a connu une véritable explosion démographique : sa population fut en effet multipliée par 5,6 fois entre 1912 et 1956. En 1994, elle atteignait 443 000 habitants⁵⁶ et en 2008, 618 000 habitants.

Aujourd'hui, avec un taux de croissance annuel de l'ordre de 1,86%, la population de l'agglomération de Meknès atteint les 650 000 habitants ce qui représente 2% de la population totale et 3,5% de la population urbaine du pays.

Aussi, suite à cet accroissement démographique, la ville exerce-elle une pression urbaine sur son périurbain, qui représente des opportunités

⁵⁵ Selon une nouvelle étude de la Convention des Nations Unies sur la diversité biologique (CDB)

⁵⁶ Profil environnemental de Meknès, Mohammed Abdouh, Abdellatif El Atrouz et Abdessalem Mechkouri, Agendas 21 locaux 2004.

foncières. L'urbanisation se fait d'un front continu partant de la ville avec une expansion de type horizontale s'opérant au détriment de terres agricoles réputées fertiles dans cette plaine du Saïs.

Cette expansion urbaine pèsera lourd sur les ressources et les milieux "naturels". En effet, la ville est un important consommateur d'espaces, souvent des terres riches en zones alluviales et sur les littoraux, et de ressources non renouvelables nécessaires pour sa construction, son entretien et ses fournitures en énergie. De plus, elle évacue des flux continus de déchets solides et liquides qui polluent et monopolisent l'espace.

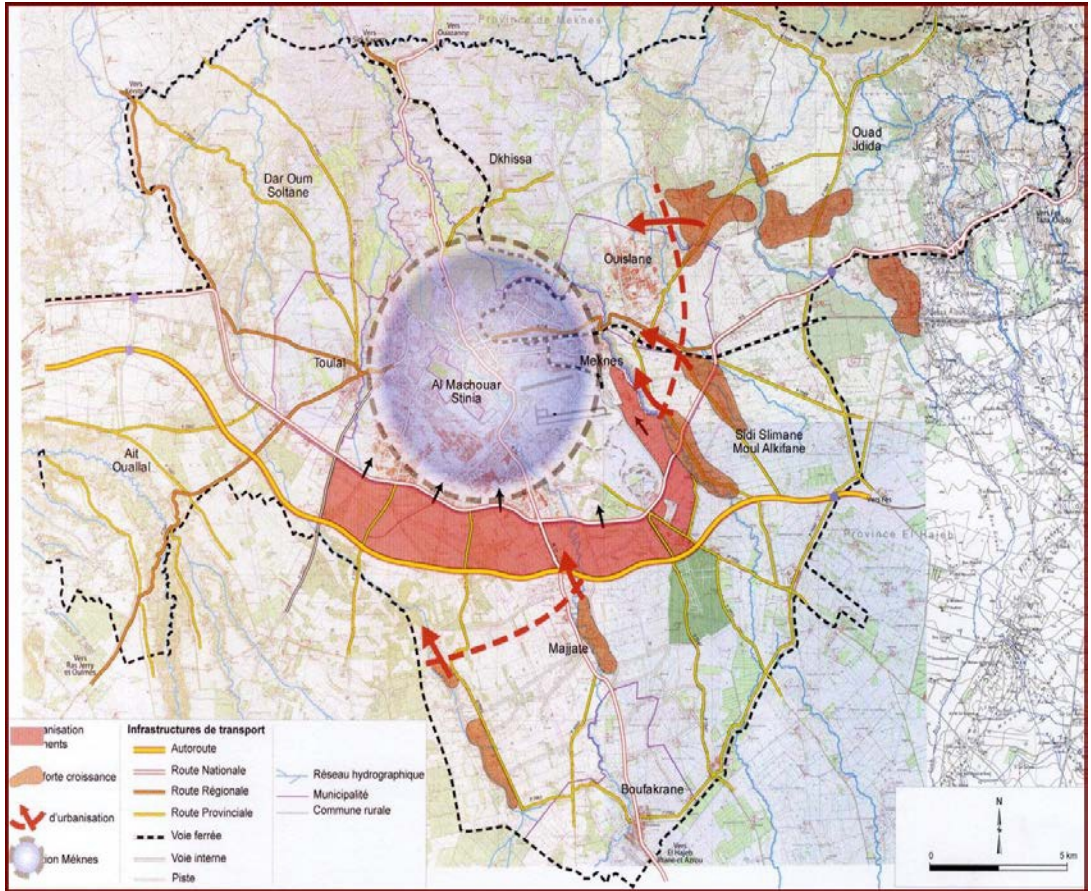
C'est ainsi que, les différentes formes de la croissance urbaine⁵⁷, posent de nombreux problèmes écologiques. La faune (dont les abeilles) et la flore trouvent parfois en ville des refuges riches en fleurs, mais souvent également riches en espèces exotiques, voire invasives. L'urbanisation fragmente les écosystèmes de plus en plus, ce qui nuit à la biodiversité en séparant les individus d'une même espèce et en gênant leur reproduction. Les sols deviennent imperméabilisés par l'asphalte et le béton ce qui perturbe la pénétration des eaux de pluie dans les sols. Les ruissellements engendrés érodent les sols alentours et augmentent les risques d'inondation.

En effet, face à l'importance de la croissance démographique enregistrée ces dernières années, face à l'urbanisation galopante des grandes villes du pays aux dépens des terres agricoles, face enfin à la forte spéculation foncière enregistrée dans le périurbain, la durabilité des villes est devenue une question cruciale à laquelle il faut apporter des réponses.

Meknès est parmi les grandes villes du pays qui connaissent une forte croissance urbaine s'opérant sur des terres très fertiles, au sein d'un marché très spéculatif où l'urbanisme de dérogation et l'urbanisme informel (clandestin) ont trouvé un milieu propice pour leurs épanouissements et ce, au détriment des espaces naturels et agricoles. Elle a la particularité d'être traversés par trois Oueds : Oued Boufekrane, Oued Ouislane et Oued Bouishak et limitée par une forte dépression du terrain au Nord nonobstant qu'une grande partie de la zone classée haute potentialité agricole par le Schéma Directeur d'Aménagement Urbain (SDAU) située au Sud de Meknès, a été ouverte à l'urbanisme par le biais de la dérogation.

Le présent article vise, une analyse de la ville et de sa périphérie immédiate au niveau environnemental et durable, et un regard critique sur les modes d'intervention des pouvoirs publics en matière d'urbanisme, en vue d'une meilleure intégration de la question de la durabilité dans le système de planification urbaine et même en dehors de ce système à savoir la dérogation en matière d'urbanisme.

⁵⁷ Étalement urbain, périurbanisation extension verticale/horizontale, densification des tissus engagés....



Carte n°1 : zone d'étude : Meknès et sa zone périphérique.

Source : rapport diagnostic SDAU Sep 2013.

L'objectif est de répondre notamment aux questions suivantes :

- Quels sont les facteurs d'accélération du processus d'urbanisation à Meknès ?
- Les outils de la planification urbaine, ont-ils et peuvent-ils assurer la protection des zones à protéger?
- Quel est l'impact de la dérogation sur la ville et par conséquent sur l'environnement?
- Peut-on réellement penser une « ville durable » conservatrice d'espaces verts et de la biodiversité tant l'impact du développement urbain est fort sur sa périphérie?

Notre démarche se basera sur une approche critique du fonctionnement du système de l'urbanisation de la ville, la même approche nécessite aussi d'aborder la ville comme un organe frappé par une anomalie partielle ou globale. La réponse nous interpelle à maîtriser au préalable le

système de gestion urbaine national et local, ainsi que l'identification de ses principaux acteurs.

Donc, les questions fondamentales et les hypothèses que ce travail tente d'élucider à travers une démarche méthodologique par laquelle on tentera, dans le temps, d'analyser l'action du pouvoir et voir comment se présentaient ses interventions face aux contraintes urbaines. Et pour y arriver nous avons préféré une analyse dynamique, systémique, simple et linéaire où plusieurs données sont analysées ensemble, au service d'un raisonnement qui devrait déboucher sur des conclusions d'ordre général.

Pour mener à bien cette tâche, nous allons suivre plusieurs démarches. D'abord, un travail de documentation. De nombreuses études ont été établies et doivent être consultées car elles sont disponibles dans les administrations publiques, collectivités locales...Des travaux et thèses, que nous aurons à étudier et qui sont d'un grand apport sur le plan méthodologique. Ensuite, un travail de terrain de collecte de données auprès des usagers, des agriculteurs, des acteurs institutionnels...par le biais d'un guide d'entretien.

Enfin, une approche dite déductive est adoptée, basée sur l'observation effective du terrain, la télédétection spatiale (pour observer la zone dans le temps) et la cartographie à travers une zone cible, sur la base d'étude de cas appropriés, permettant la déduction d'hypothèses de travail qui seront confirmées ou infirmées grâce à l'exploitation des résultats et développées selon la progression de l'analyse. Ceci nécessite, une approche s'inscrivant dans une démarche privilégiant l'analyse des aspects abstraits et concrets et un schéma expliquant les facteurs et présentant les indicateurs de la croissance urbaine de la ville.

Meknès: croissance urbaine rapide et menace pour son environnement

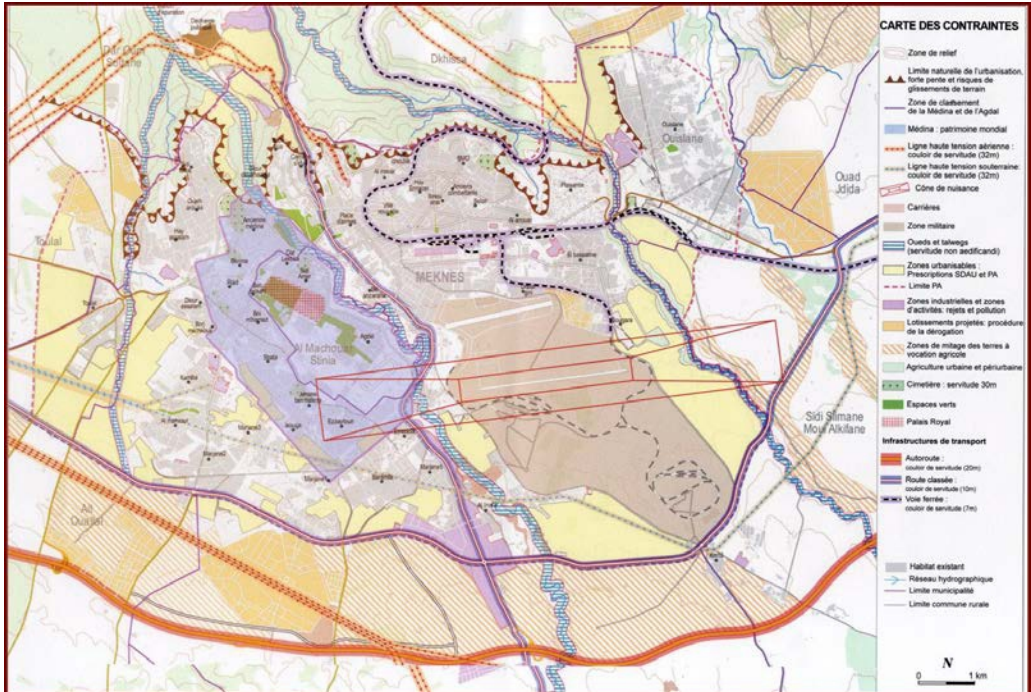
1-Un foncier aujourd'hui à la portée des spéculateurs

La croissance urbaine de la ville est fortement influencée par les particularités topographiques :

Une forte dépression de terrains supérieure à 20% limite l'urbanisation au Nord de la ville ;

Scindée par 3 oueds à savoir Ouislane à l'Est, Bouishak à l'Ouest, et Boufekrane au milieu ;

En plus de l'existence d'une immense zone militaire au Sud-Est dont la base aérienne d'une superficie de près de 1400 hectares.



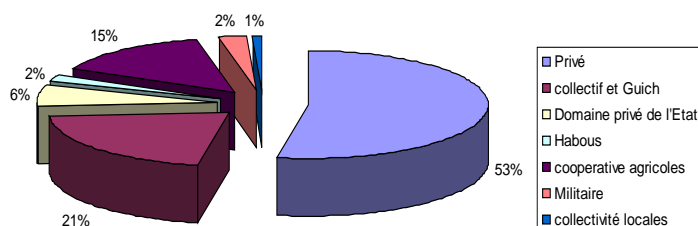
Carte n°2 : Contraintes à l’urbanisation.
 Source : rapport diagnostic SDAU Sep 2013.

La question du foncier et de ses statuts est fondamentale dans l’analyse des processus de l’urbanisation. Le foncier est la matière première autour de laquelle se développent des stratégies d’acteurs.

À Meknès, la pression sur une partie des terres agricoles est d’autant plus forte que le patrimoine foncier qui serait rapidement mobilisable et donc urbanisable est rare. Les statuts de type Habous, Militaire, Collectif ou Domaniaux représentent presque le 1/3 de la surface des terres.

Tableau n°I : Répartition du foncier par nature	
Statuts fonciers	Surface en hectare
Privé	29063
Collectif et Guich	11705
Domaine privé de l'Etat	3486
Habous	1033
Coopérative agricoles	8008
Militaire	1310
Collectivité locales	468
Total	55073
Source : Diagnostic SDAU, Agence Urbaine Meknès Sep 2013. Modifiée par nos soins	

REPARTITION DU FONCIER PAR NATURE



Ces différents statuts constituent des contraintes au processus d'urbanisation. La pression urbaine se concentre sur les terrains privés qui sont en grande partie non immatriculés ou en litige (héritiers).

Les terres des coopératives agricoles issues de la réforme agraire⁵⁸, étaient conformément au dahir 1.72.277 du 29/12/1972, impartageables, inaliénables sauf au profit de l'État et insaisissables, peuvent depuis 2005 faire objet de la mainlevée⁵⁹. Foncier, aujourd'hui accessible, aux promoteurs, il constitue de fait des zones de convoitise pour l'urbanisation, ce qui déstabilise les exploitations agricoles restantes.

Dans un marché foncier hautement spéculatif comme dans les périphéries urbaines de Meknès, le dispositif a entraîné principalement la vente pure et simple des terres récupérées, surtout dans les coopératives les plus proches de la ville et des axes de communication vers Boufekrane. Les agriculteurs, après avoir obtenu la mainlevée, vendent leurs terres en partie ou en totalité. L'utilisation de l'argent de la vente d'une partie de leur lot comme capital afin d'investir et d'innover dans leur système de production reste minoritaire, tandis qu'une autre partie des attributaires a fait le choix de vendre afin de relocaliser leur activité agricole plus loin, sur des terres plus vastes et moins chères. La mainlevée a ainsi clairement affecté l'activité agricole et remis en cause sa pérennité dans ces coopératives, en favorisant des stratégies spéculatives de la part des agriculteurs.

En effet, la loi 06.01, afférente à la mainlevée, a été mise en place dans l'objectif de l'encouragement de l'investissement agricole et ce, face au constat d'un certain immobilisme des systèmes de production et des pratiques agricoles dans le cadre des coopératives.

⁵⁸ La Direction Provinciale de l'Agriculture (DPA) de Meknès regroupe 32 coopératives de la réforme agraire issues du dahir n° 1.72.277 du 29 décembre 1972. Dans chaque coopérative, chaque attributaire possède entre 12 et 14 hectares pour les terres cultivables et une superficie de 1000 m² pour l'habitation.

⁵⁹ Loi 06.01 (BO n°5284) du 20/01/2005 modifiant et complétant le dahir 1.72.277 du 29/12/1972 relative à l'attribution à des agriculteurs de terres agricoles ou à vocation agricole faisant partie du domaine privé de l'Etat.

L'objectif de la réforme était de stimuler l'investissement et l'innovation dans le secteur agricole, en particulier en donnant aux petits agriculteurs des coopératives le droit d'utiliser la terre avec les mêmes outils que les grandes entreprises privées. Or, la plupart des investissements⁶⁰ qui ont été réalisés, par la vente d'une partie de leurs propriétés, consiste à développer les cultures irriguées avec les systèmes d'irrigation par goutte à goutte, ou d'améliorer les productions existantes avec des variétés différentes ou encore à acheter des engins agricoles. Ce dispositif a incité à la vente massive de ces terres proie de la spéculation foncière, les coopératives Laâyoune à la commune rurale d'Ait Ouallal et Naïji à la commune rurale de M'Jatt en sont l'exemple le plus frappant.

Malheureusement, ces terres de hautes potentialités agricoles constituent aujourd'hui une réserve foncière (déjà acquise en partie) pour les promoteurs immobiliers.

La dérogation en matière d'urbanisme : une exception devenue commode Contexte d'instauration de la dérogation en matière d'urbanisme

Dans un contexte de compétitivité ardu et en vue de dynamiser le secteur de l'investissement au Maroc, le gouvernement marocain, sur la base des orientations Royales, a concentré ses efforts sur la mise en place d'outils et instruments nécessaires à l'encouragement et à la promotion de l'investissement utile et bénéfique pour le pays.

Les procédures d'élaboration ou de modification des documents de planification, et leurs mises en œuvre connaissent des problèmes qui affectent lourdement leur efficacité. Ils sont marqués par une grande complexité et des lourdeurs administratives qui imposent des délais excessivement longs. La centralisation de l'approbation, la longueur des périodes de validité et la rigidité des contenus des documents sont autant de problèmes qui heurtent l'efficacité du processus de planification urbaine. A cela, s'ajoute l'absence de documents d'urbanisme dans certaines communes et la non-couverture de l'ensemble du territoire (notamment les zones périphériques).

Aussi, face à l'ambiguïté des textes juridiques, la répartition des compétences est-elle confuse tant au niveau de la production et l'exécution des documents qu'au niveau des autorisations d'urbanisme. Cette réalité laisse apparaître l'existence de plusieurs intervenants en la matière et la non-répartition des responsabilités constituant une entrave sérieuse à l'application des dispositions d'urbanisme.

⁶⁰ Suite à une enquête établie en 2011, par la DPA de Meknès.

A cet effet, l'administration a été amenée dans plusieurs cas à délivrer des autorisations exceptionnelles à travers le territoire national pour débloquent les projets d'investissement en souffrance. Diverses autorisations exceptionnelles ont été accordées sans support juridique en octroyant des dérogations de fait en dehors de la réglementation en vigueur.

Ainsi, la planification urbaine se voit dépasser l'unique cadre de la gestion réglementaire pour devenir un instrument d'incitation à l'investissement capable de promouvoir une dynamique de développement territorial.

C'est dans ce cadre qu'un système de dérogation en matière d'urbanisme a été mis en place par l'instauration de la commission AD HOC par la lettre circulaire n°254, instituant pour la première fois la procédure de dérogation en l'inscrivant dans un cadre de transparence afin de débloquent les dossiers de projets d'investissements, en souffrance, à cause de leur incompatibilité avec les dispositions des documents d'urbanisme en vigueur. Cette circulaire a permis d'introduire des facilités dans les procédures d'obtention de l'autorisation de construire. Deux autres circulaires à savoir n°622 et n°3020/27 l'ont succédé. La première dans un souci de déconcentration et de fixation de délais afin d'activer le processus de réalisation des projets bénéficiant de dérogation et la seconde dans le but d'impliquer les intervenants dans la gestion de la ville sous la présidence des walis.

Ce n'est qu'en 2010 qu'une circulaire émet des «garde-fous». Il s'agit de la dernière circulaire conjointe n°31/10098 du 06 juillet 2010 de Messieurs le Ministre de l'Intérieur et le Ministre de l'Habitat de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace relative aux conditions permettant aux projets d'investissement de bénéficier de dérogations en matière d'urbanisme ayant pour objectif de limiter son champ d'application au bénéfice seulement de projets ayant un impact effectif en matière économique, urbanistique ou social et ce, sans porter atteinte aux équipements publics, aux espaces verts, aux voies d'aménagements, aux zones irriguées, à risques, inondables et à protéger...

Ainsi, exclusivement les projets d'investissement peuvent-ils bénéficier de dérogation en matière d'urbanisme tels :

- Grands projets d'infrastructures notamment : Création de villes nouvelles, grandes zones industrielles et logistiques ou agropoles ...
- Projets touristiques, industriels, artisanats et de services ;
- Equipements publics non lucratifs ;
- Projets d'habitat social et opérations de lutte contre l'habitat insalubre ;

En plus des exonérations fiscales dont bénéficient les promoteurs, le logement social, moyen de légitimer l'octroi de la dérogation, est devenu la clé de l'ouverture à l'urbanisation. Ainsi, ses projets avec une petite

composante de logements sociaux, petite par rapport aux surfaces évaluées en hectares, et une grande surface cessible réservée aux lots d'habitat surtout de type économiques en R+2 sont adoptées comme étant des projets pouvant bénéficier de dérogation en matière d'urbanisme. Le tableau ci-dessous relatera à titre indicatif, des exemples de projets pour évaluer la composante sociale dans les projets dérogés. Ces données ont été calculées en se basant sur les tableaux des contenances des projets autorisés.

Tableau n°II : La part de la composante sociale dans les projets dérogés

Nom du projet	Surface brute du terrain en m ²	Composante sociale		Consistance du projet en termes d'habitat en dehors de celui réservé à la classe sociale	
		Nombre de logements	Surface au sol de l'opération en m ²	Nombre de lots	Surface nette cessible
Al Mountazah 1	487227	590	7719 soit 3,6% de la surface du terrain	66 lots en R+4; 1270 lots en R+2; 14 lots en R+3; 219 lots de villas	214416 soit 44% de la surface du terrain
Al Mountazah 2	164024	500	6708 soit 4% de la surface du terrain	529 lots en R+2 ; 61 lots de villas;	69911 soit 42,6% de la surface du terrain
Asouar Meknès 1	28365	315	2997 soit 10,56% de la surface du terrain	347 lots en R+2 ; 28 lots villas	5410 soit 19% de la surface du terrain
Asouar Meknès 2	114050	160	6262 soit 5,49% de la surface du terrain	28 lots en R+2 ; 07 lots en R+4	43220 soit 37,89% de la surface du terrain
Manazel Al Kawtar	234145	500	23139 soit 9,88% de la surface du terrain	52 lots de villas, 497 lots à R+2, 35lot à R+3, 24 lots à R+4	86691 soit 37% de la surface du terrain

Effets de ce système dérogatoire

Sans nul doute, la commission de dérogation a contribué d'une manière remarquable au déblocage des projets en souffrance et a insufflé une réelle dynamique qui a touché l'ensemble du territoire national par la réalisation d'importants projets d'investissements à caractère immobilier, touristique, industriel ...la résorption du chômage par la création de l'emploi, la relance de l'activité économique, l'application de la circulaire de dérogation a eu un impact mitigé sur les villes tant au niveau urbanistique qu'au niveau économique.

Néanmoins, les effets de cette démarche se manifestent notamment sur les paysages urbains, ainsi que sur les documents de planification eux-mêmes, puisqu'à travers la dérogation les commissions compétentes accordent un droit de transformer les modes d'occupation du sol et remettent en cause les dispositions du document d'urbanisme.

Si les documents d'urbanisme sont conçus dans le cadre d'une vision globale tenant compte des facteurs socioéconomiques, spatiaux et environnementaux à des échéances déterminées, les projets de dérogation, eux, sont examinés d'une manière ponctuelle et indépendante s'inscrivant dans une vision de court terme provoquant des discontinuités spatiales et des incohérences urbaines mettant en échec les options d'aménagement et provoquant des discontinuités et incohérences urbaines mettant en échec les options initiales d'aménagement.

Ainsi, les documents d'urbanisme perdent toute leur force de loi et se réduisent à de simples documents consultatifs.

En effet, malgré l'existence d'un dispositif réglementaire protégeant les terres agricoles périphériques l'urbanisation ne semble pas être freinée. En effet, la loi n°12-90 relative à l'urbanisme, stipule la nécessité de «préservation des terres agricoles et des zones forestières lors de la détermination par le Schéma Directeur d'Aménagement Urbain (SDAU) des zones nouvelles d'urbanisation», et le SDAU de 1992, homologué en 2001, planifiait l'extension urbaine dans des limites précises et orientait l'urbanisation vers les zones agricoles les moins productives, en prévoyant une zone à haute potentialité agricole dite « agricole intensive⁶¹», constituant une ceinture verte limite de l'urbanisation au sud de la ville,.

Les dispositions du SDAU ont été transgressées par la dérogation et ce, suite à la mainlevée qui a mis à la disposition de promoteurs immobiliers -à la recherche d'opportunités foncières- des terres classées très fertiles. Cette dérogation qui devait être octroyé à des projets précis, utilisée de manière abusive, a orienté l'urbanisation vers la zone agricole en question engendrant l'éclatement de la forme urbaine et une perturbation du processus d'urbanisation normal de la ville.

En effet, selon les services de la direction provinciale d'agriculture, les terres agricoles situées au sud de la ville sont constituées de sols aptes à toutes les cultures acclimatées, destinés à une occupation permanente et intensive mais comportant des contraintes mineurs nécessitant certains aménagements⁶². Ces terres ne sont sujettes qu'à une érosion modérée et

⁶¹ Ici le mot « **intensive** » veut dire que les sols sont si fertiles qu'ils peuvent supporter une agriculture intensive.

⁶² Assainissements, drainage léger, défoncement, épierreage, labours spéciaux, sous solage.

sont à l'abri des inondations. Après aménagements, la rentabilité des sols est maximale.

Urbanisation nait de la dérogation

La dérogation a engendré une urbanisation effrénée par l'ouverture de nouvelles zones constituant une couronne autour de Meknès pouvant avoir un impact négatif sur l'environnement et remettant en cause la qualité paysagère et naturelle de la ville du à un assainissement non maîtrisé, une surexploitation de la nappe phréatique, un abandon de l'activité agricole et empiètement sur la ceinture verte, les vallées des Oueds....

Dans la présente analyse, nous nous pencherons sur les projets autorisés après avoir bénéficié de dérogations en matière d'urbanisme et ce, à partir de l'année 2006. Le choix de cette date coïncide avec un nouveau cadrage de la commission de dérogation, par une circulaire gubernatoriale⁶³ qui stipule de « Préserver les orientations d'aménagement et la vocation des secteurs (agricole, naturel, historique...) pour chaque villes ou agglomération ayant des spécificités urbanistiques, historiques, architecturales ou naturelles », consciente dorénavant de l'impact de la dérogation et ce, suite à une évaluation⁶⁴ critique du système dérogoire établi en 2005.

Dans la zone d'étude, nous avons recensé **184** projets ayant bénéficié effectivement⁶⁵ de dérogation en matière d'urbanisme dont 77 projets sont de nature touristique ou industriel ou des équipements publics et surtout privés destinés à l'enseignement, la santé, le culte... ainsi 107 projets sont destinés à l'habitat, en éliminant une douzaine de projets qui ne concerne que des petits immeubles, ne dépassant pas les 500m² de superficie, on se trouve avec 95 -disons- grands projets d'habitat dérogués dont 70 sont couverts par un document d'urbanisme d'une surface totale de près de **430 hectares**, cette surface représente aussi la surface remettant en cause les dispositions des documents d'urbanisme y afférent à savoir celui de Ouislane, Toulal, et ceux constituant la commune de Meknès.

Si les pronostics du projet de Schéma Directeur d'Aménagement Urbain (SDAU) estime le besoin en termes de zone à ouvrir à l'urbanisation de 1000 ha pour les dix ans à venir, la dérogation en matière d'urbanisme à elle seule, a permis l'autorisation de 28 projets dont 3 ayant été dérogué avant 2006 prévoyant **44400** logements tout autour de la ville, sur une surface globale de **822 hectares** et ce, au détriment de terres agricoles non ouvertes à

⁶³ Arrêté de Monsieur le Wali portant le n°15055 du 13 Octobre 2006, définissant les modalités et procédures afférentes à l'examen des projets d'investissement pouvant bénéficier de dérogations en matière d'urbanisme

⁶⁴ Evaluation des travaux de la commission de dérogation, Agence urbaine de Meknès 2005.

⁶⁵ Plus de 400 projets ont été examinés par la commission. On soustrait ceux ayant reçu un avis défavorable, ceux dont la dérogation est caduque et ceux en dehors de la zone d'étude.

l'urbanisation par un document d'urbanisme. Ceci, représente près de 16% de la surface urbanisée au niveau de la ville qui est près de 5000ha.

Tableau n°III : Les zones ouvertes à l'urbanisation par la commission de dérogation.				
Zone	Projets	Année d'ouverture à l'urbanisation	Surface en hectare	Nombre de logements prévus
Partie relevant de la CR Dkhissa située au Nord de la CU Ouislane	Ait Baha	2007	70	3251
	Ouislane 1		52,5778	3310
	Ouislane 2	2008	47,7751	3979
	Ouislane 3	2011		
	Youmna	2012	5,1522	697
	Manazel Diafa		12,0703	1776
Douaa	2013	2,7075	258	
Total			187,5754	13013
Zone Est de la ville	Riad Al Omrane	2011	234,08	10800
Partie relevant de la CU Toulal	Opération Toulal ⁶⁶	2007	15	1000
	New sakane	2013	8,0432	926
	Madit		7,5039	765
Total			30,5471	2691
Vallée Bouishak, rive gauche	La Colline 1	2007	20,8036	522
	La Colline 2		20,1035	474
	Les Jardins de la Palmeraie		15,9888	386
Total			56,8959	1382
Sud de Meknès Zone à haute potentialité agricole	Riad Al Menzeh 1	Fin 2003	21,4971	108
	Riad Al Menzeh 2	2004	27,4891	166
	Riad Al Khir	2005	14,5972	84
	Etoile du Centre	2007	22,8595	1577
	Riad Al Menzeh 3	2008	24,0672	152
	Riad Al Ismailia		43,3857	3070
	Al Mountazah 1	2009	48,7227	3036
	Bridia	2011	21,9822	2080
	Diar Al Madina	2012	7,9776	468
	Marjane Extension	2013	26,0079	2300
	Manazil Al Kawtar		23,4145	1450
	Al Mountazah 2		16,4024	1090
	Assouar Meknès 1		2,8365	690
	Assouar Meknès 2		11,4050	244
Total			312,6446	16515
Total global			821,743	44401

⁶⁶ Projet à moitié non couvert par un document d'urbanisme.

Toutes ces zones étaient agricoles mais seule la zone sud de Meknès, était classée haute potentialité agricole par une loi. Jusqu'à la fin de l'année 2003, elle était une zone agricole immaculée sauf par la construction du centre commercial Marjane sur une surface ne dépassant les 4 hectares.

Le processus de son urbanisation a été entamé par l'autorisation, à la limite de l'autoroute, de la première tranche du projet résidentiel « Riad El Menzeh » en 2004 et ce, suite à l'aval de la commission de dérogation en décembre 2003. Ce projet comprenait 108 lots de villas résidentielles d'un minimum parcellaire de 1000m².



Photo aérienne n°1 : zone à haute potentialité agricole, Agence Urbaine Meknès 2006.

Jusqu'à la fin de l'année 2006, son urbanisation était ralentie avec une très faible densité (350 logements) et la surface urbanisée ne dépassait pas 63 Ha mais avec l'arrivée de grands promoteurs, en deux ans (2007-2008), la surface agricole a diminué de 90 Ha et en 4 ans (2009 à 2012) encore 70 Ha de moins mais le processus a connu une urbanisation accélérée, en 2013, où 80 autres hectares ont été ouverts à l'urbanisation.



Photo aérienne n°2 : zone à haute potentialité agricole 7/2014, Google Earth.

Aujourd'hui, une question s'impose au regard des enjeux et de l'ampleur de l'urbanisation qui concerne déjà une superficie de 312 ha, sur un total de 6000 ha de la zone étudiée. Il s'agit, en l'occurrence, de savoir si le SDAU peut apporter une réponse adéquate à l'équation d'une urbanisation inéluctable et la préservation d'un patrimoine agricole bien ancré. Sachant bien que les promoteurs ont déjà acquis une assiette foncière importante en vue de son urbanisation.

Conclusion

En faisant de l'exception la règle, la procédure dérogatoire est devenue un outil d'urbanisme opérationnel à part entière venu combler certaines carences de la planification urbaine. La procédure dérogatoire a permis d'apporter une souplesse nécessaire dans la gestion des documents d'urbanisme et de débloquent un nombre important de projets d'investissement par la célérité des procédures d'instruction.

La difficulté est surtout organisationnelle, juridique, foncière...et même opportuniste. Il est toujours plus simple, plus rapide, moins coûteux et moins conflictuel de construire à côté que de reconstruire à la place.

Des efforts ont été menés en matière d'urbanisme par des interventions des pouvoirs publics au Maroc, par la mise en place des documents d'urbanisme conçus « théoriquement » pour assurer l'organisation de l'espace, réduire les disparités spatiales, orienter positivement la croissance urbaine et garantir l'équilibre des sous-espaces constituant le territoire. Mais tous ces efforts restent insuffisants quand on voit les limites des interventions marquées entre autre par : des contradictions au sein même des documents d'urbanisme, l'absence d'une vision sur le territoire et de son avenir, l'incohérence dans la réalisation des actions à l'échelle du territoire notamment par le manque de concertation entre les acteurs, et surtout l'absence d'une vision à long terme dans une perspective de durabilité.

Plus de 60 % des terres qui deviendront urbaines d'ici 2030 n'ont pas encore été construites⁶⁷. Cela représente une occasion majeure d'améliorer grandement la durabilité des villes par la promotion d'un développement urbain à faible émission de carbone et qui soit économe en ressources, pouvant ainsi réduire les effets négatifs sur la biodiversité et améliorer la qualité de la vie.

Dans les conditions actuelles, le développement économique et démographique se traduit par une consommation d'espace ; réduire la

⁶⁷ « Les villes et les perspectives de la biodiversité » Secrétariat de la CDB & le Stockholm Résilience Centre (SRC) & les Gouvernements locaux pour le développement durable (Local Governments for Sustainability (ICLEI) ; 2013.

consommation d'espace passe par la réorganisation de notre manière de vivre.

En effet, au Maroc, à une époque où la préservation de la biodiversité mondiale est au centre des préoccupations internationales et où le concept de villes durables fait écho, les acteurs urbains réfléchissent sur l'avenir des villes et des moyens à mettre en œuvre collectivement pour intégrer les critères du développement durable.

"La façon dont nos villes sont conçues, la façon dont nous les habitons et y vivons ainsi que les décisions de politiques des autorités locales définiront en grande partie le futur développement durable mondial", a déclaré Braulio Ferreira de Souza Dias, Secrétaire exécutif de la CDB.

L'extension urbaine demeure la solution de facilité. Or cet urbanisme par défaut est impossible si l'on choisit d'intervenir sur l'espace bâti existant. Il est grand temps de penser à la croissance urbaine « zéro » surtout pour la ville de Meknès, dans toutes ses implications et de la formuler comme un projet positif en alliant entre zones naturelles à préserver, agriculture urbaine et périurbaine au sein et à la périphérie des villes et urbanisation par comblement des espaces vides interstitiels en réconciliant la ville avec sa périphérie et de coudre le tissu urbain même situé en zone rurale afin d'assurer une ville homogène, durable et équilibrée.

Le concept de la durabilité est un concept qui mérite d'être revu dans son intégralité, et son application nécessite tout d'abord une vision globale, en prenant en compte l'ensemble des aspects sociaux, économiques et environnementaux.

Le rapport des nations unies démontre comment les aires urbaines peuvent jouer un rôle central dans la réalisation des 20 objectifs clés de biodiversité, mieux connus sous le nom d'objectifs d'Aichi pour la biodiversité qui ont été convenus en 2010 par les parties à la Convention sur la Diversité Biologique visant les trois objectifs à savoir : la conservation de la biodiversité ; l'utilisation durable des espèces et des milieux naturels et le partage juste et équitable des bénéfices issus de l'utilisation des ressources génétiques.

En effet, au cœur de la ville, les espaces verts urbains rendent de nombreux services comme la captation et la filtration des poussières ainsi que l'absorption du dioxyde de carbone de l'air, améliorant ainsi la qualité de l'air. Des études ont démontré que la proximité des arbres peut réduire la prévalence de l'asthme et des allergies chez les enfants. Aussi, des données du Royaume-Uni démontrent-elles qu'une augmentation de 10% en couvert forestier dans les villes peut entraîner une diminution de 3-4 °C de la température ambiante, ce qui réduit l'énergie utilisée pour la climatisation l'été. Meknès pourra être plus durable, et retrouver son label de « ville jardin », rien que par la sauvegarde de ses trois vallées des oueds Bouishak,

Boufekrane et Ouislane et de Ghabt Echabab, par le réaménagement de ses espaces verts et par la réconciliation de la ville avec sa périphérie.

References:

Dahir n° 1-92-31 du 17 Juin 1992, portant promulgation de la Loi n° 12-90 relative à l'urbanisme.

Décret n° 2-92-832 du 14 Octobre 1993 pris pour l'application de la Loi n° 12-90 relative à l'urbanisme.

Circulaire n° 254 du 12 Février 1999, relative aux procédures d'instruction de projets d'investissement et la circulaire n°622 du 08 mai 2001 la modifiant.

SDAU de l'agglomération de Meknès homologué par décret n°2.01.2080 du 17/09/2001, BO n°4943 du 15/10/2001.

Circulaire n°3020/27 du 04/03/2003 conjointe entre le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme et le Ministère de l'Intérieur relative aux conditions permettant aux projets d'investissement de bénéficier de dérogation en matière d'urbanisme.

Loi 06.01 (BO n°5284) du 20/01/2005 modifiant et complétant le dahir 1.72.277 du 29/12/1972 relative à l'attribution à des agriculteurs de terres agricoles ou à vocation agricole faisant partie du domaine privé de l'Etat.

Agence Urbaine de Meknès, 2005, « Évaluation des travaux des commissions chargées de l'examen des projets d'investissement dans le cadre de la circulaire conjointe entre le Ministère de l'Intérieur et le Ministère délégué auprès du Premier Ministre chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme n°3020/27 du 4 mars 2003 ».

Arrêté de Monsieur le Wali portant le n°15055 du 13 Octobre 2006, définissant les modalités et procédures afférentes à l'examen des projets d'investissement pouvant bénéficier de dérogations en matière d'urbanisme.

Circulaire interministérielle n°31/10098 du 06 juillet 2010 relative aux conditions permettant aux projets d'investissement de bénéficier de dérogations en matière d'urbanisme.

Profil environnemental de Meknès, Mohammed Abdouh, Abdellatif El Atrouz et Abdessalem Mechkouri, Agendas 21 locaux 2004

« Les villes et les perspectives de la biodiversité » (VPB) ; Secrétariat de la CDB & le Stockholm Résilience Centre (SRC) & les Gouvernements locaux pour le développement durable (Local Governments for Sustainability (ICLEI) 2013.

Rapport diagnostic SDAU Meknès, validé en septembre 2013.