

# Développement de l'urbanisation dans les espaces naturels de la région de la Marina

par Maria del Mar GARCIA-CARRETERO\*

La spécialisation touristique de la côte de la province d'Alicante, en Espagne, a suscité un aménagement particulier du territoire dans la mesure où le modèle de loisirs choisi réclame une énorme surface de terrain<sup>1</sup>.

Les caractéristiques de l'aménagement du territoire et du modèle d'offre touristique n'ont pas été les mêmes pour toute la côte d'Alicante, bien qu'un dénominateur commun soit un pourcentage important d'urbanisation du sol autorisé par les communes. Celles-ci avaient le pouvoir d'aménager le territoire municipal et de planifier son utilisation tout en s'occupant de la demande touristique et de l'emploi rationnel de l'espace<sup>2</sup>.

Vers la fin des années 60 et pendant la décennie suivante, la région de La Marina, située au nord de la province, a souffert des premières graves répercussions du tourisme. Durant cette période, le type d'aménagement choisi était extensif; les maisons se construisaient sur des parcelles isolées ou plus fréquemment, dans des ensembles résidentiels qui, en général, n'étaient pas conformes aux conditions légale-

ment établies. Nous trouvons donc, en gros, deux formes bien différenciées mais qui ont en commun le pourcentage élevé de terrain occupé. Il y avait d'une part, les petits constructeurs qui se servaient de la structure parcellaire agricole (ce qui, par conséquent, affectait des terres traditionnellement exploitées), et la passivité des mairies qui autorisaient la construction de maisons sur de très petites parcelles (2000 m<sup>2</sup>), avec des investissements minimes en infrastructure (chemins ruraux sans pavé, manque de conditions sanitaires ou d'eau potable). Ce genre d'aménagement s'est produit surtout dans les zones de plaines ou aux pieds de la montagne qui se sont ainsi vus totalement occupés<sup>3</sup>.

D'autre part, il faut souligner l'importance des grands ensembles urbains, qui coïncident avec des grandes propriétés en zones de montagne. Ceux-ci n'ont fait que les démarches nécessaires pour être en règle et manquent aussi d'équipements de base. La densité des constructions est généralement très élevée dans ces ensembles urbains car les constructeurs morcellent le terrain au maximum pour augmenter leurs bénéfices. Cela fait passer au privé des zones naturelles d'une grande beauté et provoque de graves altérations du paysa-

ge et de l'écologie.

Beaucoup d'erreurs ont favorisé cette situation: les communes ont élaboré des projets dans lesquels la stratégie pour le développement du tourisme se basait sur la quantité de terrain disponible pour l'urbanisation, et non sur une véritable politique touristique promotrice d'une image attirante de la ville et de son entourage, ou sur l'aménagement des infrastructures appropriées. La tolérance des Communes a facilité la profusion d'ensembles résidentiels illégaux, l'occupation dispersée et non planifiée d'espaces naturels et, enfin, tout un ensemble de procé-

1 Pour le modèle touristique de la province et son évolution voir VERA REBOLLO, J.F.: Turismo y urbanización en el litoral alicantino. Instituto de Estudios Juan Gil-Albert. Alicante, 1987.

2 La Loi du sol de 1956 évoquait déjà la nécessité d'une planification municipale pour orienter la croissance des villes. Cette idée se retrouve dans la même Loi de 1976 et plus récemment aussi en 1991.

3 L'invasion des plaines, en général les plus fertiles et adéquates pour l'agriculture, a affecté négativement l'activité agricole traditionnelle de ces villes car les urbanisations se sont installées sur des terres agricoles aussi bien riches que pauvres. Il y a donc eu souvent une forte concurrence entre l'agriculture et le tourisme; celui-ci l'a toujours remporté sur le premier sauf dans les cas d'une agriculture vraiment compétitive.

\* Instituto universitario de geografía - Universidad de Alicante  
Carretera San Vicente, s/n 03690 Alicante  
- Espagne



Fig. 1 : Localisation - Région de la Marina

dures qui déterminent l'orientation touristique actuelle de la région et qui rendent difficile sa restructuration face aux changements du marché.

Aujourd'hui, les demandes donnent priorité à la qualité de l'environnement et à la singularité de l'endroit qu'on prétend "vendre". C'est pour cette raison que, depuis la deuxième grande vague touristique vers le milieu des années 80, on essaie de donner aux espaces de haute qualité qui n'avaient pas été exploités antérieurement, une orientation touristique, ce qui rend très difficile la conservation des terres proches de la côte.

Les exemples ne manquent pas tout au long de la région du littoral de La Marina. Un exemple très représentatif

est celui du mont Montgó, inclus dans le catalogue de monts d'utilité publique, dénommé Montgó I (238,98 hectares) pour la partie qui appartient à la commune de Xàbia, et Montgó II (242,77 ha) pour celle qui appartient à Dènia. Les travaux de conservation-récupération ont été assez occasionnels; parmi ceux-ci, les plus dignes de mention sont un premier reboisement en 1944 de 150 ha et un second au début des années 50 de 45 ha. L'espèce choisie a été le pin, au détriment d'autres plus appropriées mais de croissance plus lente, telles que le chêne vert. Aujourd'hui, les 130 ha de bois du Montgó officiellement enregistrés correspondent dans leur totalité aux reboisements effectués<sup>4</sup>. Du point

de vue administratif, cette montagne est divisée entre la commune de Dènia et celle de Xàbia. Toutes deux sont hautement spécialisées dans le secteur du tourisme, et presque exclusivement dans le tourisme de résidence secondaire qui réclame une énorme quantité de terrain. Rien que dans la commune de Xàbia, les ensembles urbains couvrent plus de 6,5 millions de mètres carrés dont 5 millions sont classés comme terrain urbain extensif; la situation est similaire dans le cas de Dènia<sup>5</sup>.

Le Gouvernement Autonome a récemment élaboré un Plan Spécial de Protection (qui n'est pas le plus indiqué pour une protection efficace de cette zone) afin de conserver ce qui n'est pas encore urbanisé, c'est-à-dire les surfaces qui n'ont pas été envahies par les promotions organisées ou anarchiques, à cause des fortes pentes qu'elles présentent: bien sûr, il ne s'agit pratiquement que des sommets.

Un autre exemple d'espace naturel massivement urbanisé est celui du cap de San Antonio (qui appartient également à la commune de Xàbia) et ses alentours; il est prévu d'urbaniser plus de 7,5 millions de mètres carrés dont 5,5 millions sont déjà classés comme territoire urbain et plus de 1,5 million comme territoire à urbaniser<sup>6</sup>.

Un peu plus vers le sud, à cheval entre Xàbia et Benitaxell se trouve un autre espace naturel, Los Morros de Benitaxell et El Puig de la Llorença, également envahi par l'urbanisation. Bien que cette zone n'ait pas été urbanisée lors de la première étape d'implantation touristique parce qu'elle ne disposait pas de plage de

4 MONTIEL MOLINA, C.: Titularidad, evolución y situación actual de los montes de utilidad pública en la Comunidad Valenciana. Thèse de Doctorat, 1992 (paru en presse)

5 Rapports des Plans Généraux d'Aménagements Urbains des villes de Xàbia et Dènia

6 Pour qu'une zone soit classée comme territoire urbain, elle doit réunir certaines conditions minimales, à savoir: que les 2/3 soient déjà urbanisés, ou qu'elle dispose de toute l'infrastructure de base. Mais la plupart de ces urbanisations ne réunissent pas toutes les conditions et elles obtiennent la qualification de territoire urbain pour légaliser un fait accompli.

sable comme les villes adjacentes, elle n'a malheureusement pas échappé à ce sort lors de la deuxième étape, malgré les sérieuses difficultés qu'elle a eu (comme le reste de La Marina) pour avoir de l'eau potable. A mesure que le tourisme résidentiel du genre unifamilial se consolidait, les ensembles résidentiels se multipliaient dans toute la commune, y compris la zone du Puig, malgré son isolement, ou justement à cause de cela et de l'incontestable qualité de son environnement.

Cette montagne appartenait à la Commune qui décide, vers les années 70, de la privatiser afin d'obtenir à la fois des ressources pour la trésorerie municipale et le relancement touristique de la ville sous la forme d'activité constructive capable d'insérer le plus grand nombre d'habitants possible. C'est ainsi qu'a commencé la construction de l'ensemble urbain "Cumbre del Sol" (avec un Plan Partiel approuvé en 1975) et avec une surface initiale d'occupation de 367,61 ha. De toutes les considérations recueillies dans le Plan Partiel à propos d'espaces verts, densité et infrastructures, très peu d'entre elles ont été respectées. Ceci a entraîné une telle dégradation de cet espace depuis le commencement des travaux que l'intervention de la Commission Provinciale d'Urbanisme d'Alicante s'est avérée nécessaire<sup>7</sup>. Un accord engage l'entreprise promotrice à créer un espace vert de presque 3 millions de mètres carrés, relégué, bien sûr, à la zone des sommets et des falaises, alors que sur tout le reste du territoire, les constructions, toujours très denses, continuent, même là où il y a de fortes pentes<sup>8</sup>.

Cependant, un cas différent est celui du Penyal d'Ifac qui s'est délivré des compagnies de construction. Il est

7 Des groupes écologistes se sont plaints de la dégradation de la zone où s'était installée l'ensemble résidentiel "Cumbres del Sol" et du danger que couraient les falaises. Finalement, en 1988, on approuve une Modification Ponctuelle du Plan Partiel de "Cumbres del Sol" par laquelle on renonce à la construction d'un port de plaisance, d'un village marin et d'un hôtel en ligne de côte, et on permute les terrains des falaises convertis en espaces verts, contre d'autres de l'intérieur et appartenant à la Commune.



**Photo 1 : Petit verger, près de la côte, entouré par l'espace urbanisé dans la commune de Dènia.**

Photo M.G.C.



**Photo 2 : Vue du Montgó dans la commune de Dènia. On peut apprécier l'occupation aux pieds de la montagne, avec un type de lotissement extensif qui demande une grande quantité de terrain. La limite du lotissement est imposée par les fortes pentes. Au centre de la photo, il reste quelques vergers d'orangers près de la cité de Dènia.**

Photo M.G.C.

actuellement reconnu comme parc naturel et classifié dans le Plan

8 Rapport de Normes Subsidiaries de la Planification de Benitatchell, approuvées en 1986. Et MONTIEL MOLINA, C. "Desarrollo turístico promoción inmobiliaria y degradación medioambiental en el municipio de Benitachell (Comarca de la Marina)". Rev. Investigaciones Geográficas, n° 8. Alicante, 1990.

Général d'Aménagement Urbain de la ville de Calpe à laquelle il appartient, comme terrain non urbain. De plus, il est protégé par le Plan Spécial du Penyal d'Ifac, promu par l'Agence pour l'Environnement et approuvé en 1991. Ce plan prétend conserver les valeurs écologiques et la beauté du paysage de ce Parc Naturel, un espace à peine urbanisé grâce, surtout, aux



**Photo 3 :** Dans un premier plan la zone comprise entre le pied de la montagne et la plaine de Xàbia fortement envahie par le lotissement sur de petites parcelles isolées. La répartition de l'occupation du sol permet de distinguer une région côtière avec une spécialisation de la fonction touristique-résidentielle face à un arrière-pays qualifié comme "Suelo urbanizable programado".

Photo M.G.C.



**Photo 4 :** Un secteur du lotissement "Cumbres del sol" de Benitatxell, créé dans le Puig de la Llorençà. Le défrichement et la trace de chemins ont dégradé l'espace naturel, tandis que les terrains des falaises ont été préservés en tant qu'espaces verts.

Photo M.G.C.

fortes pentes qu'il présente; le Plan tente également de le convertir en image représentative de la zone<sup>9</sup>.

Malheureusement, il n'en a pas été de même pour d'autres parties de la Commune, comme celle nommée El Saladar, qui a été progressivement envahie par l'urbanisation (plus de

700,000 m<sup>2</sup> sont urbanisés ou programmés pour cela). Il n'y a que quelques temps que cette zone est partiellement protégée; en effet, la densité d'urbanisation a diminué et il existe déjà la délimitation d'espaces verts à las Salinas tel qu'il est stipulé dans le Plan Partiel Salinas. Jusqu'à présent, il

n'y a que ces deux obtentions pour la protection d'un site d'une grande valeur écologique.

Ceux-ci ne sont que quelques exemples d'espaces naturels de la région de La Marina envahis par l'urbanisation; il y en a malheureusement d'autres sur toute la frange de terre qui longe la côte d'Alicante, frappée par un modèle d'urbanisation extensive qui s'étend sur une grande surface de terrain. Ce problème s'aggrave dans le cas de la moitié nord de la province où le tourisme résidentiel se base fondamentalement sur des logements unifamiliaux isolés et dispersés sur tout le territoire. "Un champ urbanisé"<sup>10</sup> est le nom que certains auteurs ont donné à cette région, inspiré par la profusion et l'extension de l'urbanisation. C'est justement cette caractéristique qui met en danger la conservation idéale des espaces naturels. Leur environnement unique et de qualité les rend très attractifs pour l'emplacement de futurs ensembles résidentiels.

**M.G.C.**

9 Malgré tout cela, il y avait un hôtel en projet, qui a été finalement démoli lorsque il était à moitié construit.

10 PEÑIN, A.: "La Marina. Metrópoli rural o campo urbanizado". Urbanismo en zonas turísticas. Revista del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, n° 4, mayo 1988, p. 47.