



كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية  
FACULTÉ DES SCIENCES JURIDIQUES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES

جامعة مولاي إسماعيل  
كلية العلوم القانونية والاقتصادية  
والاجتماعية  
مكناس



جامعة مولاي إسماعيل  
UNIVERSITÉ MOULAY ISMAÏL

الفصل الثامن

ماستر: قانون المنازعات  
ماستر: العقار والتعمير

مجزوءة: قانون العقار والتعمير  
مجزوءة: الإطار القانوني والمؤسساتي للتعمير والبناء

### الإطار المفاهيمي

- المجال
- الظاهرة الحضرية
- التعمير
- إعداد التراب الوطني

السنة الجامعية

2020-2019

تأطير: د. مصطفى كنكورة

## مقدمة:

إن الاهتمام بإعداد المجال وتهيئته والسعي إلى تنمية متجانسة ومتوازنة ليست بمسألة حديثة، حيث تكشف الأبحاث والدراسات اهتماما أزليا من جانب الإنسان بإطار عيشه وبأنماط تنظيم حياته الاجتماعية. فلأن الإنسان ميال بطبيعته إلى الحياة داخل الجماعة ولأن الحياة الجماعية تستلزم التفكير في أدوات وضوابط لتأطيرها وتنظيمها في مختلف جوانبها فإننا نفهم نتيجة لذلك أسباب اهتمام الإنسان منذ العصور القديمة بقضايا تنظيم العمران وتنسيقه وهي أمور يكشف عنها التتبع التاريخي لتطور الاهتمام بقضايا التعمير.

## المجال- ESPACE

■ المجال هو الإطار المكاني الذي تتوطن عليه وتنتشر فوقه الكيانات الجغرافية، من تضاريس وأنشطة بشرية... وهو إبداع للمجتمع يترجم ما يجري داخله على مختلف المستويات السوسيو-اقتصادية والثقافية.

■ تتحكم في تنظيمه عناصر عدة تتمثل في مختلف أشكال الاستغلال وخاصة دور المدينة (بحكم أن الإنسان دأب على مر التاريخ على البحث عن الاستقرار في تجمعات بشرية) في مستوياتها الثلاث (صغرى- متوسطة- عاصمة إقليمية) في تسيير المجال حيث تنطلق منها مجموعة من التدابير والقرارات ذات الطابع الإداري والسياسي ومن خلالها يتم نسج علاقات مباشرة وغير مباشرة بمجالها القروي.

## الضغط الديموغرافي والتحضر

عرف المغرب كباقي المجتمعات المعاصرة ظاهرة التعمير في بداية القرن العشرين نتيجة للنمو الديموغرافي و العمراني السريعين, إذ كانت ساكنته لا تتعدى أربعة ملايين نسمة في بداية القرن العشرين لترتفع إلى ثلاثين مليون نسمة, و بعد أن كانت الساكنة الحضرية لا تمثل سوى 29% من مجموع السكان سنة 1960.

فقد تجاوزت 51% سنة 1994 لتصل إلى 55.1% سنة 2004 وترتفع إلى 60.30% سنة 2014 نتيجة النمو الطبيعي لسكان الحواضر, و الدينامية المتنقلة من البوادي نحو المدن, وكذلك لإعادة الترتيبات الإدارية المنجزة والتي نتج عنها توسع المدارات الحضرية للمدن أو إنتقال مراكز قروية إلى وضعية حضرية. و بهذا فالساكنة التي كانت لا تتجاوز 3.4 مليون نسمة سنة 1960 قد تضاعفت خمس مرات لتستقر في 16.5 مليون نسمة سنة 2004، وتصل 20 432 439 سنة 2014.

# الظاهرة الحضرية

## PHENOMENE URBAIN

-ظاهرة التمدن من بين الظواهر التي ميزت القرن العشرين وبداية القرن 21 والتي اتسمت بحدة لم يشهدها تاريخ الإنسانية من قبل.

-ظاهرة عالمية غير مقصورة على ناحية من المعمور دون أخرى، دول متخلفة أو متقدمة...

اتساع هذه الظاهرة، دفع إلى البحث عن إيجاد حلول لها بالتدخل عن طريق مجموعة من العمليات والإجراءات تشكل ما يصطلح عليه بالتعمير.

والوعي بهذه الإشكالية جعل المغرب يعير اهتماما خاصا للتخطيط العمراني للمدن والقرى لتصحيح الاختلالات المجالية والحفاظ على توازناته الأساسية، طبقا لمخططات عقلانية من شأنها البلوغ به إلى مستوى طموحاته.

## التعمير Urbanisme :

التعمير لفظ مشتق من أسرة العمران.

- ويعني واقع التشييد والاستقرار في المدينة أي التمدن أو التحضر الذي يأتي نتيجة تخلي السكان عن الوسط القروي للاستقرار في تجمع ينعت بكونه حضريا ؛
- وهو في معنى ثاني له مفهوم متطور قائم على اجتماع معايير متنوعة، إذ هو تعبير عن تطور حاصل في فضاء تاريخي-جغرافي معين ؛
- وهو فن تهيئة المدن أو علم المدينة أو علم التجمعات التي تتميز بنوع من الاستمرارية والموجهة أساسا للسكنى والعمل والمبادلات الاجتماعية ؛
- وأيضا مجموع الإجراءات التقنية والقانونية والاقتصادية والاجتماعية التي يتعين أن تمكن من إنماء متناسق عقلائي وبشري للتجمعات السكنية ؛

## التعمير:

يطلق على مجموع التدابير والإجراءات التي تعنى بتنظيم التجمعات العمرانية (المجالين الحضري والقروي) في كل ميادين عمرانها السكنية والاقتصادية وطرق المواصلات... وذلك بهدف عقلنة أساليب العيش فيها والرفع من نمط الحياة وهي أمور لا تتحقق إلا بتنظيم طرق التخطيط المسبق لكل أنماط التوسع العمراني.

وعموما فهو تنظيم لمجال التجمعات البشرية وما يحيط بها، عبر إصلاح الاختلالات بتهيئات ملائمة واقتراح مشاريع تلائم التطور المستقبلي.

## التعمير:

- والملاحظ أن مفهوم التعمير في البلدان المتطورة مفهوم وقائي أو توقعي وفي البلدان المتخلفة هو عملية علاجية أساسا ووقائية عرضيا ؛
- وتنظيم المجال كإجراءات قانونية هو ما يشكل موضوع قانون التعمير الذي يمكن تعريفه كمجموع القواعد التي تفرض على الإدارة والأفراد لأجل تهيئة المجالات.



## إعداد التراب الوطني Aménagement du territoire

يمكن تعريف **إعداد التراب** بأنه مجموع الإجراءات والتدابير المتخذة من أجل إعداد توقعي لمجال ترابي محدد بهدف الوصول إلى تنميته تنمية شمولية ومتوازنة يراد بها الحد من الاختلالات الاقتصادية والاجتماعية بين مختلف أجزاء هذا المجال.

ولقد اعتبرت سياسة تهيئة التراب وإعداده كضرورة حتمية بالنسبة لدول العالم المعاصر المتقدمة والسائرة في طريق النمو، حيث تعد بالنسبة **للأولى** أداة لمحاربة الاختلالات بين أجزائها والتصدي لمشاكل البيئة، أما بالنسبة **لدول العالم الثالث**، فإن سياسة إعداد المجال تعد وسيلتها في مجابهة مشكل الهجرة من القرية إلى المدينة وأداة للحد من الاختلالات بين مختلف مناطقها الجغرافية ووسيلة لتدبير أفضل للموارد الاقتصادية والبشرية.

وبعبارة أوضح، فإن إعداد التراب يراد به الدلالة على استراتيجية البحث داخل إطار جغرافي محدد على أفضل الوسائل للتوزيع العقلاني للموارد البشرية حسب مختلف الثروات الطبيعية والأنشطة الاقتصادية.

---

إلا أن هذه التعريفات لا تسمح مع ذلك بالخروج بمفهوم دقيق لا لإعداد التراب ولا للتعمير كما لا تسمح بتمييزها عن بعضها البعض عن غيرها من التشريعات والسياسات الوطنية المتعلقة بتدبير المجال.

---