

Recherche

La ville d'Essaouira et sa périphérie entre extension, efficience des documents d'urbanisme et gouvernance urbaine

Essaouira and its periphery between extension, efficiency of planning documents and urban governance

مدينة الصويرة وضاحتها بين التوسع، ومدى فعالية وثائق التعمير والحكامة الحضرية

HILAL Abdelmajid

FLSH, Université Cadi Ayyad, Marrakech.

Courriel : abdelmahid.hilal@gmail.com**Résumé :**

La ville d'Essaouira a connu une extension considérable, notamment durant la période [1990-2012]. Ainsi, la ville éprouve de nombreuses difficultés pour maîtriser son extension urbaine malgré l'existence des documents d'urbanisme qui ont été élaborés pour accompagner le développement urbain de la ville, sans pour autant être efficaces. A cela s'ajoutent les dérogations urbanistiques qui remettent en cause, dans la majorité des situations, les dispositions d'aménagement homologuées en privilégiant une vision ponctuelle marquée par une gestion de cas par cas et sans cohérence globale.

Dans ces conditions, des marges urbaines se sont développées autour de la centralité principale de la ville pour générer un espace multipolaire fragmenté. En sus, une dynamique s'est avivée dans la couronne périphérique dans un rayon de 15 km du périmètre urbain d'Essaouira, suscitant un mitage urbain manifeste.

Cette dynamique spatio-temporelle requiert une planification multi-échelle et une gouvernance urbaine à même de réguler la production de l'espace et d'impulser la compétitivité territoriale.

Mots clés :

Essaouira, extension urbaine, planification territoriale, gouvernance urbaine.

الملخص :

عرفت مدينة الصويرة توسعا مهما لمجالها الحضري وخاصة خلال الفترة الزمنية 1990-2012، ويعكس المشهد الحضري حاليا جوانب متعددة لصعوبة التحكم في التوسع العمراني رغم وجود وثائق التعمير التي جاءت من أجل مصاحبة التنمية الحضرية ولم تنجح في ذلك، وتكرس هذا الوضع بهيمنة التعمير الاستثنائي الذي أفرغها في كثير من الأحيان من محتواها المصادق عليه نتيجة استحضاره لتصورات قطاعية وحلول أنية تفتقد إلى رؤية شمولية بعيدة المدى. في خضم هذه الظروف، شهد المجال المجاور لمركز مدينة الصويرة ظهور وتطور نوى عمرانية بشكل منفصل داخل المدار الحضري لهذه المدينة، بل أخذت تتطور دينامية عمرانية على شكل توسع وتبعثر للمباني الحديثة خارج مدار المجال الحضري على عمق مجالي يصل إلى حوالي 15 كلم، أي داخل الجماعات القروية المجاورة. إن مواكبة هذه الديناميات المكانية-الزمنية في إطار رؤية شمولية وعميقة، يتطلب اتباع تخطيط متعدد المستويات ونهج حكامه حضرية بين مختلف الفاعلين ضمانا لتنظيم إنتاج المجال وتعزيز التنافسية الترابية للصويرة ومجالها المجاور.

الكلمات المفتاح :

الصويرة، التوسع الحضري، التخطيط، الحكامة الحضرية.

Abstract :

Essaouira has known a considerable urban-extension, mainly during the "1990-2012" period. So, the city tests numerous difficulties to control its urban extension despite the existence of planning documents that have been developed to accompany the urban development of the city. In addition, there are urban derogations which challenge, in the majority of the situations, management arrangements approved by favoring a punctual vision marked by a case management basis, without an overall coherence.

Under these conditions, urban margins have developed around the main centrality of the city to generate a multi-fragmented space. In addition, a dynamic intensified in the peripheral ring within 15 km from the urban area of Essaouira, arousing an urban scattering.

This spatiotemporal dynamics requires a multi-scale planning and an urban governance to regulate the space production and boost the territorial competitiveness.

Key words :

Essaouira, urbanisation, territorial planning, urban governance.

Liste des sigles et abréviations :

CPS	Cahier de Prescriptions Spéciales
CRI	Centre régional d'investissement
LPEE	Laboratoire Public d'Essais et d'Etudes
Nbre	Nombre
PA	Plan d'aménagement
PV	Procès verbal
RGPH	Recensement général de la population et de l'habitat
RR	Route régionale
SDAU	Schéma directeur d'aménagement urbain
SDAUL	Schéma directeur d'aménagement urbain du Littoral
SRAT	Schéma régional d'aménagement du territoire
VS	Ville sans bidonvilles
Zone non ædificandi	Indiquant qu'une zone n'est pas constructible

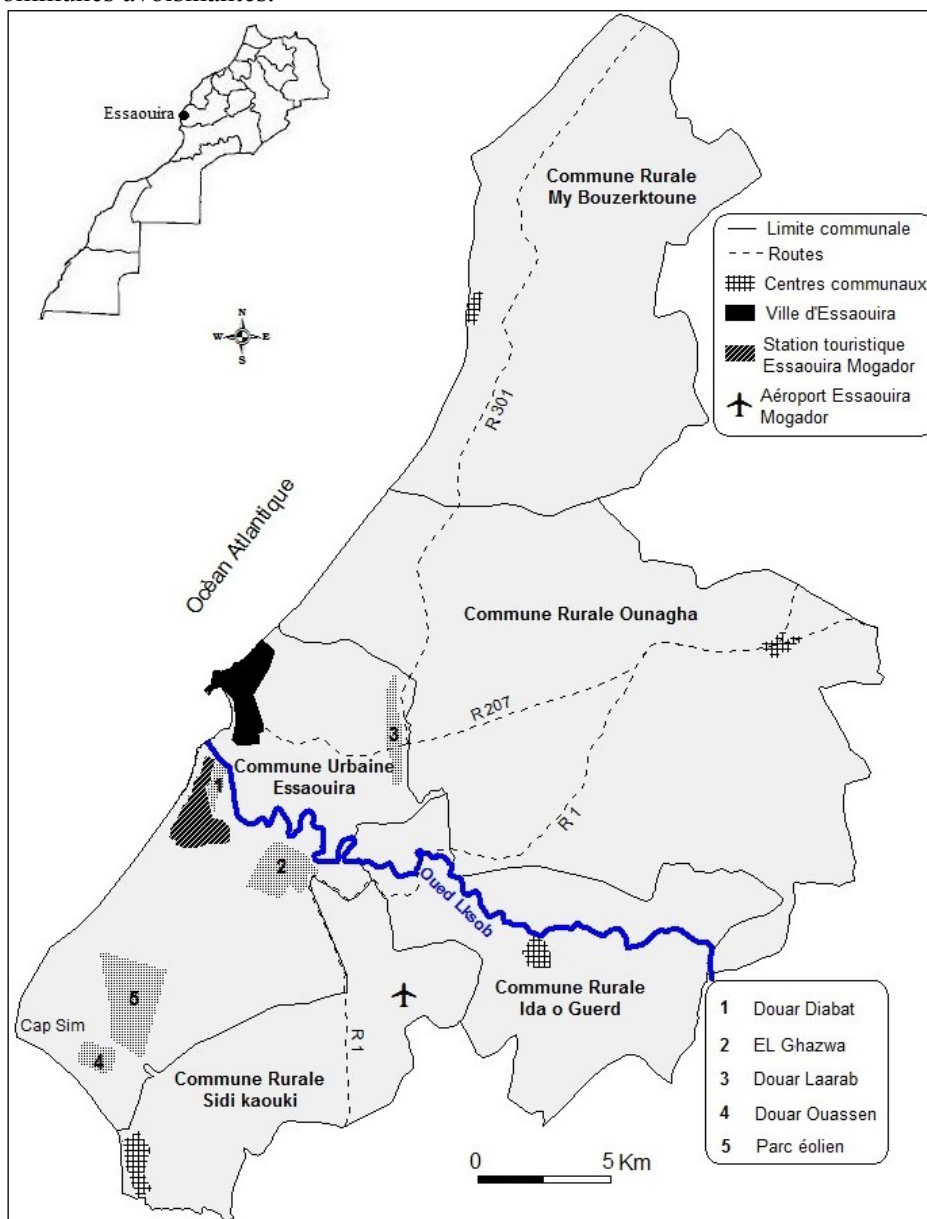
Introduction

La ville d'Essaouira se situe sur une péninsule de la côte atlantique du Maroc à 31°30' Nord et 9°50' Ouest. Elle est à 120 Km au Sud de Safi, à 150 km au Nord d'Agadir et à 170 km à l'Ouest de Marrakech. Malgré cette situation géographique à proximité de ces villes historiques et touristiques, Essaouira a souffert d'une stagnation économique durant le 20^e siècle jusqu'aux années 90. Toutefois, son port a été le principal entrepôt de marchandises sur les côtes atlantiques marocaines pendant de nombreux siècles.

Dès 1773, ce port recevait les deux tiers des marchandises importées sous l'Empire chérifien, et en exportait plus des trois quarts (EL HADARI, 2002). Il a prospéré jusqu'à l'arrivée des Français en 1912, mais avec l'ascendance du port de Casablanca et l'ampleur que prenait le port de Safi (EL MOUJADDIDI, 1995), la ville d'Essaouira est tombée dans une période de déclin qui ne s'est arrêtée que ces deux dernières décennies, durant lesquelles la ville est entrée dans une étape marquée par un développement touristique et patrimonial remarquable.

Ce développement s'est traduit par un processus d'expansion spatiale débouchant sur des marges urbaines au sein du périmètre administratif de la ville comme sur un mitage urbain dans sa couronne périphérique dans un rayon de 15 km, relevant des Communes rurales avoisinantes : Ounagha, Sidi Kaoui, My Bouzerktoune et Ida-O-Guerd (Figure 1). Cette situation renvoie à une fragmentation urbaine à l'intérieur dudit périmètre et à un pullulement de constructions avec des dimensions et des fonctions variées sous forme d'habitats permanents, logements secondaires, unités touristiques, etc.

Figure 1 : Localisation des composantes de la commune urbaine d'Essaouira et les Communes avoisinantes.



Source : Photos Aériennes (1/20000, 2000 et 1/10000, 2012) et enquête personnelle sur le terrain (2014).

Au vu du tiraillement de l'action publique et de la l'incapacité des documents d'urbanisme à encadrer et à accompagner les mutations spatiales précitées, celles-ci n'ont pas été sans impact sur l'environnement. Il s'agit foncièrement d'une problématique composite ayant trait aux déficiences de l'habitat, de l'urbanisme et de la durabilité.

Pour déceler les facteurs qui sous-tendent cette problématique, ce travail s'est basé sur une approche déductive en analysant une panoplie de données officielles collectées auprès des acteurs locaux et en faisant recours à l'observation et à des entrevues avec des personnes ressources.

A cet effet, il est proposé d'articuler ce travail autour de trois axes portant respectivement sur les conditions de l'étalement urbain, les problèmes tant d'aménagement que d'urbanisme, et enfin, quelques suggestions pour une gestion urbaine intégrée.

1 Les conditions de l'étalement urbain de la ville d'Essaouira

Quoique l'étalement urbain soit entravé par des obstacles naturels, la ville d'Essaouira a connu une croissance démographique régulière appuyée par une relance touristique remarquable, ce qui a généré une grande croissance spatiale au fil des années.

1.1 Une croissance spatiale entravée par des obstacles naturels

Construite à l'origine sur un massif rocheux encerclé par la mer, Essaouira est une ville de contraintes, limité entre la mer à l'Ouest, les dunes reboisées instables à l'Est et l'oued Lksob au Sud.

Devant ces obstacles à l'expansion urbaine et la rareté de terrains à urbaniser, les noyaux El Ghazwa et Douar Laarab sont choisis comme points d'extension urbaine de la ville d'Essaouira. Progressivement, à partir du début du 3^{ème} millénaire, un triangle de périurbanisation se dessine autour des axes de circulation reliant le Nord au Sud d'Essaouira, sachant que le reste du périmètre urbain est constitué de dunes non destinées à la construction. Ces agglomérations et douars¹ périphériques connaissent alors des transformations profondes, tant dans leurs fonctions économiques, que dans leur morphologie. Ainsi, cet éclatement du bâti a permis la naissance de nouveaux espaces urbanisés, planifiés et informels.

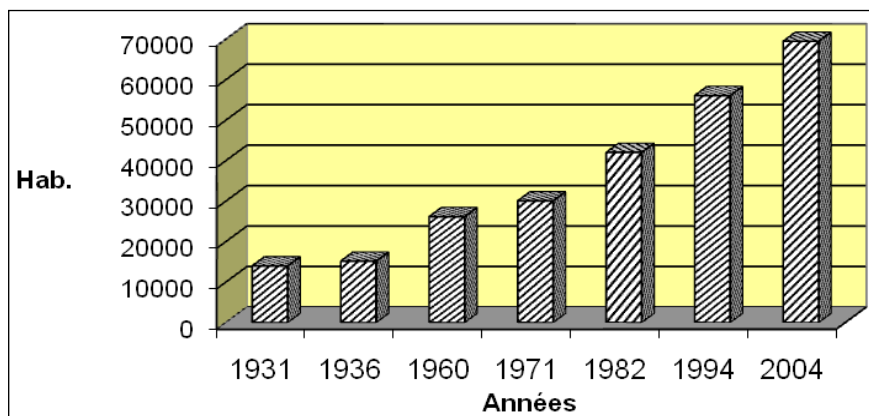
¹- Ces douars ont été intégrés au périmètre urbain de la Commune d'Essaouira et ont gardé la dénomination de douar, à savoir: Douar Ouassen, Douar Laarab et Douar Diabat.

1.2 Une croissance démographique et une relance touristique remarquable

La ville d'Essaouira est une ville riche par son passé, mais récente par sa croissance démographique. Sa population est passée de 14 000 habitants en 1931 à 70 000 lors du recensement de 2004.

Selon le RGPH de 2004, la Commune urbaine d'Essaouira a enregistré un taux d'accroissement de 2.2% et concentre plus de 15% de la population de toute la Province, et 73% de la population urbaine provinciale. Ceci s'explique en grande partie par le réveil qu'a connu le territoire de la ville et sa périphérie suite à la promotion liée à certaines personnalités influentes d'origine locale et à la dynamique de la société civile². A ajouter le mouvement des marocains juifs qui veut ressusciter le patrimoine juif dans la ville, la promotion de l'artisanat et le climat insulaire typique, ce qui a contribué au développement remarquable du tourisme et d'écotourisme durant les dernières décennies. Dans ce cadre, la ville s'est dotée d'un grand nombre de projets touristiques³. Le nombre d'hôtels classés est passé de 13 unités en 1999 à 56 unités en 2012. Les nuitées touristiques sont augmentées dans les hôtels classés, en passant de 50 000 en 1996 à plus de 300 000 nuitées en 2010 (DELEGATION PROVINCIALE DU TOURISME).

Figure : 2 : Evolution de la population de la ville d'Essaouira de 1931 à 2004.



Sources : ESCALIER 1974, RGPH 1960, 1971, 1982 et 2004.

²- Nous faisons allusion à M. André Azoulay, Conseiller de Sa Majesté Mohammed VI et ancien Conseiller de S. M. Hassan II ; ayant créé l'Association Essaouira-Mogador qui a joué un rôle important dans la promotion de la ville, à côté de quelques organisations non gouvernementales comme l'association Agenda 21.

³- Golf, complexe touristique et résidentiel, station balnéaire Mogador et différents hôtels de 3 à 5*.

Cet élan touristique est dû principalement aux paysages et atouts naturels, historiques et culturels de la ville d'Essaouira et de sa périphérie. De même, cette relance est liée aux activités de loisirs, telles que les festivals de musique (Gnaoua, Gnaoua jeunes, printemps des Alizés, festival de musique andalouse...) et le développement des sports nautiques grâce à ses vents forts fréquents de la période mars-septembre. La ville est devenue une partie du circuit international de la planche à voile et se fait connaître sous le nom de « Wind City Afrika »⁴. Le secteur du tourisme constitue donc un élément important dans l'essor des fonctions de la ville d'Essaouira et sa périphérie.

Dans le même sens, les projets structurants que connaît Essaouira notamment durant les années 2000 ont eu un impact positif sur le devenir de la ville. Il s'agit, entre autres, de l'ouverture de l'aéroport international, du dédoublement de la route reliant Essaouira à Chichaoua et du passage du tronçon autoroutier Tanger-Agadir au niveau de Chichaoua, améliorant ainsi l'accès à cette ville.

1.3 Processus de croissance de la ville d'Essaouira

La carte des phases d'extension de la ville d'Essaouira (Figure 2) permet de mettre en évidence les périodes historiques suivantes :

- **Avant 1930** : Essaouira, portait le nom de Mogador jusqu'à l'arrivée du sultan Sidi Mohammed ben Abdellah au milieu du 18^{ème} siècle, qui l'a appelé Souira. Il est à signaler que les racines des deux noms : Mogador en langue portugaise et Souira, dérivé de la langue arabe, ont la même évocation des éléments les plus caractéristiques de la ville : les murailles et la forteresse (EL HADARI, 2002).

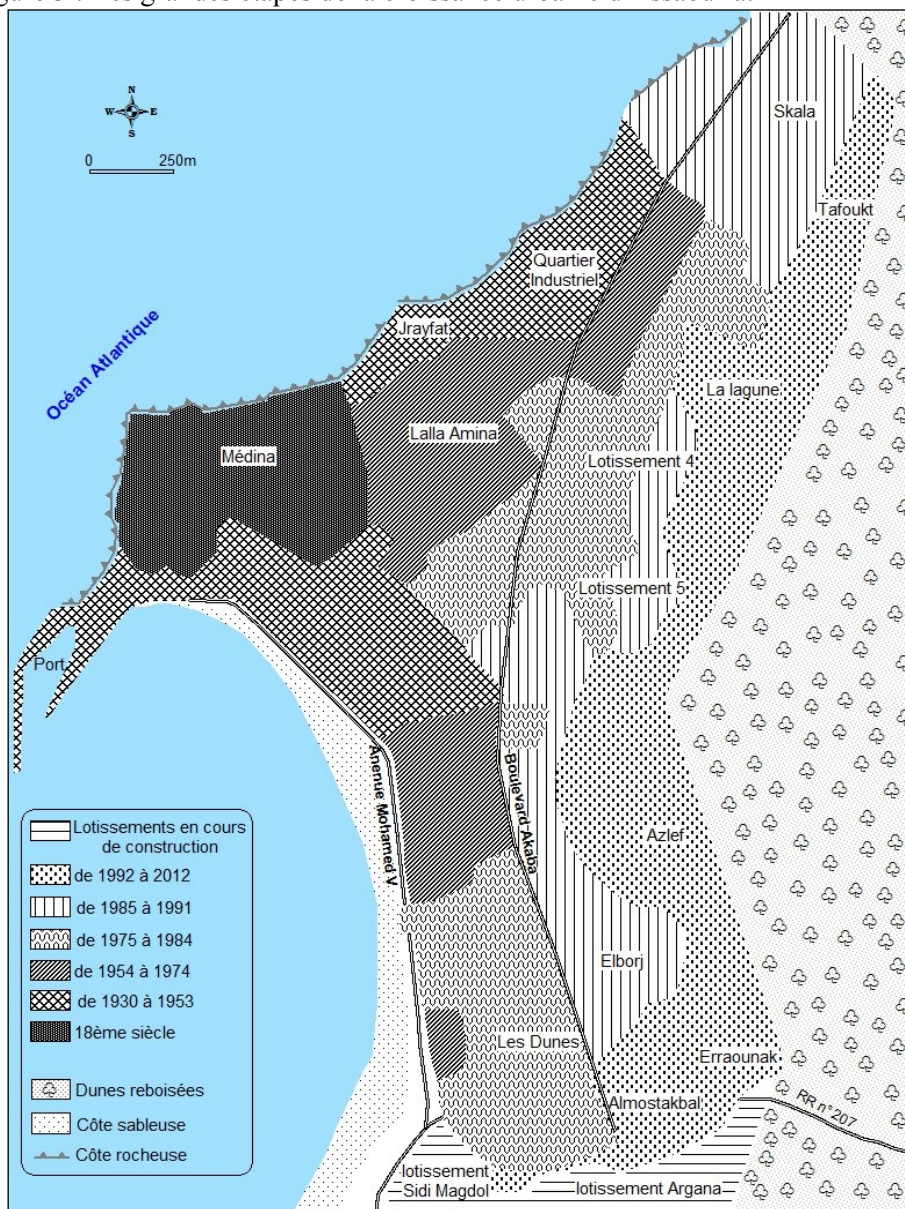
Le noyau initial d'Essaouira, constitué du port et de la cité royale « La Kasabah » et entouré par une muraille, a été construit à partir de 1765 sur ordre de Sidi Mohammed ben Abdellah qui avait fait venir l'architecte français Théodore Cornut et lui a confié la réalisation du plan de la ville. Ce premier noyau contenait également la mosquée, le palais royal et les ambassades des pays amis (ABOUIR & DAHABI, 1998).

Cette étape a connu un exode des tribus Ahl Agadir, Beni Antr, Al Bawakhir, Chbanat... qui venaient s'installer à l'intérieur de ces murailles. D'ailleurs, certains quartiers de la Médina d'Essaouira portent toujours le nom de ces tribus comme Chbanat et Ahl Agadir.

Cette période a été marquée aussi par la construction du quartier juif « El Mellah » et l'apparition des premières constructions extra-muros avec l'arrivée du protectorat.

⁴- La ville du vent.

Figure 3 : Les grandes étapes de la croissance urbaine d'Essaouira.



Sources : Cartes topographiques (1/50000, 1956 et 1/10000, 1986), Photos Aériennes (1/10000, 1997 et 2010), SDAU (2004) et enquête sur le terrain (2014).

- **De 1930 à 1953** : Plusieurs opérations ont vu le jour, notamment, l'apparition d'une nouvelle ville européenne au Sud de la Médina, constituée de villas et d'équipements collectifs tels que l'église, l'école et la poste. Ainsi, l'hôtel des îles a été construit à l'emplacement de l'ancienne caserne Duverger. Cette période a été marquée aussi par l'apparition au Nord de la Médina du noyau d'un quartier industriel avec quelques unités localisées.

- **De 1954 à 1974** : La ville a connu des extensions spatiales vers l'intérieur en direction des dunes reboisées. En effet, la limite Est que constituait le boulevard Akaba (appelé localement l'autoroute) sera dépassé pour la première fois par des opérations de lotissement et de construction.

- **De 1975 à 1984** : Au cours de cette période, plusieurs opérations de lotissements ont vu le jour, telles que les opérations dites lagunes 1, 2 et 3, le lotissement 4 et le programme social de la Municipalité. Globalement, le développement de la ville depuis les années 80 s'est réalisé à travers des opérations de lotissement et de construction sur une ancienne lagune qui présentait, auparavant, un intérêt biologique certain. En général, durant la décennie quatre-vingt, l'urbanisation commence à gagner du terrain sur les lagunes et les dunes reboisées supposées être non-*aedificandi*. En même temps, il y a eu le lancement de nouvelles opérations dans le Sud de la ville comme les dunes et le quartier administratif. Ces extensions résultaient en grande partie du développement administratif après la création de la Province d'Essaouira en 1975 (Dahir n° 1-74-688 du 23 avril 1975).

- **De 1984 à 1991** : La ville avait fait l'objet d'une série de lotissements et de constructions réalisés pour la plupart à l'Est du Boulevard Akaba, et qui dit « Est » dit « dunes reboisées ». Il s'agit notamment des opérations Skala 1, 2 et 3, les opérations Borj 1 et 2, et la lagune 4. Avec ces nouvelles extensions, le boulevard Akaba n'est plus un Boulevard périurbain, il s'est progressivement converti en un axe principal qui structure désormais l'urbanisation de la ville.

- **A partir de 1992** : Plusieurs lotissements ont été réalisés à partir de 1992 ; il s'agit de Tafoukt, Erraounak, Almostakbal, Azlef, Argana, Villas Mogador, Sidi Magdoul, Tamouzika...

Cette dynamique s'est accentuée durant les années 2000, avec la réalisation du projet El Ghazwa et la station touristique Mogador, ce qui a avivé une mutation spatiale, notamment à la périphérie de la ville d'Essaouira.

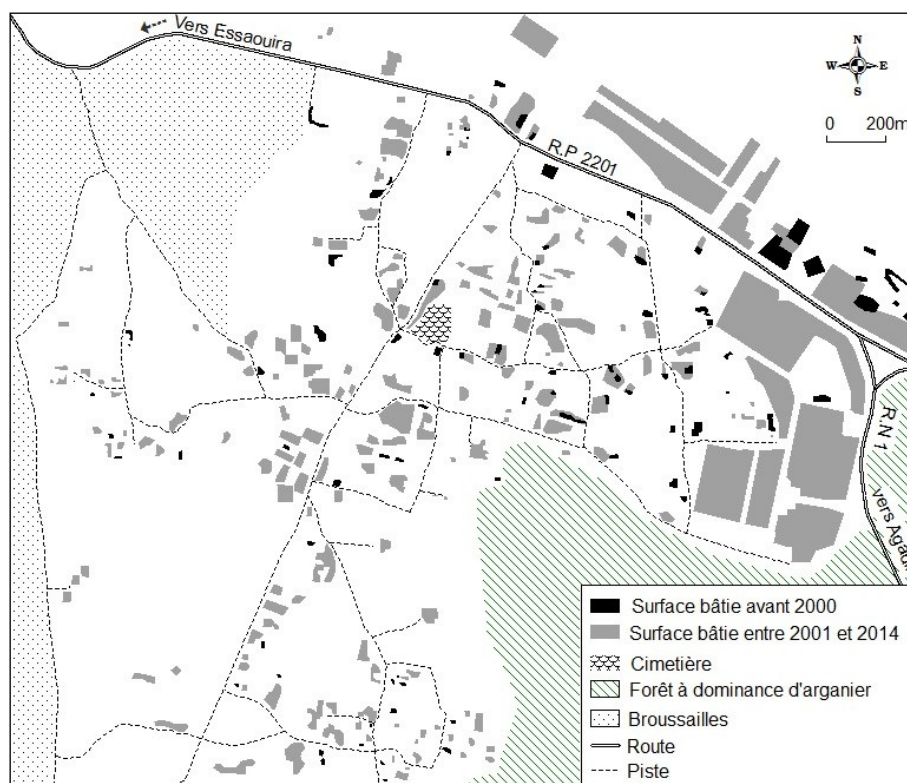
1.4 Dynamique des marges urbaines intérieures

El Ghazwa située à 8 km de la centralité urbaine d'Essaouira, sur l'axe d'Agadir, comme douar Laarab localisé à 6 km sur l'axe de Marrakech ont connu des transformations spatiales en passant de noyaux ruraux, à la périphérie, à des agglomérations qui diffèrent par leurs tailles et leurs natures de développement.

Ces deux "centres" ont intégré le périmètre urbain d'Essaouira depuis le découpage administratif de 1992, avant d'être considérés par le SDAU⁵ et le plan d'aménagement en vigueur⁶ comme zones potentielles d'extension urbaine (Figure 1).

Avant 2000, El Ghazwa et douar Laarab étaient deux aires marquées principalement par un habitat épars. De 2000 à 2014, El Ghazwa change de statut en quittant le stade épars pour devenir une agglomération (Figure 4).

Figure : 4 Evolution de l'espace bâti à El Ghazwa.



Source : Photos Aériennes (1/20000, 2000 et 1/10000, 2012) et enquête personnelle sur le terrain (2014).

⁵- Approuvé par décret n°2.02.758 en date du 17 Rabia II 1425 (18 juin 2003), Bulletin officiel n°5127 du 21 juillet 2003 (en arabe).

⁶- Homologué et approuvé par décret n°2.04.124 en date du 19 Moharem 1425 (11 mars 2004), Bulletin officiel n°5198 du 25 mars 2004.

La typologie de l'habitat se décline en trois grands types de construction : l'habitat rural, l'immeuble et la villa. Cette mosaïque de types de construction signifie bien que, dans la périphérie, si l'habitat peut être spontané ou même informel, il n'est pas nécessairement, ni même généralement, précaire ; elle exprime aussi le fait que le paysage bâti est loin d'être uniforme.

Durant cette période, douar Laarab a connu une transformation linéaire notamment autour du croisement RR 207 / RR 301. Dominé par un parcellaire privé, il s'est transformé d'un noyau d'habitat rural dispersé à un pseudo-centre composite, dans lequel la composante rurale perd du terrain au long des axes routiers, en faveur de l'habitat, d'entrepôts et de terrains gelés. L'habitat de type villa commence à se faire repérer de manière peu répandue ces dernières années. Distinguées souvent par leurs aspects et leurs formes architecturales, ces villas constituent, en majorité, des résidences permanentes ou secondaires des marocains ou des étrangers.

2 Dysfonctionnements en matière d'aménagement et d'urbanisme à Essaouira

Les dysfonctionnements en matière d'aménagement et d'urbanisme dans l'espace étudié prennent des formes et des mécanismes multiples ayant trait aux systèmes de planification urbaine et de gestion de l'espace. Autant dire que les mutations socio-spatiales manifestes sont affectées par de lourdes déficiences.

2.1 Aspects de la déficience urbaine

La ville d'Essaouira est déclarée ville sans bidonvilles (VSB) en 2006, ceci s'est confirmé après la disparition des dernières poches insalubres, en l'occurrence le bidonville Diabat. Cet ancien douar en périphérie Sud de la ville a subi une action de restructuration et de mise à niveau sans pour autant acquérir une qualité urbanistique. Par ailleurs, certains quartiers et douars périphériques, par rapport à la centralité urbaine bien qu'ils soient à l'intérieur du périmètre urbain d'Essaouira, ne diffèrent des bidonvilles que par les matériaux de construction. La déficience et l'insalubrité de telles portions de l'espace attestent des limites voire de l'échec du programme VSB.

En effet, des aspects de précarité pèsent sur ces quartiers et douars, sachant que les problèmes d'assainissement, d'eau courante et de voirie sont éloquentes à cet égard. Les douars d'Ouassen et Laarab sont complètement dépourvus de voies carrossables, seules quelques pistes d'emprise très réduite permettent d'accéder aux constructions. Le sous-équipement est tellement pressant qu'il a provoqué des protestations de la population d'El Ghazwa devant le siège de la Province d'Essaouira pour revendiquer la création d'équipements d'intérêt général.

En effet, seulement 10% des équipements prévus à El Ghazwa par le plan d'aménagement ont été mis en œuvre, au moment où aucun équipement n'a été réalisé au douar Laarab. Cette déficience urbaine constitue une contrainte majeure pour la population qui se trouve obligée de rejoindre la ville d'Essaouira pour profiter du moindre service administratif, commercial ou sanitaire.

Photo 1 : Protestations de la population d'El Ghazwa devant le siège de la Province d'Essaouira au début de l'année 2013.



Source : Lentille de HILAL, 2013.

Par ailleurs, l'habitat menaçant ruine représente une autre forme de déficience urbaine. Ce phénomène concerne fondamentalement la médina qui connaît un état avancé de dégradation nécessitant une gestion intégrée et urgente. En effet, les mutations sociales, culturelles et économiques traduites par le départ des anciennes populations de la médina et l'arrivée de migrants, émanant notamment de la zone rurale d'Essaouira, ont généré des effets négatifs sur le tissu urbain ancien. Ainsi 69% des habitants de la médina sont des locataires (ROYAUME DU MAROC, BANQUE MONDIALE, 2008) et plus de 50% des chefs de ménage des migrants sont en provenance du milieu rural (AGENCE URBAINE, 2010), ce qui a aggravé la situation du parc logement au sein de la Médina. Le tableau 1 illustre l'état des lieux en 1998 et 2013.

D'après ces données, on peut noter que le nombre de constructions menaçant ruine a augmenté dans les dernières années. Cette situation perdure en l'absence d'un cadre législatif précis et efficient, la multiplicité des intervenants et

la faiblesse en matière de gouvernance urbaine. Des protestations et sit-in⁷ de la population d'El Mellah ont eu lieu en 2012 pour dénoncer ce problème, sachant qu'environ la moitié des maisons menaçant ruine se trouve dans le quartier Mellah (AL OMRANE/LPEE, 2011).

Tableau 1 : Constructions menaçant ruine dans la Médina et l'extra-muros.

Année	Nbre de constructions menaçant ruine dans la Médina	Nbre de constructions menaçant ruine en extra-muros
1998	288	0
2013	354	21

Sources : DELEGATION PROVINCIALE DE L'HABITAT, 1998, PROVINCE D'ESSAOUIRA, 2013.

2.2 *L'inefficacité des documents d'urbanisme face à la pratique de la dérogation et du spontanisme*

Les plans d'aménagement qui devraient définir des orientations pour l'utilisation de l'espace et limiter l'urbanisation dans les zones sensibles, sont soit absence soit inefficaces (figure 5 en annexe).

Le plan d'aménagement de la ville d'Essaouira, homologué en 2004, reflète clairement la discordance entre les réalités socio-spatiales et les options d'aménagement prévues. En effet, de multiples lacunes sont reconnues par l'Administration de tutelle elle-même. Cette dernière a procédé, en 2007, à l'actualisation de ce plan, avant son expiration en 2014 « *L'Agence Urbaine d'Essaouira a jugé très utile d'actualiser le présent plan d'aménagement d'Essaouira qui présente déjà plusieurs lacunes en matière d'infrastructures, des équipements et des espaces à urbaniser, et ne correspond pas aux attentes et exigences locales...* » (AGENCE URBAINE, 2008).

En plus des problèmes qui affectent l'efficacité du plan d'aménagement homologué, les documents d'urbanisme en cours d'étude se heurtent au problème de la lenteur dans les processus de leur réalisation, eu égard à de la nature des procédures d'élaboration de tels plans et au non-respect des délais impartis dans les cahiers de charges y afférents. Un retard considérable émanant des Administrations sollicitées pour exprimer leurs avis sur les projets de documents d'urbanisme en cours d'étude a été observé (HILAL, 2012), en plus du manque de consensus entre les acteurs locaux, ce qui entraîne des effets négatifs (Tableau 2).

⁷- Journaux : Libération, 13 et 15/2/2012, Al Ahdath Al Maghribia, 12/5/2012.

Dans le même sens, les dérogations urbanistiques dans le cadre des circulaires ministérielles⁸ ont pris de grandes proportions dans le périmètre du plan d'aménagement homologué en 2004 comme le montre le tableau 3.

Tableau 2 : Lenteur dans le processus de production des documents d'urbanisme.

Etude	Date de lancement de l'étude	Etat d'avancement de l'étude en 2013
Le Plan d'Aménagement et de Sauvegarde de la Médina d'Essaouira	1998	En phase d'homologation
Actualisation du Plan d'Aménagement de la ville d'Essaouira	2007	Etude bloquée en raison de l'absence de consensus entre les acteurs locaux
Plan d'Aménagement d'Ouassen	2009	Etude bloquée par le Conseil communal qui demande le transfert de l'étude du plan d'aménagement en étude de restructuration

Source : DIRECTION DE L'URBANISME, Rabat, 2013.

Ces dérogations concernent, durant six ans, 57 ha éparpillés dans la ville d'Essaouira. Elles touchent foncièrement le changement de zoning prévu par le plan d'aménagement, la construction dans des zones non *aedificandi*⁹, la suppression des espaces de boisement et le rétrécissement des emprises des voies. Devant cette situation, le plan d'aménagement homologué s'est trouvé vidé de son contenu et par conséquent détourné de son rôle d'orienter et de limiter l'urbanisation dans certaines zones sensibles.

De plus, la périphérie d'Essaouira concentre 59% des projets de dérogations octroyées à l'échelle de la Province entre 2007 et 2013 (Tableau 3). Ce taux s'explique notamment par l'implantation des projets à caractère touristique, la forte demande en logement pour palier au déficit en habitat dans la ville d'Essaouira et la polarisation de la ville d'Essaouira.

⁸- Circulaires consécutives n°3020/27 du 04 mars 2003, n°31/10098 du 06 juillet 2010 (conjointe entre le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme et le Ministère de l'Intérieur) relatives aux conditions permettant aux projets d'investissement de bénéficier de dérogations en matière d'urbanisme. Il y a lieu de citer la circulaire n°254 relative aux procédures d'instruction des projets d'investissement en date du 12 février 1999, laquelle a été édictée, à titre transitoire, en attendant d'accomplir des réformes des textes juridiques en vigueur. Cette circulaire a fait l'objet d'une modification par la circulaire n°622 du 08 mai 2001.

⁹- Le cas des lotissements Erraounak et Azlef.

Tableau 3 : Nombre et superficie des projets de dérogation à Essaouira 2007-2013.

	Nbre de projets/ avis favorable	%	Superficie des projets (ha)	%
Ville d'Essaouira	18	20	57	25
Périphérie d'Essaouira	53	59	128	55
Reste de la Province	19	21	47	20
Total	90	100	232	100

Source : Données du CRI et de l'AGENCE URBAINE, 2014.

Le SDAU a été, également, affecté par la dérogation urbanistique. Ce document d'urbanisme homologué en 2003 préconise l'extension du stade municipal existant et l'implantation d'un nouveau complexe sportif ; mais dans la réalité, la superficie dédiée audit stade a été réduite de moitié au profit d'un lotissement privé dit Juhari, sachant que le complexe sportif prévu n'a pas encore vu le jour.

2.3 Gestion des demandes de construire dans les zones non couvertes par documents d'urbanisme comme facteur de mitage urbain

Selon la loi d'urbanisme 12-90, les espaces périphériques ruraux qui n'ont pas fait l'objet de documents d'urbanisme se voient octroyés d'autorisation de construire lorsque le projet de construction satisfait aux dispositions suivantes :

- Le recul de 10 m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique riveraine ;
- La superficie de la parcelle objet du projet doit être égale ou supérieure à 1 ha ;
- La superficie constructible ne doit pas dépasser 1/50 de la superficie totale de la parcelle ;
- La hauteur maximale de la construction ne peut excéder 8,5 m.

Toutefois et compte tenu des caractéristiques locales des zones rurales, la loi de l'urbanisme prévoit des dérogations à la superficie constructible et à la hauteur maximale de la construction. Ces dérogations sont accordées par le Président de la Commune concernée après accord d'une Commission composée de représentants de l'Agence Urbaine, du Ministère de l'Equipement, du Ministère de l'Agriculture et du Ministère de l'Habitat¹⁰.

¹⁰- L'article n°35 du décret d'application de la loi 12-90 relative à l'urbanisme précise que dans le cas où la condition liée à la superficie requise d'un hectare ne peut être remplie en raison de l'état parcellaire de la zone concernée, la Commission compétente, avant de se prononcer favorablement sur une demande de construire donnée, doit s'assurer que la

Mais dans la réalité, les dérogations au minimum parcellaire ont pris de grandes proportions dans les zones non couvertes par les Plans d'Aménagement, ce qui a engendré un mitage urbain non suivi d'équipements et d'infrastructures. A cet égard, les données statistiques, montrent que 35% des projets de construction dans les Communes périphériques d'Essaouira ont été traités dans le cadre de la dérogation, contre 65% traités dans le cadre de la procédure normale (AGENCE URBAINE, 2013).

2.4 Ampleur de la construction dans la couronne périphérique du périmètre urbain d'Essaouira

Dans les dernières années, les Communes rurales périphériques d'Essaouira sont devenues des espaces privilégiés pour le développement de nouvelles constructions, comme le montre le nombre des autorisations de construire délivrées dans ce rayon par rapport au reste du territoire de la Province (Tableau 4). Durant la période 2007-2012, les données statistiques montrent que 77% des autorisations délivrées à l'échelle des Communes rurales de la Province d'Essaouira se trouvent au territoire des cinq Communes rurales périphériques (Sidi Kaouki, Ida O Guerd, Ounagha, My Bouzerktoune et Had Dra). Cette concentration s'explique notamment par :

- L'attractivité de la ville d'Essaouira qui constitue le principal espace récepteur de la population au niveau provincial ;
- La saturation de la ville d'Essaouira et la rareté des terrains urbanisables à l'intérieur de l'aire urbaine ;
- Le climat différent de celui humide d'Essaouira, et son environnement pseudo naturel attirant la population qui cherche le calme et la sérénité tout en étant à proximité de la ville ;
- L'implantation d'équipements de proximité dans la ville d'Essaouira ;
- Le taux important de terrains privés immatriculés, facilitant ainsi les transactions immobilières et les procédures de construction.

Ces chiffres ne reflètent guère l'ampleur réelle de la construction, notamment dans la période dite du « printemps arabe », où l'Etat s'est vu amorphe face au pullulement de l'habitat irrégulier (HILAL & DEKKARI, 2014). En effet, les dynamiques réglementaires et non réglementaires de production de l'espace ont, d'une part, généré un habitat éclaté, discontinu et interstitiel, et d'autre part, une différenciation spatiale, voire sociale, qui marque le paysage géographique.

L'autre aspect qui caractérise cette bétonisation de l'espace rural périphérique, est la prolifération d'un habitat groupé sous forme de complexes

construction dont la réalisation est envisagée ne favorise pas une urbanisation dispersée menaçant, notamment, la vocation de ladite zone.

touristiques¹¹ et de résidences secondaires qui souffrent d'un manque considérable en matière d'équipements et d'infrastructures. A ce niveau, on cite le manque de réseau d'assainissement ; autant dire qu'on assiste à un mode d'urbanisme dominé par le spontané.

Tableau 4 : Autorisations de construire à Essaouira (2007-2013).

	Essaouira et sa périphérie (5 Communes)		Le reste de la Province (52 Communes)		Total (Province d'Essaouira)	
	Nbre d'autorisations	%	Nbre d'autorisations	%	Nbre d'autorisations	%
2007	773	78	217	22	990	100
2008	260	87	38	13	298	100
2009	221	79	58	21	279	100
2010	220	69	97	31	317	100
2011	248	66	128	34	376	100
2012	381	77	115	23	496	100
2013	611	80	151	20	762	100

Source : Données de l'AGENCE URBAINE, 2014.

Cette situation reflète clairement la faiblesse dans la maîtrise des processus de croissance et de gestion urbaine ; Il faut ajouter à cela les difficultés de répondre positivement à des mutations sociales et aux besoins de la société qui aspire à vivre dans un espace convenable.

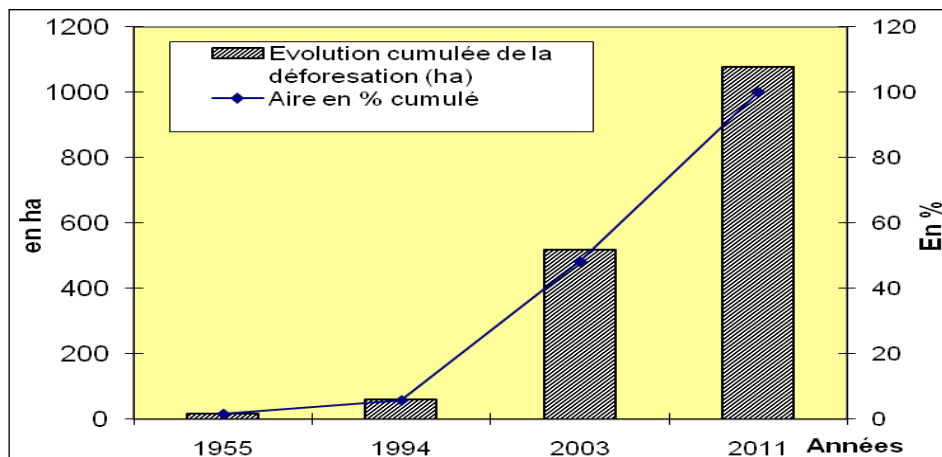
2.5 Une croissance urbaine qui se développe au détriment des espaces forestiers

La ville d'Essaouira est entourée de dunes et de forêt. Ce massif dunaire a fait l'objet d'importants travaux de fixation depuis le début du 20^{ème} siècle. On y trouve des plantes telles que le thuya, le genévrier, l'eucalyptus, l'acacia... Cependant, le rythme de déforestation a connu une ampleur considérable dans les dernières décennies, vu que l'extension de la ville a été faite sur une superficie de 1050 ha découpée de la forêt. Les statistiques officielles démontrent la progression exponentielle des demandes d'occupation du domaine forestier (Figure 6).

Après une moyenne annuelle d'un hectare entre 1955 et 1994, le rythme de déforestation a augmenté en se situant autour de 51 ha/an jusqu'à 2003. Une augmentation spectaculaire a été enregistrée entre 2004 et 2011 avec une surface défrichée atteignant 70 ha/an au profit de l'urbanisation.

¹¹- La majorité des complexes touristiques installés ne sont ni classés, ni recensés officiellement par le Ministère du Tourisme.

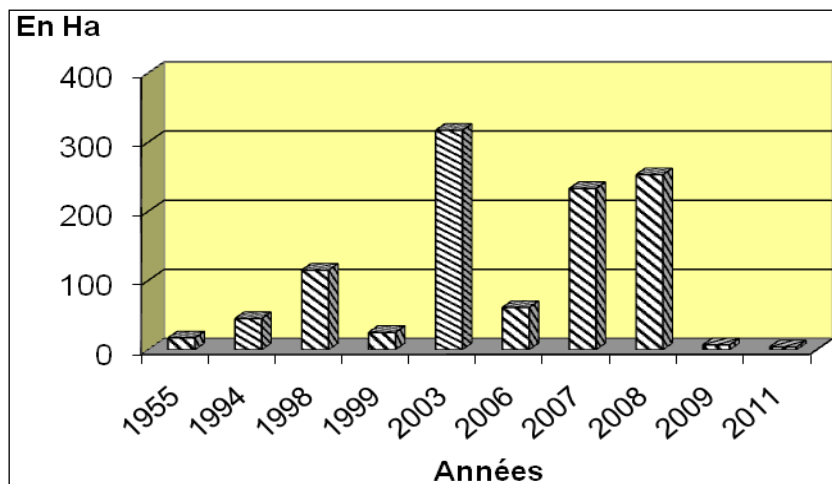
Figure : 6 : Evolution cumulée de la déforestation.



Sources : Bulletins Officiels (n° 4252 du 27/04/1994 et n° 5597 du 21/01/2008), Données du CRI et du SERVICE PROVINCIAL DES EAUX ET FORETS, 2013.

L'augmentation de la déforestation notée depuis 1994 semble être liée au développement des activités touristiques dans la ville (Figure 7).

Figure : 7 : Evolution du rythme annuel de la déforestation.



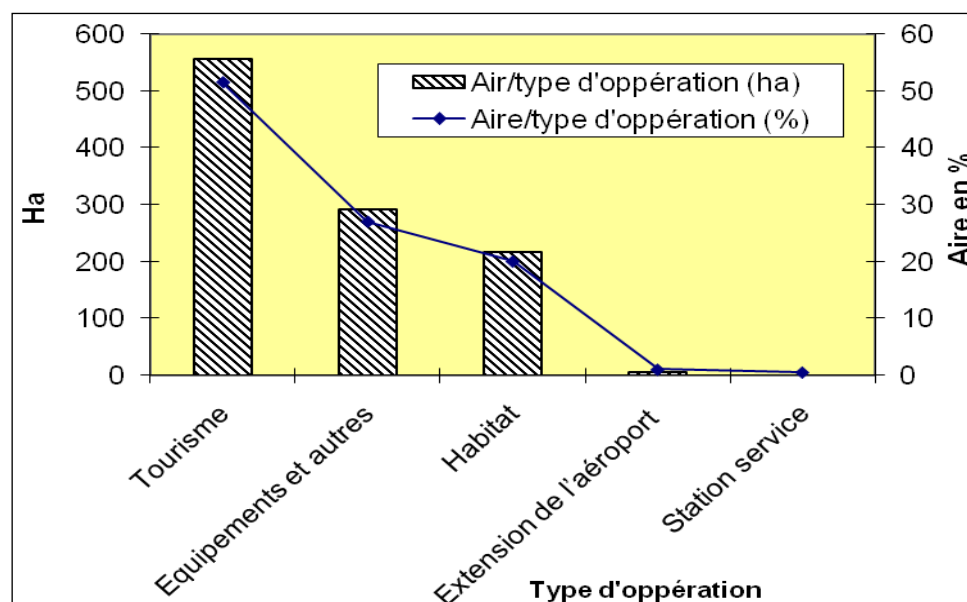
Sources : Bulletins Officiels (n° 4252 du 27/04/1994 et n° 5597 du 21/01/2008), Données du CRI et du SERVICE PROVINCIAL DES EAUX ET FORETS, 2013.

En effet, l'empiètement des projets touristiques réalisés sur le domaine forestier est de l'ordre de 51% (Figure 8). Dans ce sens, il y a lieu de citer la station

touristique Mogador qui s'étale sur plus de 500 ha de forêt et dunes ; ce qui porte atteinte à un patrimoine naturel et paysager de grande valeur. L'ouverture de cet espace vulnérable devant une intense activité touristique est, à l'évidence, porteuse de risques environnementaux.

De même, les projets d'habitat ne sont pas sans impact sur la déforestation. Il convient de souligner que 20% de la superficie retranchée du domaine forestier est à cause de l'étalement des projets de lotissements au détriment de ce patrimoine naturel, à ajouter les points noirs de décharges en pleine forêt, notamment les déchets de matériaux de construction.

Figure : 8 Répartition des surfaces retranchées de la forêt selon la nature des opérations (1955-2011).



Sources : Données du CRI et du SERVICE PROVINCIAL DES EAUX ET FORÊTS, 2013.

3 Quelle stratégie pour une cohérence urbaine ?

Les processus d'urbanisation observés au niveau de l'aire d'étude posent de nouveaux défis en matière de planification et de gestion urbaine, et nécessitent de repenser la cohérence des espaces produits sans nier la question de la gouvernance comme préalable et incontournable à un développement urbain intégré.

3.1 Servitudes d'urbanisme comme moyens de protection des espaces sensibles

La planification de l'espace urbain d'Essaouira doit adopter des dispositions réglementaires à même de contribuer à la préservation et la mise en valeur des zones sensibles, à savoir les dunes, la forêt, la frange littorale, l'oued Lksob et les espaces inondables.

En effet, un plan de zones sensibles peut constituer à la fois une base de renseignements et un facteur de sensibilisation pour les différents intervenants dans la planification et la gestion de l'espace. C'est un outil de suivi de l'évolution des secteurs sensibles et une couche de servitudes à prendre en considération lors de l'élaboration des documents d'urbanisme qui doivent préciser tant les zones à ouvrir à l'urbanisation que les espaces sensibles à désigner comme zones non *aedificandi*.

D'autant plus, il faut veiller au respect des règlements d'aménagement et abolir la gestion administrative de dérogation localisée, sans vision globale (HILAL, 2012). Ceci suppose une volonté politique pour assurer une régulation urbaine rationnelle sans recours systématique aux dérogations en faveur des groupes de pression qui font souvent prévaloir l'intérêt particulier sur l'intérêt général.

L'étalement urbain, ainsi que les déséquilibres entre Essaouira et sa couronne périphérique exigent l'élaboration d'une vision stratégique globale de planification territoriale, dépassant les limites de la ville et intégrant les interdépendances spatiales, notamment à travers une articulation judicieuse entre les documents de l'aménagement du territoire¹² et les schémas d'urbanisme.

3.2 Cohérence de l'action publique comme condition d'une gestion urbaine intégrée

La ville est soumise à différents modes de gestion urbaine du fait du nombre important d'acteurs qui y interviennent. Ainsi 22 intervenants potentiels ont été identifiés dans le processus d'autorisation de construire (MINISTERE DE L'HABITAT DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE, 2011). L'existence de documents d'urbanisme ne change rien, dans la mesure où ce sont les interventions publiques ponctuelles et conjoncturelles qui prédominent. La divergence des intérêts en présence et les conflits qui en découlent, sont gérés par la recherche perpétuelle de compromis entre les différents acteurs et les différentes formes d'urbanisation et d'affectation de l'espace (CHOUIKI, 2005).

La situation est comparable au niveau local. De nombreux intervenants agissent de près ou de loin dans la gestion urbaine d'Essaouira, mais avec peu ou

¹²- SDAUL (étude en cours depuis 2010) et SRAT (étude en cours depuis 2009).

pas de coordination entre eux. En sus, naguère, le secteur de l'urbanisme et de l'habitat est géré par deux départements ministériels, en l'occurrence le Ministère de l'Habitat et la Politique de la Ville, et le Ministère de l'Urbanisme et l'Aménagement du Territoire ; lesquels sont représentés par plusieurs intervenants à savoir : l'Agence Urbaine, la Délégation de l'Habitat et de la Politique de la Ville, l'Inspection de l'Habitat et de la Politique de la ville et Al Omrane. Il s'agit d'intervenants qui se complètent rarement, s'entrecroisent parfois mais se contredisent et s'opposent souvent, ce qui entraîne parfois des chevauchements et des empiètements de prérogatives (HILAL & OUADRIM, 2014).

Dans ce contexte, les réflexions sur la gestion de la ville doivent s'orienter vers des approches globales de type intégré. Aussi, une approche participative donnant la priorité à l'intérêt commun et impliquant les différents acteurs est plus que nécessaire. Cette approche participative qui est au cœur des modes de gestion intégrée (HILAL, 2013) fait appel donc à la coopération, à la coordination, au dialogue, à une vision partagée, au partenariat et à une communication entre tous les acteurs concernés par la planification et la gestion de l'espace urbain.

3.3 Réserves foncières comme nécessité à la gestion urbaine

Devant la prédominance du domaine forestier comme statut foncier contraignant et l'amenuisement des opportunités foncières publiques, seules les terrains privés au niveau d'El Ghazwa et douar Laarab constituent des assiettes qui s'apprêtent à l'urbanisation.

Assurément, le manque de réserves foncières interpelle la Commune urbaine d'Essaouira à repenser son mode de gestion urbaine. Il ne s'agit pas de se limiter à la confection des Plans d'utilisation du sol et de réagir vis-à-vis des tendances d'urbanisation, mais il est nécessaire, voire décisif, de s'orienter vers une véritable politique foncière articulée autour de la préemption, des acquisitions à l'amiable, de l'expropriation des terrains réservés par les documents d'urbanisme aux équipements publics et aux installations socio-collectives. L'acquisition foncière communale pourrait concerner les zones d'habitat social et les servitudes relatives aux espaces sensibles à protéger et/ou à mettre en valeur.

Les pouvoirs publics sont tenus de constituer des réserves foncières pour anticiper sur l'évolution des marchés fonciers et d'assurer une maîtrise de l'urbanisme. De telles mesures d'intervention publique constituent des conditions *sine-qua-nones* du développement urbain requis.

Conclusion

L'analyse de la dynamique urbaine d'Essaouira démontre que cette ville offre l'image d'un développement urbain éclaté et peu structuré. A défaut d'une planification spatiale rationnelle et faute de maîtrise des processus de croissance et

de gestion urbaine, l'organisation de cette ville demeure une question incertaine. De même, l'émergence et le sous-équipement de nouvelles marges urbaines intégrées au périmètre de la ville ont généré une configuration urbaine amorphe et fortement dépendante du centre mère d'Essaouira. Ce phénomène de segmentation est empiré par l'empiétement de l'urbanisation sur la forêt qui ceinture la ville. Autant dire qu'il s'agit d'une vulnérabilité spatiale et d'une fragmentation urbaine traduisant des inégalités socio-spatiales.

Les Plans d'Aménagement, ayant été élaborés pour apporter des réponses fiables aux problèmes posés, n'ont pas réussi à estomper lesdits dysfonctionnements générés par la rapidité des transformations urbaines. D'emblée, les partis d'aménagement contenus dans ces documents se confinent à des aspects palliatifs et demeurent conditionnés par la conjoncture et la circonstance, en l'absence d'une vision stratégique. C'est ainsi qu'on a besoin d'une approche globale considérant les processus complexes de désorganisation, de réorganisation et de recomposition qui affectent aussi bien l'espace physique que les modes de vie.

Devant cette situation de crise de planification et de gestion de l'espace, une intervention rapide et urgente s'impose pour répondre à des mutations sociales et aux besoins de la société qui aspire à vivre dans un espace convenable. Ainsi, la croissance de demain ne peut se faire au détriment du patrimoine forestier qui joue un rôle considérable dans le processus de développement durable.

C'est avec une stratégie globale et une gestion intégrée de l'ensemble des entités de l'agglomération d'Essaouira, que le développement de ce territoire puisse répondre à la déficience urbaine et aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Références bibliographiques

ABOUIR S. & DAHABI A. (1998) : Essaouira : Essai de revalorisation de l'espace front de mer, mémoire de fin d'étude pour l'obtention du diplôme d'architecte, Ecole nationale d'architecture, Rabat, 231 p.

AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA (2008) : Rapport de la première session du Conseil d'Administration, 120 p.

AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA (2013) : Rapport de la cinquième session du Conseil d'Administration, 86 p.

AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA (2010) : Etude de la Mise à Niveau de la Médina d'Essaouira, diagnostic et analyse, 84 p.

AL OMRANE/ LPEE (2011) : l'identification, l'auscultation et la définition des actions d'urgence dans les logements menaçant ruine du quartier Mellah à Essaouira, 111 p.

CHOUIKI M. (2005) : Essai de synthèse du colloque « Espaces périurbains au Maghreb », Dans : Revue espaces maghrébins, publications de l'union géographique marocaine, n° 5-6, pp. 129-133.

DIRECTION D'URBANISME, RABAT (2004) : Schéma directeur d'aménagement urbain d'Essaouira, Rapport final, 70 p.

DIRECTION DE L'URBANISME, RABAT (2013) : Evaluation du plan d'action relatif à la Région Marrakech Tansift Elhaouz (1^{er} semestre).

DELEGATION PROVINCIALE DE L'HABITAT (1998) : Constructions menaçant ruine dans la Médina d'Essaouira, 79 p.

EL HADARI N. (2002) : Histoire de la ville d'Essaouira : Origine et fondation. Dans : Revue de la Faculté des Lettres et Sciences Humaines Kenitra, n° 3, pp. 99-111.

ESCALIER R. (1974) : La croissance urbaine au Maroc. Dans : Villes et sociétés au Maghreb : Etudes sur l'urbanisation, Editions du centre national de la recherche scientifique, Paris, pp. 145-173.

EL MOUJADDIDI N. (1995) : La dynamique urbaine des villes marocaines. Thèse de doctorat es-sciences économiques, Université Montesquieu-Bordeaux IV, Faculté des sciences économiques et de gestion, 392p.

HILAL A. (2013) : La concertation et la participation : une utilité croissante pour la gestion intégrée des espaces littoraux. Dans : Revue Al Misbahiya, publication de la Faculté des Lettres et des Sciences Humaines Sais-Fès, série sciences humaines, Vol. 10, pp. 26-43.

HILAL A. & DEKKARI A. (2014) : Effets des infractions urbanistiques sur les espaces publics. Dans : Exploitation non réglementaire de la propriété communale publique, actes de la 25^{ème} édition du colloque de Sefrou, imprimerie SOGEPRESS, Fès, pp. 97-111.

HILAL A. & OUADRIM M. (2014) : Les quartiers anciens d'Essaouira : Changements actuels et questions de gestion ». Dans : Revue de la Faculté des Lettres et des Sciences Humaines DHar El Mahraz-Fès, n°13, numéro spécial « Patrimoine urbain et modernité, pp. 219-240.

HILAL A. (2012) : Efficacité des outils de planification urbanistique entre les contraintes de la réalité et l'impact de la dérogation urbanistique. Dans : politique de la ville : Etat des lieux et perspective de mise en œuvre, actes de la 23^{ème} édition du colloque de Sefrou, imprimerie SOGEPRESS, Fès, pp. 289-300.

MINISTERE DE L'HABITAT DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE (2011) : Procédures d'autorisation de construire au Maroc : Diagnostic et Propositions, Rapport élaboré pour le Conseil Economique et Social en septembre 2011, 25 p.

PROVINCE D'ESSAOUIRA (2013) : Synthèse de l'opération de recensement de l'habitat menaçant ruine en 2012.

RAMRAM C., HILAL A., BOUJROUF S. & OUADRIM M. (2013) : Festival Gnaoua et musique du monde à Essaouira : élément essentiel d'entrée pour la patrimonialisation et la valorisation touristique, Dans : Moussems et Festivals : Espaces de valorisation du patrimoine culturel, actes de la 24^{ème} édition du colloque de Sefrou, imprimerie SOGEPRESS, Fès, pp. 235-255.

ROYAUME DU MAROC & BANQUE MONDIALE (2008) : Stratégies de développement des villes historiques marocaines, étude de politique intersectorielle. Rapport Final, 227 p.

SECRETARIAT GENERAL DU GOUVERNEMENT MAROCAIN, Bulletin Officiel, édition générale (n°4252 du 27/04/1994 et n°5597 du 21/01/2008).

Figure : 5 : L'incapacité des documents d'urbanisme à maîtriser l'espace de la ville d'Essaouira et sa périphérie.

