

Pour une planification régulatrice des conflits d'usage des espaces périurbains et ruraux

Cas du conflit entre l'urbanisation et l'agriculture dans la région de Souss-Massa

Abdelwahed El Idrissi

Enseignant-Chercheur à l'Institut National d'Aménagement et d'Urbanisme

Résumé :

La conciliation des intérêts sectoriels relevant de l'urbanisme et l'agriculture tient de la gageure. L'ambition idyllique de planifier la ville tout en mettant en valeur les terres agricoles à travers un outil de planification est astreinte aux conflits d'usage et au tiraillement des logiques d'acteurs. Ainsi, ce travail met en évidence la problématique de dissensions entre la planification urbaine et le foncier agricole. L'objet étant de chercher à jalonner des pistes d'objectivation et de rationalisation des processus de planification en vue de réguler lesdits conflits.

Cette réflexion a démontré la corrélation entre les dynamiques multiples et les besoins en sol urbanisable, au niveau de la région de Souss-Massa comme cas d'étude. Dans un contexte territorial mouvant marqué par un processus d'urbanisation croissant et une armature urbaine polymorphe et contraignante, le besoin foncier régional annuel, qui était de l'ordre de 338 Ha durant de la période 2004-2014, serait de 750 ha entre 2014-2030 et de 578 entre 2030-2045, sachant que ce besoin à l'échelle nationale est estimé, actuellement, à 5900 Ha par an. Parallèlement, les documents d'urbanisme au niveau de Souss-Massa présentent des périmètres d'aménagement étendus de 71 000 ha. Les terrains nus destinés à la construction dépassent les besoins quantifiés. Par-delà ces superficies immenses, on assiste à des formes multiples d'empiètement sur les terres agricoles, au foisonnement de l'habitat irrégulier et à la profusion du mitage urbain, à défaut d'efficacité quant aux politiques publiques d'urbanisme, d'habitat et du foncier.

Le recours au benchmark a permis de marquer le contraste entre le dispositif juridique national et des législations étrangères en matière de logiques, principes et normes de planification et préservation des terres agricoles.

Au demeurant, le présent travail se veut une réflexion sur des pistes d'inflexion vers une nouvelle logique de planification urbaine régulatrice, susceptible d'arbitrer et de juguler les conflits d'usage des sols urbains et agricoles. A cet effet, il est suggéré de repenser les termes de référence des documents d'aménagement et d'urbanisme et de procéder autrement à leur élaboration suivant des canevas intelligents.

Mots clés : planification territoriale et urbaine, foncier agricole, conflit d'usage, régulation

Abstract :

Reconciling the sectoral interests of urban planning and agriculture is a challenge. The idyllic ambition to plan the city while enhancing agricultural land through a planning tool is subject to conflicts of use and divergent stakeholder logics. Thus, this work highlights the problem of conflicts between urban planning and agricultural land. The aim is to identify ways of objectifying and rationalizing the planning process in order to regulate these conflicts.

This reflection has demonstrated the correlation between the multiple dynamics and the needs of urbanizable land, at the level of the region of Souss-Massa as a case study. In a changing territorial context characterized by a growing urbanization process and a polymorphous and constraining urban framework, the annual regional land need, which was about 338 ha during the period 2004-2014, would be 750 ha between 2014-2030 and 578 between 2030-2045. This need is currently estimated, on a national scale, at 5900 Ha per year.

The urban planning documents at the level of Souss-Massa present extensive development perimeters of 71 000 ha. Bare land intended for construction exceeds the quantified needs. Beyond these huge areas, we are witnessing multiple forms of encroachment on agricultural land, the proliferation of irregular housing and the profusion of urban sprawl, due to the lack of effectiveness of public policies on urban planning, housing and land.

The use of the benchmark made it possible to highlight the contrast between the national legal system and foreign legislation in terms of logics, principles and standards of planning and preservation of agricultural land.

This reflection proposes a new logic of regulatory urban planning capable of arbitrating and resolving urban and agricultural land use conflicts. To this end, we propose to improve the terms of reference of development and urban planning documents and to better elaborate them according to intelligent frameworks.

Key words: territorial and urban planning, agricultural land, conflict of use, regulation

Introduction :

La planification est, par essence, multi-scalaire, et chaque échelle de conception est marquée par une représentation plurielle de l'espace. Elle soulève des interprétations multiples ayant chacune ses logiques, ses calculs, ses règles et ses intérêts. Il n'est pas facile de concilier des intérêts sectoriels divers et divergents et de faire valoir «l'idéal» de planifier l'urbain et de mettre en valeur le potentiel agricole dans un projet de schéma, de plan ou de carte, à défaut d'un cadrage référentiel partagé par l'ensemble des acteurs.

Il est impératif d'estomper les dissensions souvent occultes, mais parfois, manifestes entre les logiques et dynamiques d'urbanisation, d'une part, et les enjeux et objectifs du développement

agricole, d'autre part. La planification, qui se veut régulatrice des conflits d'usage du sol, doit représenter un moyen d'arbitrage quant à la prise de décision dans les domaines de l'Aménagement du territoire, de l'urbanisme et du foncier.

Comment, alors, objectiver les processus de planification et faire des plans, notamment d'urbanisme, des outils d'arbitrage et de régulation des conflits d'usage des espaces périurbains et ruraux, en quête d'une transition vers la durabilité du territoire ? Pour répondre à cette question directrice, il est proposé de faire des dissensions dans les politiques sectorielles de l'urbanisme et de l'agriculture au niveau de la région de Souss-Massa un cas d'étude. A cet égard, cette réflexion sera articulée autour de trois axes fondamentaux, à savoir :

- Difficulté d'optimiser la planification dans un contexte territorial mouvant ;
- Corrélation entre les dynamiques multiples et les besoins en sol urbanisable ;
- Eléments de Benchmark et pistes de réflexion.

1. Difficulté d'optimiser la planification dans un contexte territorial mouvant :

Les processus d'urbanisation sont irréversibles à l'échelle planétaire. Ces processus entraînent des transformations spatiales majeures sous les effets d'étalement des métropoles, des mégalopoles et des méga-corridors, voire des villes à différentes échelles.¹ Le contexte national ne fait pas d'exception ; c'est pourquoi, il est proposé d'y révéler les aspects de mouvance et les impacts sur le foncier agricole, avant d'analyser le même constat au niveau de la région de Souss-Massa soumise, actuellement, au défi d'une armature urbaine polymorphe et contraignante.

1.1. Aspects de mouvance du territoire national et impacts sur le foncier agricole :

L'armature urbaine a connu des mutations profondes, au niveau national, depuis les premières décennies du 20^{ème} siècle jusqu'à présent, traduisant des taux excessifs en termes d'accroissement de la population urbaine. De moins de 8% au début du siècle précédent, le taux d'urbanisation est passé à 29.2% en 1960, 51.3% en 1994, 55.1% en 2004 et à 60.3% en 2014. Ce taux est estimé à 67.8% vers 2030 et à 73.6% à l'horizon 2050.² L'ampleur de l'urbanisation est tellement énorme que la population urbaine a été multipliée par six (6) depuis 1960 et par quarante-six (46) en un peu plus d'un siècle passant de 440.000 d'habitants vers 1900 à 20.4 millions d'habitants en 2014. Ladite population urbaine dépassera probablement le cap des 26 millions et 32 millions d'habitants respectivement à l'horizon 2030 et 2050.³

Le territoire national abrite actuellement une myriade d'entités urbaines, soit 278 villes et 74 centres délimités. Cette nébuleuse urbaine est liée à des mutations spatiales sous forme d'expansions des espaces urbains au détriment des espaces ruraux et agricoles impliquant des concurrences d'activités et d'usages.

Outre le mitage urbain, l'urbanisation a généré une consommation excessive des terres à fort potentiel agricole, autant dire que le Maroc est en train de perdre ses terres agricoles les plus productives. A cet égard, la déperdition annuelle est de l'ordre de 1 400 ha et le cumul de perte de terres à haut potentiel agricole est estimé à 79 000 ha vers 2030. L'impact sur les périmètres d'irrigation est également considérable, on a perdu, au bout de 20 ans, 28 000 ha irrigués, soit l'équivalent du périmètre Loukkos.⁴

¹ Actuellement, plus de la moitié de la population mondiale vit dans les villes. Ce chiffre devrait atteindre 66% en 2050 et près de 85% en 2100. Par ailleurs, ce sont les villes moyennes de moins de 150 000 habitants et les petites concentrations urbaines qui sont à l'origine de l'urbanisation accrue en Afrique. Ces dynamiques entraînent, souvent, des empiétements démesurés, sur le sol agricole. Voir : https://population.un.org/wpp/Publications/Files/WPP2019_Highlights.pdf

² Conseil Economique, Social et Environnemental du Maroc (CESE) : réussir la transition vers des villes durables, auto-saisine n°32/2017, 2017, pp.53-55.

³ https://www.hcp.ma/Projections-de-la-population-urbaine-du-Maroc-par-age-simple-et-sexe-2014-2050_a2207.html

⁴ Voir :

Qui plus est, la pratique de l'urbanisme dérogatoire en marge de la loi, notamment depuis son introduction officielle en 1999⁵, a eu des retombées spatiales négatives, en faisant ouvrir à l'urbanisation des zones agricoles intensives, des ceintures vertes, des réserves naturelles et des zones à risque.⁶

S'agissant de la région de Souss-Massa, celle-ci compte 471 135 ha de Surface Agricole Utile (SAU). Les zones irriguées sont de l'ordre de 156 030 ha, soit près de 33% de la SAU régionale et 21% de la SAU irriguées au niveau national. L'importance des ressources agricoles n'est pas à démontrer dans cette région. Toutefois, la SAU a diminué de 2% entre 2009 et 2016 et les zones irriguées ont diminué de 23% durant la même période.⁷

Certes, ce constat est alarmant, mais au-delà des éléments quantitatifs portant sur la déperdition du foncier agricole, on insiste sur les aspects qualitatifs qui sous-tendent les mutations économiques et socio-spatiales régionales, nécessitant une stratégie territoriale et une veille continue. L'objet étant de faire un arbitrage lucide entre des politiques sectorielles discordantes, en faisant recours à une planification régulatrice qui tient compte de la carte agricole à établir.

Il est en question de délimiter à travers une cartographie thématique les périmètres urbains, les sols urbanisables et les zones non aedificandi où toute construction est interdite. Autrement dit, il est nécessaire de classer les terres agricoles en trois catégories : les terres à haut potentiel agricole à protéger, les terres à potentiel agricole moyen à sauvegarder et les terres à faible potentiel agricole à ouvrir à l'urbanisation. Cette action est prioritaire, notamment dans un contexte territorial régional en pleine mouvance.

-
- Le Ministère de l'agriculture, de la pêche maritime, du développement rural et des eaux et forêts, Direction régionale de l'agriculture de la région de Souss-Massa, BET Compétences-conseil : Etude pour l'élaboration de la carte agricole de la région de Souss-Massa, rapport de la phase1 : Etude de l'existant et identification des besoins, 2021, p.3
 - Le Haut-Commissariat au Plan : Prospective Maroc 2030, agriculture 2030 : quels avenir pour le Maroc ? p.64. In : <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-02137637/document>
 - <https://lesec.ma/business/agriculture-vs-urbanisation-les-terres-agricoles-en-danger.html>

⁵ La pratique de l'urbanisme dérogatoire en dehors du cadre légal au Maroc est ancienne, mais elle a été instituée officiellement par la circulaire n°254 du 12 février 1999. Le gouvernement dit d'alternance en 1998 a tenu, à cette époque, un discours portant sur la transparence et la promotion de l'investissement au vu du marasme économique et de la rigidité des outils de planification urbaine. Trois autres circulaires vont succéder la circulaire de 1999 respectivement en 2001, 2003 et 2010 annonçant la volonté de booster le développement économique et socio-spatial. Ces mesures ont été déclarées provisoires et transitoires, en attendant des réformes et réajustements législatifs et réglementaires, alors que la reconnaissance juridique de cette pratique n'a été introduite dans un texte de loi qu'après 20 ans à travers le dahir n° 1-19-18 du 7 jomada II 1440 portant promulgation de la loi n° 47-18 portant réforme des CRI et création des commissions régionales unifiées d'investissement. (B.O. n° 6754 du 21 février 2019).

⁶ Conseil Economique, Social et Environnemental du Maroc (CESE) : étude d'impact des dérogations dans le domaine de l'urbanisme, saisine n°11/2014, 2014, p.17.

⁷ Région de Souss-Massa : Elaboration du plan territorial de lutte contre le réchauffement climatique de la région Souss-Massa, 2017, p.127.

1.2. Aspects de mouvance au niveau de la région de Souss-Massa :

La région occupe une place géographique importante dans le territoire national, elle fait une jonction entre le Nord et le Sud du pays et joue de ce fait un rôle stratégique aux niveaux économique et spatial.⁸

La dynamique économique qu'a connue la région de Souss-Massa durant les dernières décennies, en a fait un territoire attractif au vu des opportunités d'investissement et d'emploi offertes par les divers secteurs économiques, à savoir l'agriculture, la pêche, l'industrie agro-alimentaire et le tourisme. Au niveau national, la région se trouve quatrième dans le secteur primaire, septième dans le secteur secondaire et sixième dans le secteur tertiaire.

C'est ainsi que cette dynamique économique a généré une dynamique démographique soutenue, avec des Taux d'Accroissement Annuel Moyen (TAAM) supérieurs à ceux enregistrés au niveau national.

Tableau n°1 : Evolution de la population de la région Souss-Massa entre 1982 et 2014

Année	Population	Taux Accroissement régional	Taux Accroissement national
1982	1.370.758	2,9%	2,6%
1994	1.910.905	2,8%	2,1%
2004	2.324.142	1,9%	1,4%
2014	2.676.847	1,4%	1,2%

Source : RGPH 1971-1982-1994-2004 et 2014

La région a accueilli 1.917806 habitants, entre 1960-2014, soit une moyenne annuelle de 35.514 habitants, ce qui représente la taille d'une ville moyenne ; mettant ainsi à l'épreuve tous les outils de planification, quelle qu'en soit la nature⁹. C'est au niveau de l'accroissement de la population urbaine que la région se démarque, avec un taux de 3,2%, contre 2,1% au niveau national, entre 2004 et 2014.

A l'horizon 2030, la population de la région passera de 2.669.480 habitants, en 2014, à 3.315.230 habitants en 2030, avec un TAAM de 1.6%, alors que celui-ci sera de 0.96% au

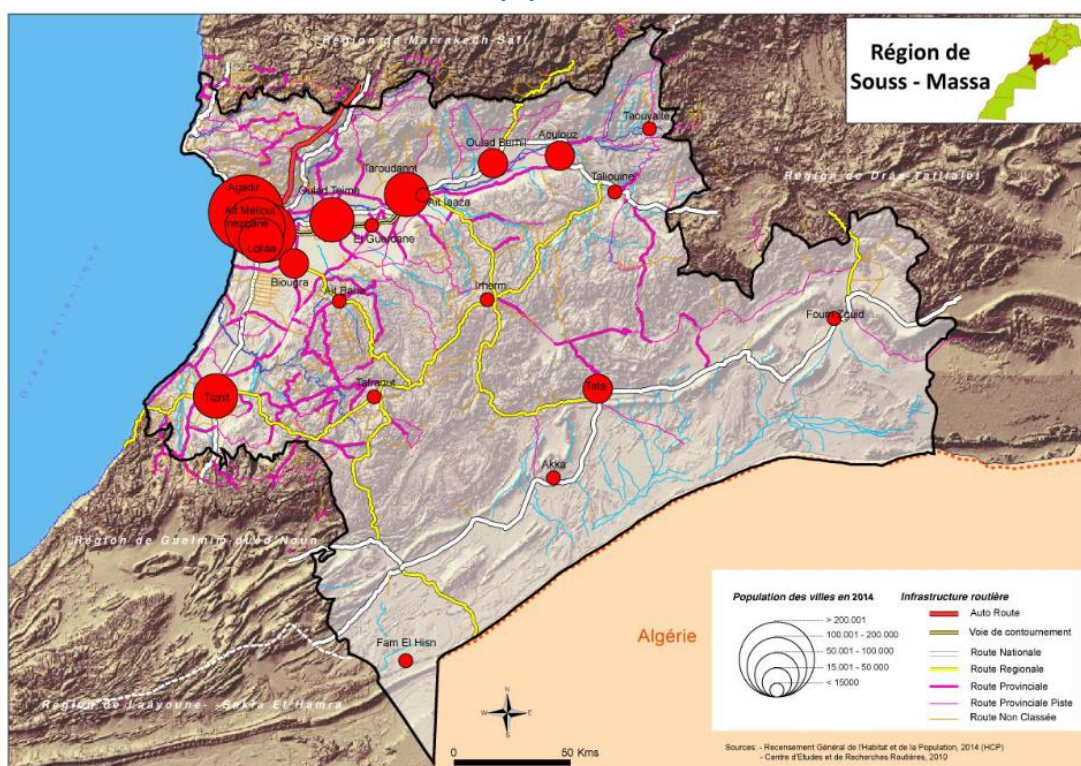
⁸ La région Souss-Massa est composée de deux préfectures : Agadir Ida Outanane et Inezgane Ait Melloul et de quatre provinces : Chtouka Ait Baha, Tiznit, Taroudant et Tata. Le nombre des communes de la région est de 175, dont 21 urbaines et 154 rurales soit à peu près 12 % de l'ensemble des communes à l'échelon national. Le chef-lieu de la région Souss-Massa est la ville d'Agadir qui constitue avec les villes avoisinantes (Dcheira El Jihadia, Inezgane, et Ait Melloul), une aire urbaine d'une population de 824.360 habitants.

⁹ Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, Département de l'Aménagement du Territoire National et de l'Urbanisme, Inspection Régionale de l'Aménagement du Territoire Et de l'Urbanisme de Souss-Massa : Cadre d'Orientation de la Politique Publique de l'Aménagement du Territoire (COPPAT) au niveau de la région Souss-Massa, avril 2019.

niveau national. La population urbaine connaîtra un accroissement de 2.72%, entre 2014 et 2030, passant ainsi de 1.497.450 à 2.300.420 habitants, contre un TAAM de 0.70 à l'échelle nationale.

De même, le taux d'urbanisation régional est passé de 39.5% en 1994 à 56,3% en 2014, il passera à 69.4% en 2030.¹⁰ L'accroissement démographique de la population urbaine de Souss-Massa est attribué à l'extension des périmètres urbains des villes, à l'émergence de nouveaux centres urbains, aux flux migratoires vers la région et à l'exode rural. La région reçoit 12.5% des migrations interrégionales, dont les migrations urbaines représentent 55%, occupant ainsi la deuxième place après le Grand Casablanca.

Carte n°1 : Taille de la population urbaine en 2014



Source : Inspection Régionale de l'Aménagement du Territoire Et de l'Urbanisme de Souss-Massa : Cadre d'Orientation de la Politique Publique de l'Aménagement du Territoire (COPPAT) au niveau de la région Souss-Massa, avril 2019

Les dynamiques socio-économiques et démographiques constituent des leviers des transformations spatiales régionales. Cependant, les taux d'urbanisation par provinces et préfectures présentent des écarts très importants. En effet, on passe de 95% au niveau de la préfecture d'Inezgane Ait Melloul, à 29.6% à la province de Taroudant.¹¹ En outre, la densité

¹⁰ Direction Régionale du HCP, Agadir : Annuaire statistiques de Souss-Massa, 2017.

¹¹ La répartition géographique globale de la population est contrastée, elle se caractérise par la concentration de près de 68% de la population urbaine dans les deux préfectures d'Inezgane-Ait Melloul (34.7%) et d'Agadir-Ida Outanane (33.7%). Cette situation s'explique notamment par la dynamique économique et urbaine de ces préfectures. Le grand Agadir concentre presque 43% de la population régionale. La province de Taroudant occupe la troisième place avec un taux de 16.5% de la population urbaine régionale.

démographique sur l'étendue du territoire de la région est de 49,8 habitants au km². Cette densité est légèrement supérieure à la moyenne nationale estimée à 47,6 habitants/km². Cet indicateur connaît toutefois de grandes variations selon les provinces et préfectures.¹²

1.3. Défi d'une armature urbaine régionale polymorphe et contraignante :

Selon le Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT), le noyau central de l'armature urbaine de Souss-Massa, la ville d'Agadir, est une agglomération singulière dans l'espace national. Elle constitue l'un des pôles de croissance les plus dynamiques du pays. Elle s'est transformée en véritable métropole nationale dont le développement et le rayonnement ne cessent de croître, entraînant une véritable transformation de l'espace régional par une urbanisation de plus en plus étendue vers l'intérieur dans la plaine mais également sur les piedmonts et même les zones montagneuses.

Le système urbain de la région dont le noyau central est l'agglomération d'Agadir est l'un des huit grands systèmes urbains du Royaume. Selon l'Étude d'élaboration du Schéma National de l'Armature Urbaine (SNAU), ce système est composé de 28 villes et centres urbains, à savoir ¹³ :

- une métropole à portée nationale, le Grand Agadir y compris Inezgane, Ait Melloul, Dechria El Jadida et Drarga ;
- deux villes péri-métropolitaines : Lqiaa et Ouled Taima ;
- un relais territorial : Taroudant
- 11 relais locaux ou villes moyennes, dont la taille varie de 10.000 à 50.000 habitants en 2014.

Le niveau basique de la pyramide comporte 09 petites villes ; lesquels sont en pleine croissance, en plus des 23 centres ruraux chefs-lieux des communes à vocation rurale. Il y a lieu de souligner, également, l'émergence de quatre centres délimités situés dans la périphérie de la ville d'Agadir, à savoir : Drargua, Ait Amira, Tamsia et Aourir, ayant chacun une population supérieure à 20 000 habitants.

L'armature urbaine est marquée par la grande concentration métropolitaine du grand Agadir ; autant dire que la région est marquée par une grande disparité entre les territoires au niveau

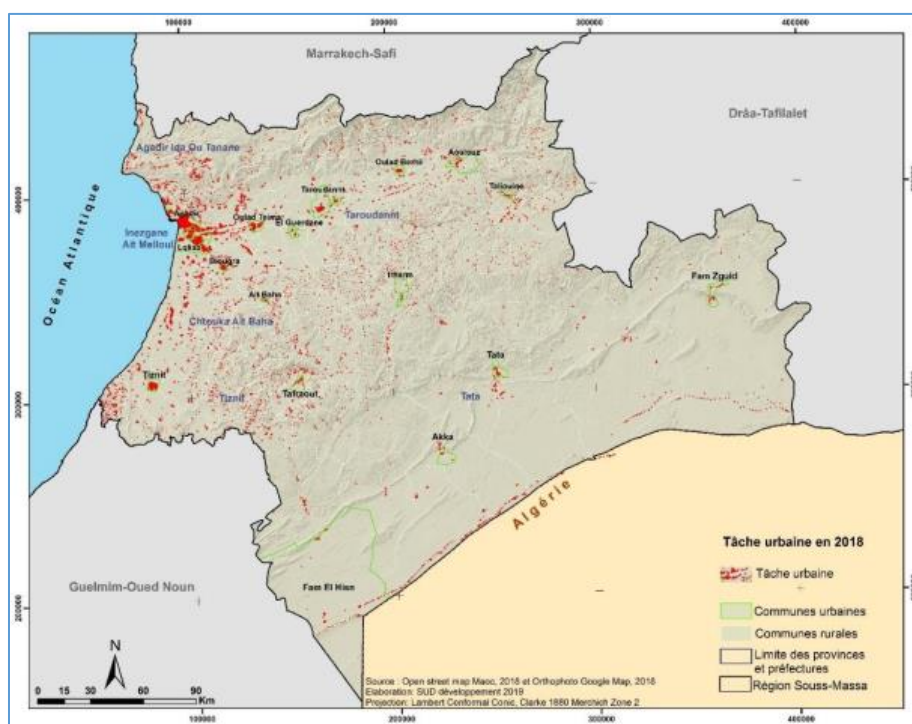
¹² Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, Département de l'Aménagement du Territoire National et de l'Urbanisme, Inspection Régionale de l'Aménagement du Territoire Et de l'Urbanisme de Souss-Massa : Cadre d'Orientation de la Politique Publique de l'Aménagement du Territoire (COPPAT) au niveau de la région Souss-Massa, avril 2019.

¹³ Ministère de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, Direction de l'aménagement du territoire : Le Schéma National de l'Armature Urbaine : Rapport de synthèse, Février 2017.

de la répartition des populations, au point que le COPPAT a emprunté l'expression « le grand Agadir et le désert ». Les plaines du Souss et Massa constituent le territoire de peuplement par excellence. Les zones rurales et notamment montagneuses au niveau de Haut et Anti-Atlas sont soumises au phénomène du dépeuplement.

La tache urbaine démontre que l'armature urbaine de la région Souss-Massa est hétérogène et polynucléaire, nécessitant des restructurations stratégiques et opérationnelles. D'ailleurs le phénomène de périurbanisation autour d'Agadir a donné lieu à des centralités multifonctionnelles.

Carte n°2 : Tache urbaine au niveau de la région Souss-Massa



Source : Rapport diagnostic stratégique territorial du projet de SRAT, 2021

L'axe regroupant Agadir, Inezgane, Ait Melloul, Oulad Teima et Lqiaa concentre plus de 75% de la population urbaine de la région et constitue un trait saillant de l'armature urbaine régionale. Le territoire de la région est marqué également par trois villes moyennes : Taroudant, Tiznit et Biougra et cinq petites villes : Oulad Berhil, Tata, Aoulouz, Ait Laaza et El Guerdane¹⁴.

Parallèlement, il y a lieu de signaler que le nombre de centres ruraux est de l'ordre de 100, ce qui rend les mutations spatiales composites et suivent des rythmes différents et contrastés. Cependant, les mutations des espaces ruraux et périurbains se déroulent en grande partie dans

¹⁴ La population de ces cinq petites villes varie entre 12.000 et 25.000 habitants, totalisant 7% de la population urbaine régionale.

l'irrégularité et en marge de la loi. Les dynamiques précitées se traduisent en termes d'espace en une myriade de villes et centres urbains, marqués par le pullulement de l'habitat amorphe. Le transfert inévitable d'une part de la population rurale vers les villes fait gonfler l'armature urbaine de la région. Les différentes dynamiques et mutations suscitées induisent des besoins conséquents en sol urbanisable.

2. Corrélation entre les dynamiques multiples et les besoins en sol urbanisable :

Il est question de mettre en évidence les dynamiques multiples notamment démographiques et leur corrélation avec les besoins en termes de sol à urbaniser annuellement, par province et par ville, en vue de faire du document d'urbanisme et de la carte agricole des outils d'arbitrage territorial et de régulation du conflit qui oppose les logiques et priorités des politiques agricoles et urbaines.

2.1. Dynamique démographique et besoin en sol urbanisable au niveau de la région :

Les projections démographiques à l'horizon 2030 confirment les dynamiques continues de la région. Les tendances lourdes de la croissance démographique, constatée depuis plusieurs années esquissent un profil qui tend vers l'urbanisation.

S'agissant de l'estimation des besoins fonciers en milieu urbain au niveau de la région Souss-Massa entre 2014 et 2045, les projections relatives à la taille de la population urbaine et à l'estimation des besoins en sol urbanisable sont établies sur la base des données du HCP, à souligner le RGPH - 2014 et les projections de la population et des ménages 2014-2050. De même, ce travail fait référence aux stratégies nationales, notamment l'étude élaborée en 2016 par le Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, relative à l'élaboration de la Stratégie Nationale de Gestion du Foncier.

La composante urbaine de la population de la région contribuera fortement à l'état d'évolution démographique projeté et à la taille des superficies à ouvrir à l'urbanisation. La région deviendra à dominante urbaine, avec des extensions spatiales des villes et centres émergents à un rythme soutenu.

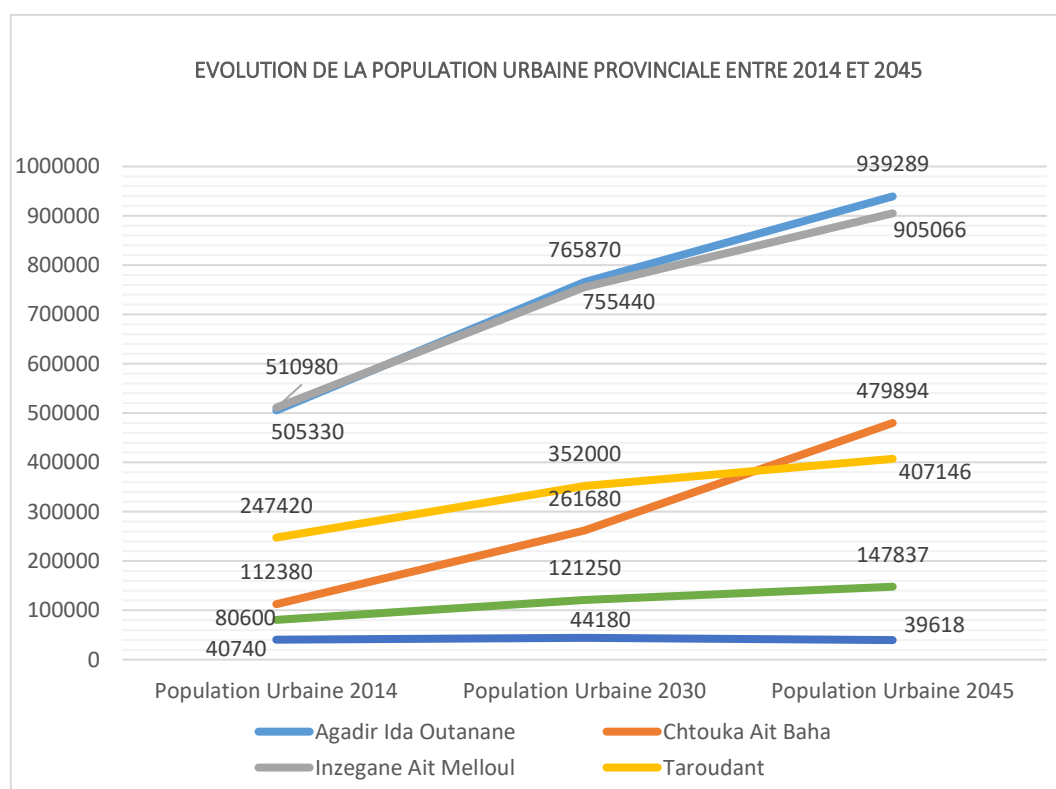
Il importe de souligner que d'après de la Stratégie Nationale de Gestion du Foncier, les besoins annuels, à l'échelle nationale, ont été estimés à près de 3075 Ha durant la période 1994-2004 et à près de 4600 Ha durant la période 2004-2014, avec une augmentation de 50%. Quant à la période 2014-2034, les besoins globaux ont été évalués à près de 118 000 Ha, soit une superficie de 5900 Ha par an.

Ce faisant, le tableau suivant explicite les données de base et les projections des populations à l'horizon de 2030 et 2045.

Tableau n°2 : Estimation des besoins en sol urbanisable (ha) à l'échelle régionale

Population / Besoin	Population Urbaine - Maroc	Population Urbaine - région
Population 2014	20 352 799	1 497 452
Population 2030	26 661 546	2 300 415
Population 2045	31 027 662	2 918 850
Surplus 2014-2030	6 308 747	802 963
Surplus 2030-2045	4 366 116	618 435
Besoin annuel estimé 2014-2030 en Ha	5900	750,9
Besoin annuel estimé 2030-2045 en Ha	4083	578,3

Source : Projections établies par le BET Compétences-Conseil, 2021



Source : BET Compétences-Conseil sur la base des projections HCP, 2021

Sur la base des résultats de l'analyse des dynamiques démographiques et spatiales, il est démontré que le besoin moyen annuel régional est estimé à 750,9 ha entre 2014-2030 et à 578,3 entre 2030-2045. Le besoin moyen annuel va fléchir au fil des années, sachant que le phénomène d'urbanisation ne va pas garder une allure croissante suivant une logique linéaire.

Dans le même cadre et au vu du poids démographique en milieu urbain dans chaque région, la répartition des besoins fonciers générés par la croissance urbaine au cours de la période 2004-

2014 montre que ces besoins sont concentrés à hauteur de 54% dans quatre régions, parmi lesquelles, on trouve la région de Souss-Massa qui présente un besoin annuel de 338 Ha.

La plaine du Souss demeure l'ossature principale du peuplement du territoire régional. Elle va continuer à connaître des rythmes d'urbanisation élevés, en termes de densité et d'expansion urbaine. Le grand Agadir va gagner encore plus quant aux dynamiques urbaines, notamment sur l'axe Dcheira- Inezgane- Ait Melloul.

2.2. Dynamique démographique et besoin en sol urbanisable au niveau des provinces et des villes :

Le tableau suivant fait correspondre les projections des populations urbaines, à l'échelle des préfectures et provinces, aux besoins en foncier urbain qui changent d'une entité spatiale à l'autre au vu des dynamiques diverses et variées que connaissent les différentes portions du territoire régional.

Tableau n°3 : Estimation des besoins en sol urbanisable (ha) par province /préfecture

Provinces / Préfectures	Population Urbaine 2014	Population Urbaine 2030	Population Urbaine 2045	Besoin Moyen annuel 2014-2030	Besoin Moyen annuel 2030-2045
Agadir Ida Outanane	505 330	765 870	939 289	249,99	154,62
Chtouka Ait Baha	112 380	261 680	479 894	85,42	79,00
Inezgane Ait Melloul	510 980	755 440	905 066	246,59	148,99
Taroudant	247 420	352 000	407 146	114,90	67,02
Tata	40 740	44 180	39 618	14,42	06,52
Tiznit	80 600	121 250	147 837	39,58	24,34
Région	1.497.450	2 300 420	2 918 850	750,90	578,3

Source : Projections établies par le BET Compétences-Conseil, 2021

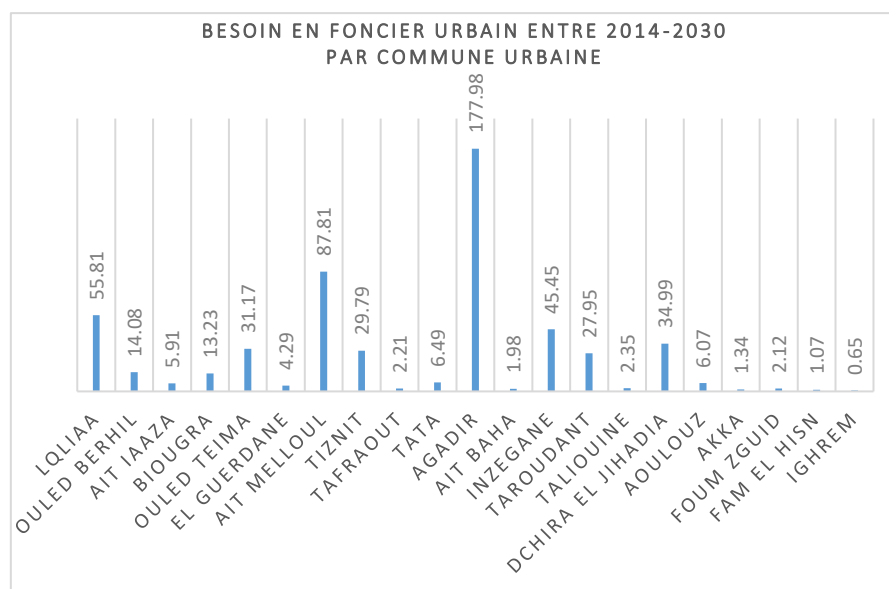
La préfecture d'Agadir Ida Outanane aura besoin annuellement d'une superficie à urbaniser de 250 ha et 155 ha environ respectivement durant les périodes 2014-2030 et 2030-2045. Suivant la même tendance, la préfecture d'Inezgane Ait Melloul sera appelée à mobiliser une aire urbanisable de 247 ha et 149 ha par an durant les mêmes périodes.

Dans les mêmes horizons temporels, les provinces les moins dynamiques sur les plans économique et socio-spatial, en l'occurrence Tata et Tiznit, vont enregistrer des besoins annuels en sol urbain, en deçà de 15 ha pour Tata et moins de 40 ha pour Tiznit.

La répartition des besoins en foncier urbain par préfecture et province durant les périodes 2014-2030 et 2030-2045, illustre les différences de chiffres et le fléchissement probable de la demande sur les zones à ouvrir à l'urbanisation. L'allure des croissances est corolaire à la

structure urbaine de chaque entité spatiale, au vu des grandes villes et des centres émergents qui connaissent des rythmes de croissance démographique soutenus.

Les mêmes logiques de projection sont transposées sur les villes de la région pour avoir plus de visibilité sur la répartition des besoins en sol urbanisable. Le graphe suivant met en évidence les surfaces prévisionnelles à destiner aux processus de production des espaces urbains.



Source : Projections établies par le BET Compétences-Conseil, 2021

La ville d'Agadir est à la tête du peloton avec un besoin moyen annuel estimé à 178 ha vers 2030, suivie d'Ait Melloul (88 ha), Laqliaa (56 ha), Inezgane (45 ha) et Dsheira (34 ha) et Ouled Taima (31 ha). Tiznit, Taroudant, Biogra et Tata auront des besoins modérés respectivement de l'ordre de 30 ha, 28 ha, 13 ha et 06 ha.

Parallèlement, il y a des communes urbaines qui vont connaître une stagnation dans le domaine de l'urbanisme, mais il sera toujours logique de miser sur un schéma volontariste qui aspire à une promotion économique et socio-spatiale qui va générer un TAAM équivalent à la moyenne nationale de 0.96. L'hypothèse considère les efforts impulsés par les pouvoirs publics pour promouvoir ces territoires et réduire les inégalités inter et intra-régionales.

2.3. Dynamiques diverses et étendues des périmètres d'aménagement : au-delà des besoins tendanciels :

La base économique de la région est diversifiée, eu égard aux attraits et aux fonctions de l'agriculture, l'industrie notamment l'agroalimentaire, la logistique, la pêche maritime, le tourisme, les activités minières, les services, le commerce et les énergies renouvelables. Les schémas volontaristes d'aménagement et de développement, dans ces secteurs, affichent des niveaux d'ambition différents et influencent la portée du foncier à mobiliser.

L'impact sur le processus d'urbanisation de la région de Souss-Massa est manifeste, ce qui génère des besoins fonciers importants en milieux urbain, périurbain et rural. Le foncier consommé par le secteur de l'habitat au cours de la période 2004-2014 a été de l'ordre de 4214 Ha. Les besoins globaux en logements, durant cette période, se sont élevés à 172 379 logements, alors que la production effective de logements n'a pas dépassé 110 769 logements avec un taux de couverture des besoins de 64,3% et un déficit cumulé de 61.610 logements. Qui plus est, la production de lots de terrains équipés dans le cadre des lotissements réglementaires a été de 58 788 lots viabilisés, avec un taux de couverture des besoins de 34,1%¹⁵.

Dans le même sens, l'Agence Urbaine d'Agadir instruit annuellement entre 8 500 à 9 500 dossiers de lotir, de créer des groupes d'habitations, de morceler et de construire. Le taux d'avis favorable est de l'ordre de 72%. L'Agence Urbaine de Taroudant -Tiznit-Tata, quant à elle, traite chaque année 5 000 dossiers environ avec un taux d'avis favorable de 74% pour les grands projets et 85% pour les petits projets.¹⁶

La région ne cesse d'enregistrer une augmentation annuelle du nombre d'autorisations de lotir, de créer des groupes d'habitations, de morceler et de construire dans toutes les villes et communes de la région. Cette dynamique concerne les secteurs de l'habitat, du tourisme et de l'industrie.

Ainsi, les programmes des zones industrielles initiés durant la période 2004-2014 ont donné un nombre important de projets engagés. 44 projets ont fait mobiliser des terrains publics d'une superficie totale de 3036 ha soit une surface moyenne par projet de près de 74 ha signifiant une augmentation dans la taille des projets, et un rythme moyen de mobilisation foncière sans précédent puisqu'il dépasse les 300 Ha par an. L'industrie est un secteur en voie de progression avec le plan régional d'accélération industrielle.¹⁷

La masse des demandes d'autorisations n'est pas à démontrer, mais en parallèle, d'autres règles cohabitent ; lesquelles vivent le marché de l'habitat non réglementaire et la parcellisation excessive.

D'ailleurs, les documents d'urbanisme présentent des périmètres d'aménagement de 40 000 ha dans le territoire de compétence de l'Agence Urbaine d'Agadir et de 31 000 ha dans le territoire de l'Agence Urbaine Taroudant-Tiznit-Tata. Le périmètre d'aménagement global de la ville d'Agadir est de l'ordre de 8 400 ha. Les terrains nus destinés à la construction dépassent

¹⁵ Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, Direction de l'Aménagement du Territoire / BET EDESAT : Étude relative à l'élaboration de la Stratégie Nationale de Gestion du Foncier, Mission 2 : Etat des lieux et diagnostic territorial, 2016.

¹⁶ Agence Urbaine d'Agadir et Agence Urbaine de Taroudant -Tiznit-Tata, 2021.

¹⁷ Centre Régional d'investissement de Souss-Massa : Guide du foncier industriel de la région Souss-Massa, 2020, pp.38-56.

les besoins quantifiés. Par-delà ces superficies immenses, on manque d'efficacité dans l'action publique quant à la réalisation des équipements publics et des projets dédiés à l'habitat abordable pour toutes les couches sociales. Par conséquent, on assiste à des formes multiples d'empiètement sur les terres agricoles par le foisonnement de l'habitat irrégulier et la profusion du mitage urbain.

Au bout du compte, la question des espaces à ouvrir à l'urbanisation se déroule à des échelles différentes et requiert d'autres mécanismes de production de logements pour les classes défavorisées. La fabrication de l'urbain s'enroule dans un dispositif institutionnel, juridique, méthodologique et normatif à repenser. Il est impératif d'opérer des remaniements multiples à apporter au niveau du système de gouvernance, du cadrage juridique et des référentiels en matière de normes et de méthodes de planification et de gestion des espaces urbains et ruraux.

3. Eléments de Benchmark et pistes de réflexion :

Multiplés sont les similitudes entre les documents d'urbanisme régissant le Maroc, la France, l'Espagne et l'Angleterre. Mais, il y a aussi de nombreux éléments de différence quant aux logiques, principes et règles de rigueur en matière de planification. Il est question de tirer des enseignements du benchmark avant de se lancer dans des pistes de réflexion en termes, de logiques, principes et canevas de planification urbaine.

3.1. Eléments du benchmark et enseignements :

La préservation et la mise en valeur des terres agricoles sont des questions marquant un contraste entre le dispositif juridique marocain et des législations étrangères. Les degrés de conscientisation et d'intégration de telles préoccupations dans les processus et actes de planification et de gestion urbaines diffèrent d'un pays à l'autre. C'est ainsi qu'il importe de comparer les grands traits juridiques quant à la présence et l'effectivité de la dimension protectrice des terres agricoles en droit d'urbanisme.

Dans les pays du Nord, il convient de confirmer que les principes stratégiques et généraux sont du ressort de l'Etat, alors que les options d'aménagement sont, naturellement, une affaire locale. Les orientations retenues à l'échelle de la planification stratégique et territoriale trouvent habilement leurs traductions, développements et modulations dans les documents d'urbanisme.

En Espagne, les documents de planification urbaine sont essentiellement les Plans Généraux d'Aménagement Urbains (PGAU) indique les destinations des sols classés selon trois catégories : les sols urbains, les sols urbanisables et les sols non urbanisables. Les plans de détail sont conçus pour les périmètres urbains et les plans sectoriels portent sur les sols urbanisables. Ce dispositif présente des moyens de planification réglementaire définissant l'utilisation du sol et les servitudes de protection des terres agricoles.

En France, les outils de planification urbaine accordent une grande attention à la dimension agricole et environnementale de manière à permettre de concevoir l'espace et d'y assurer un certain contrôle des actions de l'homme. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU)¹⁸, équivalents respectifs du Schéma Directeur d'Aménagement Urbain (SDAU) et du Plan d'Aménagement (PA) à l'échelle nationale, sont obligatoirement accompagnés par des études d'impact sur l'environnement.

¹⁸ Les procédures d'élaboration de ces documents offrent l'occasion de créer une scène de débats où s'expriment des tensions économiques et politiques liées aux constructions territoriales des intercommunalités des régions urbaines. Voir : Samuel Martin, Nathalie Bertrand, Nicole Rousier : les documents d'urbanisme, un outil pour la régulation des conflits d'usage de l'espace agricole périurbain ? in : <https://www.cairn.info/revue-geographie-economie-societe-2006-3-page-329.htm>

Le périmètre du SCOT prend en compte les besoins de protection des espaces naturels et agricoles ainsi que les besoins et usages des habitants. Il accorde une importance aux espaces à protéger. On impose les modifications nécessaires à apporter au schéma lorsque les dispositions de celui-ci compromettent les principes de durabilité, autorisent une consommation excessive de l'espace, notamment ne prennent pas suffisamment en compte les enjeux relatifs à la préservation ou à la remise en bon état des continuités agricoles et écologiques. Une évaluation est prévue pour analyser les résultats de l'application du schéma, notamment en matière de préservation des terres agricoles, d'environnement, de maîtrise de la consommation de l'espace.

Dans le même sens, le PLU s'appuie sur un diagnostic soulignant les besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace et d'environnement. Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours de la durée de validité de l'ancien plan. Il explicite les dispositions qui favorisent la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Le rapport de présentation du PLU justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCOT et au regard des dynamiques économiques et démographiques. En sus, le règlement d'aménagement du PLU délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

En Angleterre, les principes généraux sont du ressort de l'Etat. L'élaboration des DU est fondamentalement une affaire locale. Tout en observant une flexibilité, l'enjeu du développement urbain est réfléchi comme vision stratégique au niveau de la politique publique d'aménagement du territoire. Dans la même optique, la gestion urbaine s'enroule dans un dispositif technique, juridique, institutionnel et juridictionnel précis.

Le droit d'urbanisme en Angleterre accorde formellement aux décideurs des pouvoirs discrétionnaires renforçant le caractère indicatif des plans d'urbanisme. Malgré cette souplesse, chaque acte de planification ou d'autorisation d'un projet urbain doit obéir au moins aux 12 principes fondamentaux du développement durable prévus par la loi.

Tout projet d'aménagement stratégique définit les objectifs de développement du territoire visant à concourir à la coordination des politiques publiques et à favoriser un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales, une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols.

Les objectifs en matière de planification urbaine s'inscrivent dans une perspective de

développement équilibré des différents espaces urbains, périurbains et ruraux. Il importe de garantir la complémentarité entre les activités économiques, agricoles et forestières et entre les transitions écologiques, qui impliquent la valorisation des paysages, de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Au Maroc, la loi ne manque pas de dispositions portant sur des aspects protecteurs des espaces agricoles et forestiers. En effet, le SDAU a pour objet notamment de déterminer les zones nouvelles d'urbanisation en préservant notamment les terres agricoles et les zones forestières. Il fixe la destination générale des sols en déterminant la localisation des zones agricoles et forestières, des zones d'habitat avec leur densité, des zones industrielles, des zones grevées de servitudes.¹⁹ A son tour, le plan d'aménagement, en vertu de l'article 19, annonce que ce document a pour objet de définir l'affectation des différentes zones d'habitat, industrielle, commerciale, touristique, maraîchère, agricole et forestière. Il trace les zones dans lesquelles toute construction est interdite.

Ces dispositions s'apparentent à des mesures de mise en valeur du potentiel agricole, mais leur déclinaison en actions effectives laisse à désirer, au vu des mutations spatiales continues. Il est, également, remarquable que les objectifs du SDAU et du PA s'étendent sur des options annoncées comme conservatrices et protectrices. Toutefois, l'élaboration de ces documents n'est pas accompagnée d'une étude d'impact sur les terres agricoles. En outre, le dispositif juridique national manque de normes à même d'incarner cette dimension dans les documents d'urbanisme.

Au bout du compte, il s'avère que la planification urbaine au Maroc est entachée d'une incertitude ayant généré, depuis plus d'un siècle, une crise d'efficacité. Cette planification urbaine traduit au moins un triple handicap de méthode, d'outils et de politique publique. Cependant, dans les systèmes d'aménagement et d'urbanisme des pays du Nord, la planification est tellement verrouillée qu'elle ne débouche pas sur une consommation abusive des terres agricoles.

3.2. Vers l'inculcation des logiques et principes indubitables :

Le lien organique entre l'urbanisme et l'agriculture est évident. L'enjeu consiste à utiliser les outils de planification urbaine pour maîtriser l'interaction dialectique entre la production du sol urbain, d'une part, et la préservation et la mise en valeur des ressources agricoles, d'autre part, de

¹⁹ Selon l'article 4 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme, le schéma directeur d'aménagement urbain (SDAU) a pour objet notamment de fixer la destination générale des sols en déterminant la localisation des zones agricoles et forestières. En vertu de l'article 5 du même texte, ce schéma urbain comprend des documents graphiques constitués notamment par des cartes d'utilisation des sols dont celles définissant les zones agricoles et forestières. Dans le même sens, le décret d'application de la 12-90 précise dans son article 2 que les limites des zones agricoles et des zones forestières sont fixées par décrets pris sur proposition du ministre chargé de l'agriculture après avis de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme.

manière à s'insérer dans les logiques de la durabilité. A cet effet, le plan d'urbanisme est censé instaurer des servitudes, principes et règles en vue de rationaliser l'usage du sol et la consommation de l'espace. Ainsi, l'objet étant de prendre les mesures nécessaires tendant à la protection et la mise en valeur des terres agricoles.

Il sera lucide de repenser les causes et les impacts des traumatismes générés par la logique qui considère les périmètres agricoles, notamment irrigués, comme espaces immuables et la logique qui se permet de les ouvrir à l'urbanisation, ce qui mène à corriger les contradictions et déficiences d'ordre juridique et managérial. Les méthodes de planification sont souvent désemparées en l'absence de cadrage référentiel et stratégique devant être balisé par les outils de l'aménagement du territoire. Les approches de construction des politiques publiques et d'élaboration des outils d'aménagement présentent des nœuds structurels s'exprimant spatialement par les conflits d'usage entre le sol à urbaniser et le sol à protéger. Ainsi, l'objectivation des réflexions et l'évaluation des besoins en sol urbain à travers les techniques de mesure et d'analyse multicritère sont de nature à minimiser le conflit en question.

Certes, la volonté de rompre avec la planification usuelle se heurte au contraste entre le discours et l'action²⁰ et aux pesanteurs d'ordre juridique et institutionnel, mais il est toujours possible de changer les logiques dominantes et plaider pour des principes fédérateurs, à même d'aider à faire mieux en matière de planification et de gestion des espaces urbains et ruraux. A cet égard, il est proposé de miser sur l'appropriation collective d'une série de principes directeurs, en amont desquels, il y a lieu d'avancer le principe de l'optimum et du compromis, et celui de démocratisation de la conception des plans.

S'agissant du principe de l'optimum et du compromis, celui-ci mène à reconnaître que la planification tant territoriale qu'urbaine passe par le ménagement des intérêts et la convergence des visions sectoriels. Il va sans dire que la planification urbaine est un outil primordial de création et de gestion aussi bien des richesses que du pouvoir. Ainsi, aucun choix d'aménagement ou d'urbanisme n'est innocent. L'acte de planification vise à résoudre des problèmes socio-spatiaux en veillant à «aménager» et à réguler des intérêts divers et divergents. Même les schémas tendanciels et le laisser-aller débouchant sur le mitage urbain et le pullulement des marges urbaines irrégulières sont des actes latents qui arrangent certains contextes socio-politiques et économiques.

²⁰ Imane Bkiri et Mohamed Aneflouss : La « politique de la ville » : discours, réalités et handicaps, in Mohamed Zhar, Ahmed Ait Moussa et Mostapha Yahyaoui (coord.) : Géographie et évaluation des politiques publiques, Cahiers de la recherche scientifique n°38, Laboratoire Dynamiques des Espaces et des Sociétés, Equipe de recherche : Espaces Politiques et Gouvernance Territoriale, Editions de la Faculté des Lettres et des Sciences humaines-Mohammedia, Imprimerie Annajah Eljadida, Casablanca, 2020, p.133.

Cela étant, sur la base d'une carte agricole, les plans d'urbanisme doivent délimiter clairement les périmètres urbains, les sols urbanisables et les zones non urbanisables, ce qui permet de réguler la question épineuse du conflit qui existe entre les logiques et priorités de l'urbanisation et celles de l'agriculture.

L'intérêt général du développement durable ne peut être qu'un optimum socioéconomique et spatial ou un compromis entre les dynamiques d'expansion urbaine et l'ordre agricole, l'éphémère et le durable, le court terme et le long terme, ou encore entre la fragmentation urbaine et la cohérence territoriale. La planification ne doit pas se livrer aux conjonctures et aux jeux de force. Il serait inconséquent de rater l'exercice de prise de conscience des mutations spatiales continues au détriment du potentiel agricole. C'est ainsi qu'il faut souligner que dans les domaines d'aménagement et d'urbanisme, seul un travail collectif, coordonné et pondéré peut mener à «une gestion durable du foncier qui apparaît comme un principe pour soutenir l'adaptation de l'agriculture à la proximité urbaine»²¹.

A défaut d'un univers de référence susceptible de stimuler l'implication de l'ensemble des acteurs dans un cadre collectif de conception et d'action, il sera illusoire de vanter l'intérêt général dans un environnement sociopolitique dénué de valeurs et idéaux socio-spatiaux. D'ailleurs, le nouveau modèle de développement a insisté sur la mise en place d'un «Cadre de référence national pour le développement urbain».

Suivant la même logique, il importe de mettre l'accent sur le principe de démocratisation du processus d'élaboration des documents d'urbanisme ; lequel passe par l'implication effective de l'ensemble des acteurs dans la prise de décision sur le devenir des espaces et le renforcement de la décentralisation et de la déconcentration en matière d'urbanisme.

L'implication réelle des intervenants doit dépasser les niveaux du partage de l'information et de la consultation pour concrétiser les valeurs d'échanges d'idées, la construction collective des partis d'aménagement et la négociation des enjeux et contenus des schémas et plans d'aménagement et d'urbanisme à travers les canaux de la concertation et la codécision.

La décentralisation territoriale ou technique n'est pas une fin en soi ; c'est le rehaussement du système de gouvernance territoriale et urbaine qui importe en définitive. Dans ce cadre, il serait lucide d'instaurer des modalités d'arbitrage entre les logiques et intérêts d'acteurs pour éviter des situations de blocage et d'incertitude qui enfreignent l'aboutissement et le devenir des outils

²¹ Coline Perrin, Brigitte Nougaredes (dir.) : Le foncier agricole dans une société urbaine. Innovations et enjeux de justice, Edition Cardère, 2020, p.9.

de planification urbaine, perçus non pas comme simples moyens techniques de conception de l'espace, mais comme vecteurs d'exercice du pouvoir.

3.3. Vers un autre processus de planification urbaine :

Les dynamiques urbaines sont synonymes de la complexité et de la transmutation. D'ailleurs, «(la seule constante des systèmes urbains est le changement)»²². C'est pourquoi, il faut repenser continuellement les processus de planification urbaine, sachant que chaque processus implique un canevas de conception et des modalités de coordination, de régulation et de prise de décision.

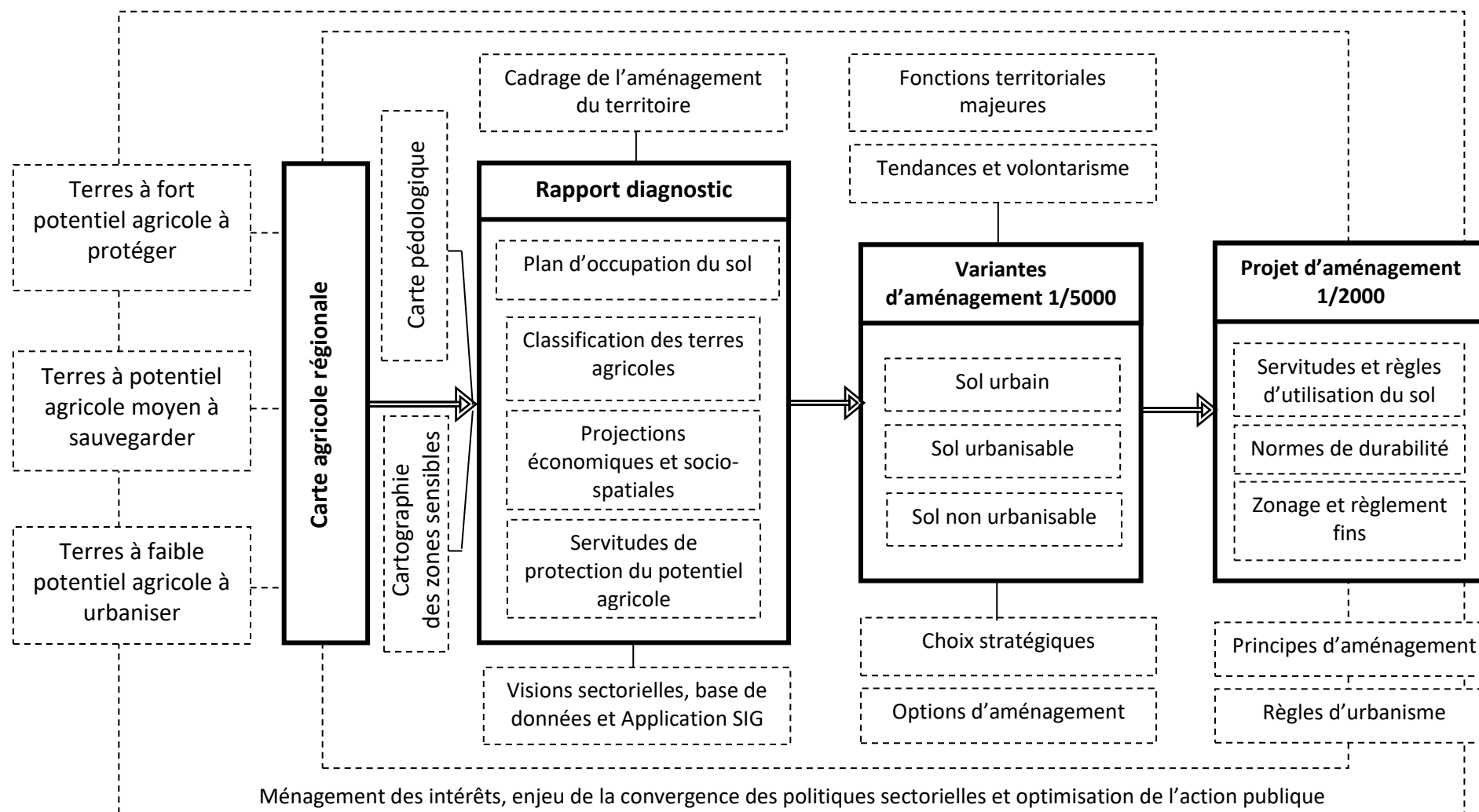
Faut-il agir sur les termes de référence des documents d'aménagement et d'urbanisme pour insister sur la triple nécessité suivante :

- La nécessité de faire articuler les documents d'aménagement du territoire avec les schémas et plans d'urbanisme. Le SDAU et le PA doivent être nuls s'ils ne tiennent pas compte des options majeures découlant du SNAT, du COPPAT et du SRAT ;
- La nécessité de prendre en considération les actions retenues dans le cadre des stratégies nationales, à savoir : le Plan Maroc Vert, la Stratégie Nationale de Développement Urbain, le Plan Agricole Régional, la Vision Stratégique du Tourisme, le Plan d'Accélération Industrielle, la Stratégie Nationale de Développement de la Compétitivité Logistique, etc.
- La nécessité d'élaborer une carte agricole, en faisant une classification fine des zones urbanisables et des terres agricoles à protéger, à sauvegarder et à mettre en valeur, pour constituer une ossature de base en matière de planification urbaine.

Le logigramme suivant illustre le processus de planification urbaine escompté, en mettant en évidence les soubassements et les contenus du diagnostic territorial, des variantes d'aménagement et du projet d'urbanisme.

²² Safiya El Ghmari et Adil Zabadi : Towards a new complex science of cities, 2021. in: <https://revues.imist.ma/index.php/AJLP-GS/article/view/26203/14848>.

Canevas théorique de conception d'un document d'urbanisme et centrage de la question de protection des terres agricoles



Source : Elaboration personnelle, 2021

De même, la quantification des besoins en sol urbanisable, le dimensionnement et la spatialisation des options d'aménagement s'engagent dans un champ hypothétique. Il s'agit d'un «exercice difficile sans l'appréhension des phénomènes d'évolution spatiale»²³, ce qui requiert une normalisation fine, juste et mesurée. Toutefois, la grille normative en vigueur est peu profonde et peu persuasive. La question des besoins en termes de sol urbain n'est pas traitée dans le référentiel normatif de 2018 qui se limite à une approche fonctionnaliste, quantitative et linéaire pour définir les besoins en équipements. Cette approche contraste avec la réalité multiple et mouvante des contextes de programmation.

A cet égard, il serait judicieux de procéder à la mise en place d'une base de données sur le foncier agricole, dûment liée à un Système d'Information Géographique (SIG) pour observer, comprendre, interroger, interpréter et visualiser les données relatives à la consommation du sol et à la déperdition des terres agricoles.

Il serait, également, pertinent de tirer profit d'une méthode d'intelligence en émergence dans le domaine de l'urbanisme. Il s'agit du système de modélisation des aménagements urbains connu sous son acronyme anglais CIM (City Information Modeling) ; lequel constitue un élargissement important du BIM (Building Information Modeling) sur la ville.

Cet outil interopérable permet une gestion perspicace de conception collaborative du plan d'urbanisme reposant sur le partage de données rapide et simultané entre tous les acteurs du projet urbain et l'enrichissement collectif des maquettes numériques. Il facilite l'appréhension de la complexité de l'espace, la coordination, la simulation et la visualisation, et partant l'acceptabilité de l'acte de planification.

Les dimensions de CIM dépendent des thématiques traitées ; au-delà des modèles numériques intelligents 3D reflétant les dimensions géométriques X-Y-Z, elles peuvent s'étendre sur les données "temps", "coût", "durabilité", etc. C'est ainsi qu'on évoque le CIM XD ; le X représente toutes les données additionnelles qui pourraient s'ajouter comme dimensions.

Conclusion :

Les outils de planification tant territoriale qu'urbaine constituent des actes de gouvernance face à des problématiques multiples et composites. Ils ne sont pas de simples actes techniques conçus pour gérer les espaces urbains et ruraux ; ils renvoient à une multitude de questions et de contraintes d'ordre politique, socio-économique et foncier.

Ces outils doivent exprimer une vision territoriale. A cet effet, la dimension agricole en est une

²³ Driss Ben Ali, Antonio Di Giulio, Mustapha Lasram et Marc Lavergne (dir.), Urbanisation et agriculture en Méditerranée : conflits et complémentarités, Edition L'Harmattan, 2006, p.11.

condition sine-qua-none, mais la planification urbaine, à l'échelle nationale, est encore loin de répondre à cette requête. Tout acte de développement urbain doit être porteur, entre autres, d'une pensée agricole et écologique.

Autant le besoin d'un urbanisme facilitateur et flexible, autant l'accent est mis sur la rigueur des choix d'aménagement et d'urbanisme, et sur le degré de vigilance vis-à-vis de la cohérence de la planification urbaine et l'optimisation des surfaces à ouvrir à l'urbanisation.

Au demeurant, pour atteindre une planification régulatrice des conflits d'usage des espaces périurbains et ruraux, il faut optimiser la quantification des besoins en sol urbanisable. Ainsi, il serait conséquent de repenser les logiques, principes et processus d'élaboration des schémas et plans d'aménagement et d'urbanisme, en s'appuyant sur un système référentiel pour le développement des espaces urbains et agricoles à établir, comme il serait clairvoyant d'opter pour des méthodes interoperables et intelligentes en matière de planification urbaine, en l'occurrence les SIG et le CIM.

Liste bibliographique :

Ouvrages et articles :

- Coline Perrin et Brigitte Nougaredes (dir.), Le foncier agricole dans une société urbaine. Innovations et enjeux de justice, Edition Cardère, 2020.
- Driss Ben Ali, Antonio Di Giulio, Mustapha Lasram et Marc Lavergne (dir.), Urbanisation et agriculture en Méditerranée : conflits et complémentarités, Edition L'Harmattan, 2006.
- Mohamed Zhar, Ahmed Ait Moussa et Mostafa Yahyaoui (coord.) : Géographie et évaluation des politiques publiques, Edition FLSH - Mohammedia, Imprimerie Najah Al Jadida, 2020.
- Abdelmajid Hilal : l'urbanisme virtuel, l'urbanisme incarné et impératifs de la gouvernance in : Abdelmajid Hilal, Abdeljalil krifa et Said Boujrouf (dir.) : mutations des espaces urbains et approche de développement territorial durable, Edition FLSH – Marrakech, Imprimerie et papeterie Al Watania, 2021.
- Safiya El Ghmari et Adil Zabadi : Towards a new complex science of cities, 2021. in: <https://revues.imist.ma/index.php/AJLP-GS/article/view/26203/14848>.
- Samuel Martin, Nathalie Bertrand, Nicole Rousier : les documents d'urbanisme, un outil pour la régulation des conflits d'usage de l'espace agricole périurbain ? in : [systemshttps://www.cairn.info/revue-geographie-economie-societe-2006-3-page-329.htm](https://www.cairn.info/revue-geographie-economie-societe-2006-3-page-329.htm)

Documents officiels :

- Centre Régional d'investissement de Souss-Massa : Guide du foncier industriel de la région Souss-Massa, 2020.
- Conseil Economique, Social et Environnemental du Maroc (CESE) : étude d'impact des dérogations

dans le domaine de l'urbanisme, saisine n°11/2014, 2014.

- Conseil Economique, Social et Environnemental du Maroc (CESE) : réussir la transition vers des villes durables, auto-saisine n°32/2017, 2017.
- Ministère de l'agriculture, de la pêche maritime, du développement rural et des eaux et forêts : l'agriculture en chiffres, 2017.
- Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, Direction de l'Aménagement du Territoire : Étude relative à l'élaboration de la Stratégie Nationale de Gestion du Foncier, Rapport de la mission II : Etat des lieux et diagnostic territorial, 2016.