



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

سياسة التعمير بالمغرب  
من الحماية إلى الآن

**La Politique de l'Urbanisme au Maroc**

السنة الجامعية

2020-2019

تأطير: د. مصطفى كنكورة

# التصميم

## الفصل الأول:

تجربة الحماية الفرنسية في مجال التعمير بالمغرب: 1912-1956

- 1- مرحلة 1912-1925: سياسة المقيم العام ليوطي والمهندس بروسط، النموذج الثقافي.
- 2- مرحلة 1926-1946: الأزمة الاقتصادية العالمية والحرب العالمية وتوقف المشاريع.
- 3- مرحلة 1947-1956: سياسة المقيم العام إريك لابون والمهندس إيكوشار، التيار التقدمي.

## الفصل الثاني:

الخصائص العامة للسياسة العمرانية في مرحلة الاستقلال من 1956 إلى بداية القرن XXI.

- 1 - مرحلة 1956-1972 مغربة الإدارة ووضع مخططات للتنمية الاقتصادية والاجتماعية
- 2 - مرحلة 1973-1985 بداية الإصلاحات
- 3- مرحلة 1986 - 1999 التعمير الأمني أو محاولة ضبط المجال
- 4 - مرحلة 2000-2019 الإصلاحات التشريعية والتعمير الاجتماعي وتنزيل المشاريع الهيكلية

## مقدمة

لم تكن قبل سنة 1912 بالمغرب أسس قانونية ومرجعيات تخطيطية في تخطيط وبناء الحواضر بالمفهوم الحديث، رغم أنه بدأ العمل في البلدان الشمالية بقوانين قطاعية في تخطيط المدن، كما بدأت تظهر كذلك مدارس في فن التخطيط.

هذا لا ينفي وجود تنظيم للمجال الحضري في العديد من المدن التاريخية المغربية، يتسم بالحكمة والوظيفية علاوة على البحث العميق عن الجمالية، حيث الملاحظ في مجمل هذه المدن، أن تصاميمها تفصح عن وجود قواعد وضوابط عامة تحكم كل بناء.

---

أولاً: تجربة الحماية الفرنسية في مجال التعمير بالمغرب

---

بعد سقوط المغرب في قبضة الحماية الفرنسية، خضعت المدن العتيقة بالمغرب لمجموعة من التحولات والتدخلات المجالية والوظيفية نتج عنها اختلال في أنظمتها وارتباك في وظائفها. فإثناء المدن الجديدة "الأوربية"، أسهم في استقطاب أهم الأنشطة الاقتصادية ومعظم المرافق الإدارية الحديثة لهذه المدن.

■ وقد تميزت بداية هذه المرحلة بشخصية المقيم العام الجنرال ليوطي (Lyautey) الذي وضع الأسس الأولى للسياسة العمرانية بالمغرب، التي بوشرت بإصدار نصوص قانونية عديدة تهم النسيج العمراني العتيق والمعالم التاريخية وإجراءات صيانتها، قبل الانتقال إلى التخطيط للمدن الجديدة وبنائها.

■ بعد الأزمة الاقتصادية الكبرى لسنة 1929 شهدت المدن العتيقة موجة كبيرة من هجرة سكان الأرياف والبوادي، في الوقت الذي شرع فيه سكان المدن الأصليين في الهجرة إلى المدن الحديثة، مما أدى إلى ظهور بوادر أزمة سكنية خطيرة.

■ في سياق هذه الأزمة التي تولد عنها بداية تشكيل حزام سكني حول المدن العتيقة، تبنت سلطات الحماية في شخص المهندس "إيكوشار" (Ecochard) سياسة "السكن للجميع"، التي تبلورت في سياق تصاعد قوة الحركة الوطنية، ورغبة هذه السلطات في الاستجابة نسبيا لمطالبها واعتماد أسلوب التهدة وامتصاص غضب مختلف الفئات الاجتماعية.

■ وإذا كانت سياسة "ليوطي" و"بروسط" (Prost) قد اتسمت بما يسمى بالتيار الثقافي Le courant culturaliste ، فإن سياسة "لابـون" و"إيكوشار" قد تبنت التيار التقدمي Le courant progressiste، رغم أنهما وجهان لعملة واحدة، فاستراتيجية تدخل الحماية الفرنسية في المدن المغربية، لم تخرج عن السياسة العامة التي نهجتها على مجموع التراب الوطني، باستعمال التعمير والإسكان كأداة من أجل اجتثاث جذور القيم التقليدية عن طريق التهدة والسيطرة، ثم إخضاع الشعوب المستضعفة.

■ لقد كانت مرحلة الحماية حبلً بالصراع بين نمطين حضاريين متباينين، الأول دخیل والثاني أصیل، فمباشرة بعد عقد إتفاقية الحماية، بادرت السلطات الفرنسية إلى إفراغ المؤسسات المخزنية الحضرية التقليدية من مقوماتها الأصلية وتعويضها بمؤسسات حضرية جديدة، نذكر منها مصلحة الفنون الجميلة والآثار، كجهاز وصي على التدبیر الحضري، ومصالح البلدية، في مقابل إصلاح جهاز مؤسسة الأحباس بشكل یخدم المصالح الاستعمارية.

■ كما قامت إدارة الحماية بوضع مجموعة من النصوص التشريعية لتنظيم وتوسيع المدن الحديثة والحفاظ على مثیلاتها العتیقة. وشكلت هذه القوانين الإطار التنظيمي لعمل المؤسسات والأجهزة الإدارية المستحدثة، وكذا لتوجيه التدخلات الميدانية.

■ ويمكن تصنيف هذه الحقبة إلى ثلاث مراحل تاريخية.

---

# 1 - مرحلة 1912-1925: سياسة المقيم العام ليوطي والمهندس بروسط "النموذج الثقافي"

---



تؤشر هذه المرحلة لبداية الاحتلال الفعلي للمغرب، وذلك بالتوقيع على معاهدة الحماية لسنة 1912. واعتبرت هذه المرحلة بمثابة العصر الذهبي للتعمير الكولونيالي حيث تم إنجاز العديد من المشاريع، ومنذ البداية، باشر الجنرال ليوطي تطبيق سياسة عمرانية تقوم على مبدأ الفصل والتمييز بين الأوربيين والمغاربة، وحاول تبرير سياسته هاته بحجة الحفاظ على التراث القومي والشخصية المغربية.

وعمل جاهدا على تطبيق أفكاره في التعمير والبناء مسخرا لذلك ترسانة مهمة من القوانين والتشريعات، حيث صرح في هذا الشأن قائلا: **"شيئان يشغلاني ويثيران شغفي: السياسة الأهلية وإعداد وتهيئة المدن"**.

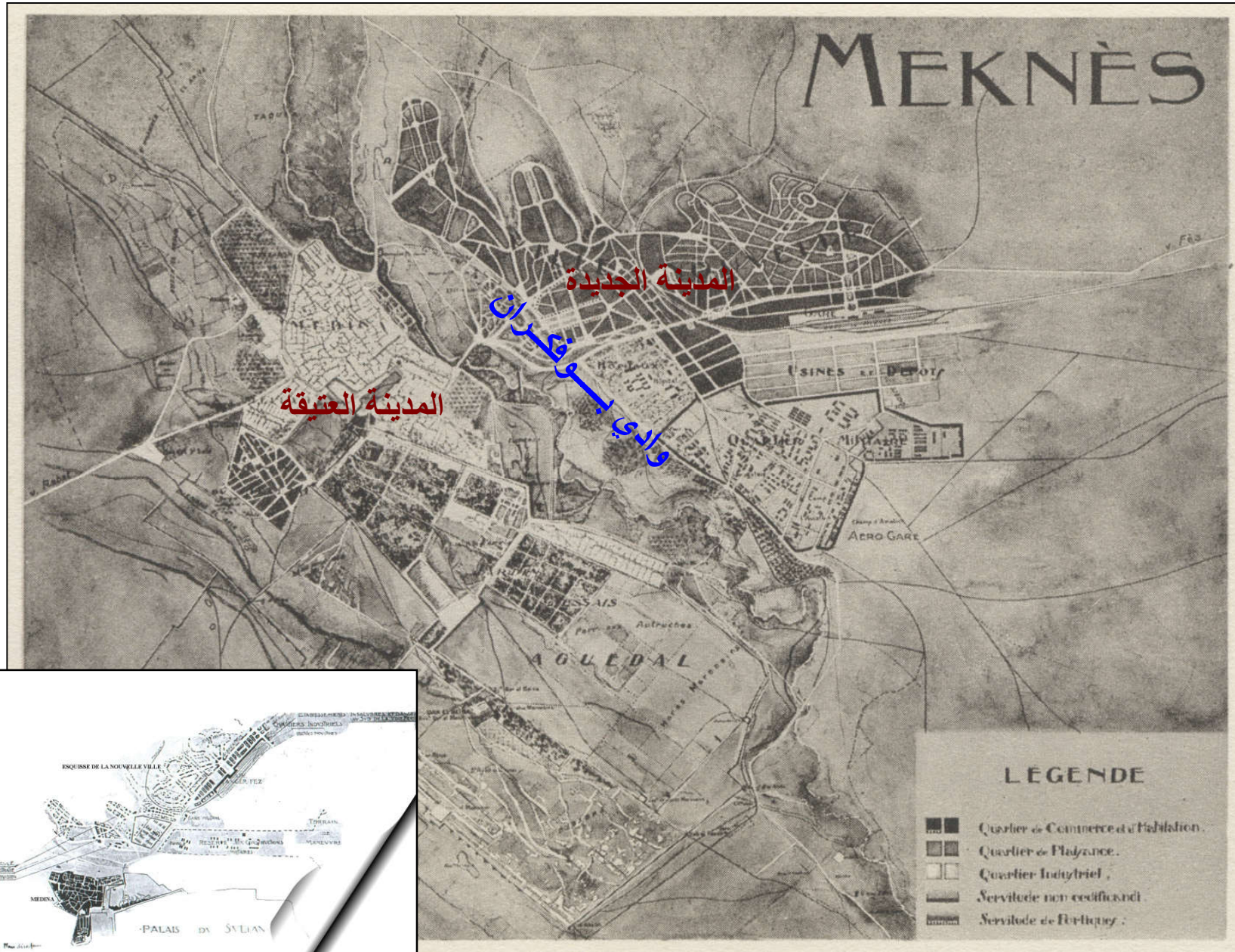
لهذا بادرت الحماية الفرنسية إلى إصدار ظهير 16 أبريل 1914، الذي يعتبر أول ظهير قانوني يهتم التعمير على عهد الحماية، وقد شكل إطار تدخل سمح للسلطات في تلك الفترة بإنشاء وإحداث عشرات المدن الجديدة بين 1915 و1925. وقد اهتم هذا القانون أيضا بتعيين مجالات المدن الجديدة.

وقد عبر ليوطي عن هذا التوجه وعن خلفياته قائلا: " لن أمس المدينة العربية والحي اليهودي بل سأنظفهما وأزينهما وأمدّهما بشبكة الماء والكهرباء والتطهير السائل، ولكن في المقابل سأبني مدينة جديدة".

■ وأحدثت سلطات الحماية الفرنسية عشر مدن جديدة بالدار البيضاء والرباط ومكناس وفاس ومراكش وصفرو وتازة ووزان وأكاير والقنيطرة.

■ ولتحقيق مخططه أحاط ليوطي نفسه بمجموعة من التقنوقراطيين والمهندسين المعماريين الذين كانوا يشاركونه أهدافه وقيمه، -على رأسهم "هنري بروسط" الذي قام بوضع تصاميم هندسية للعواصم المغربية: مراكش، فاس، الرباط ومكناس، تساير إيديولوجية ليوطي التي تبناها، وتعكس الذوق الجمالي الذي امتاز به كل من: بروسط وليوطي.

## تصميم التهيئة لمدينة مكناس على عهد الحماية



المصدر: أرشيف الخزانة العامة بالرباط

■ وتجلت أهم الإجراءات المتبعة في مجال تنظيم المدن، فيما يلي :

■ بناء مدن حديثة تستجيب لمتطلبات المعمرين.

■ إقامة الثكنات العسكرية في مراكز إستراتيجية لمراقبة المدن العتيقة.

■ إتباع سياسة الفصل بين الأوربيين والمغاربة، وذلك بفصل المدن الأصلية عن الحديثة وإحداث أحياء خاصة بالمغاربة سميت "المدينة الأهلية" " La Ville Indigène".

■ أما أهم ما ميز تصاميم "بروسط" على مستوى التخطيط الحضري فهو العمل بمبدأ التنطيق، أي الفصل بين المجالات:

منطقة صناعية، منطقة إدارية، منطقة سكن بورجوازي (فيلات)، منطقة سكن شعبي، وغيرها.

- إصدار مجموعة من النصوص نذكر منها على وجه الخصوص:
- **ظهر 16 أبريل 1914** المتعلق بالتصنيفات وتصاميم التهيئة وتوسع المدن والارتفاعات ورسوم الطرق، وهو يتضمن مبادئ التعمير التوقعي من جهة والتعمير العملي من جهة ثانية، وأيضا الرسوم المفروضة على أشغال الطرق من جهة ثالثة.
- **ظهر 19 فبراير 1916** المغير لحساب الانخراط في الجمعيات النقابية للملاكين.
- **ظهر 12 نونبر 1917** المتعلق بالجمعيات النقابية للملاكين الحضريين (وذلك بهدف تسهيل عملية ضم الأراضي من أجل تيسير تطبيق تصاميم التهيئة دون اللجوء إلى نزع الملكية).

إلا أنه رغم المجهودات التي بذلها ليوطي وفريقه في ميدان التعمير، ورغم النجاحات التي حققها، فإنه لم يستطع الصمود أمام فقدان العالم القروي لتوازنه وقذفه لمليون مهاجر داخل المدن، وكذا ضغط المضاربين العقاريين.

---

## 2- مرحلة 1926-1946: الأزمة الاقتصادية العالمية وتوقف المشاريع

---



■ تميزت هذه المرحلة بحدثين بارزين: الأزمة الاقتصادية العالمية والحرب العالمية الثانية، واللذان تلتها أزمة عامة تأثر بها المغرب حيث توقفت عملية الإنتاج والبناء، وتراجع مستوى تهيئة المجال وساد الركود الاقتصادي، حيث تم تطبيق سياسة "دعه يعمل Laisser faire"، وهذه العوامل كلها أدت إلى تدفق كبير للسكان المغاربة القرويين على المدن.

■ لم تقف الحماية مكتوفة الأيدي أمام هذه الوضعية، غير أن ذلك ظل دون جدوى، نظرا لارتفاع الكثافة السكانية داخل المدن العتيقة وتفشي ظاهرة السكن غير اللائق والسكن الصفيحي على هوامشها، وبالتالي ارتفاع العجز السكني.

---

أمام هذا الوضع، قامت سلطات الحماية بعدة إصلاحات، فتم:

■ إحداث وتنمية بعض المراكز القروية الناشئة وتجهيزها بالمرافق العمومية والبنية التحتية، لتلعب دور المراكز الفلكية.

■ تعزيز التشريعات القانونية في ميدان التعمير فأصدرت **ظهير 27 يناير 1931** المرخص بوضع تصاميم التهيئة بالنسبة للمراكز المحددة ولضواحي المدن، وصدر نص آخر هو **ظهير 14 يونيو 1933** المتعلق بالتجزئات داخل المدارات **الحضرية** للمدن الذي عدل بظهير 7 غشت 1934 و16 أبريل 1937.

---



■ وأمام تكاثر المدن ونموها غير المتناسق ابتداء من الأربعينيات، حاولت الإدارة الاستعمارية وضع برنامج واسع للتهيئة، ويتعلق الأمر بمخطط كورطوا (Plan Courtoi) الذي اقترح لأول مرة تهيئة وتوسع المدن، وهو المخطط الذي استصدر تشريع نزع ملكية أراضي المضاربين العقاريين لبناء مساكن للمغاربة والأوربيين من قبل المكتب الشريف للسكن، الذي أنشئ سنة 1944 باعتباره محاولة من الإدارة الاستعمارية للرد على وثيقة المطالبة بالاستقلال، التي قدمت يوم 11 يناير من نفس السنة بانتهاج سياسة إصلاحية في ميدان التعمير كما في الميادين الأخرى.

---

**3- مرحلة 1947-1956: سياسة المقيم العام إريك  
لابون والمهندس إيكوشار "التيار التقدمي"  
progressiste أو التعمير الصحي hygiéniste**

---

■ حاولت إدارة الحماية الحد من هذه المشاكل والدخول في سياسة التخطيط، وتهيئة المدن أمام عدم نجاعة البرامج والمخططات السابقة وفي هذا الصدد يقول إيكوشار: "لم تعد توجهات ومقتضيات ظهور 16 أبريل 1914 الخاص بقانون التعمير والتهيئة العمرانية تسير تطور المدينة المغربية والمشاكل التي تطرحها، فتغيير وتعديل هذا القانون أصبح ضروريا".

■ تميزت هذه المرحلة بظهور رهانات حضرية جديدة تخلت معها الإدارة الاستعمارية عن سياسة "دعه يعمل" لتأخذ بالتخطيط الحضري، وهي سياسة حضرية جديدة طبقت لأول مرة من طرف المقيم العام "إيريك لابون" والمهندس "مشيل إيكوشار، والمرتكزة على مبادئ ميثاق أثينا (La Charte d'Athènes)\*، حيث تم وضع سياسة جديدة اعتبرت أولى إرهاصات التهيئة الجهوية.

\*انعقد مؤتمر أثينا سنة 1933 الذي التأم فيه المهندسون المعماريون وتمت خلاله صياغة مبادئ التعمير المعاصر التي أطلق عليها "ميثاق أثينا" الذي يركز على المبادئ الثلاثة: 1- التنطيق وهو أن تستجيب المدينة لأربع وظائف أساسية للحياة البشرية وهي :

السكن، والعمل، والجولان والترفيه، ويتم تجسيد ذلك من خلال تقسيم المدينة إلى مناطق سكنية ومناطق صناعية ومناطق سياحية...؛  
2- النمطية؛ 3- الشوارع المستقيمة.

---

■ وتتمثل هذه السياسة في :

■ إيجاد توازن ما بين مختلف الأقطاب الاقتصادية بالبلاد.

■ إحداث توازن ما بين المجال الحضري والمجال القروي.

■ إعادة هيكلة المدن وربطها بمحيطها الجهوي.

■ حماية التراث العمراني التاريخي بإحداث ارتفاعات منع البناء والتعلية  
حول المآثر التاريخية وعلى طول الأسوار التاريخية (الترتيب).

---

■ سعى إيكوشار إلى إحداث لامركزية اقتصادية لتخفيف الضغط على محور القنيطرة-الدار البيضاء، والحد من الهجرة القروية بتجهيز المناطق القروية، ومراجعة تصاميم المدن بشكل يراعي حاجيات المغاربة من السكن، وبذلك تم اتخاذ عدة تدابير تتمثل في إعادة النظر في قوانين العشرينات، وذلك بإصدار سلسلة من القوانين:

■ ظهير 3 أبريل 1951 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

■ ظهير 1952 المتعلق بالتعمير.

■ ظهير 1953 المتعلق بالتجزئات السكنية.

هذان الأخيران مكنّا من تجاوز بعض الهفوات وتحقيق بعض التعديلات الأساسية:

– تعديل أهداف تصميم التهيئة ليكون أكثر شمولية.

– إدراج هوامش المدن ضمن مدارات التهيئة.

– خلق أداة جديدة لتهيئة المجال وهي تصاميم التنطيق.

– إحداث مؤسسات مالية شبه عمومية لبناء مساكن للشريحة الاجتماعية المتوسطة

مثل: الشركة العقارية الفرنسية المغربية سنة 1951 (C.I.F.M)، مع نهج

أسلوب السكن للأغلبية باعتماد الشبكة الصحية (8x8) والعمارات الموجهة.

وقد أدت هذه الوضعية إلى:

- استفحال ظاهرة أحياء الصفيح التي ظهرت منذ سنة 1930.
- تدهور كبير لظروف السكن في المدن العتيقة التي عرفت بداية تحول عميق في طبيعة ساكنتها، حيث هجرتها الطبقات الأكثر يسرا نحو الأحياء الحديثة والمدن الساحلية (خاصة الدار البيضاء) التي اكتظت بالمهاجرين القرويين.
- ظهور الأحياء الهامشية حول المدن.

■ عملت مخططات إيكوشار في هذه المرحلة على الاهتمام بسكن المغاربة، حيث ظهرت المدن الفلكية. كما تم الاهتمام بالمراكز القروية ومحاولة استغلال مواردها ومؤهلاتها لتثبيت الساكنة.

■ ومن الناحية العملية أصبحت تصاميم التهيئة المعدة سابقا متجاوزة، نتيجة التفاوت الكبير بين التوقعات والواقع.



# تصاميم عمرانية تعود لفترة الحماية



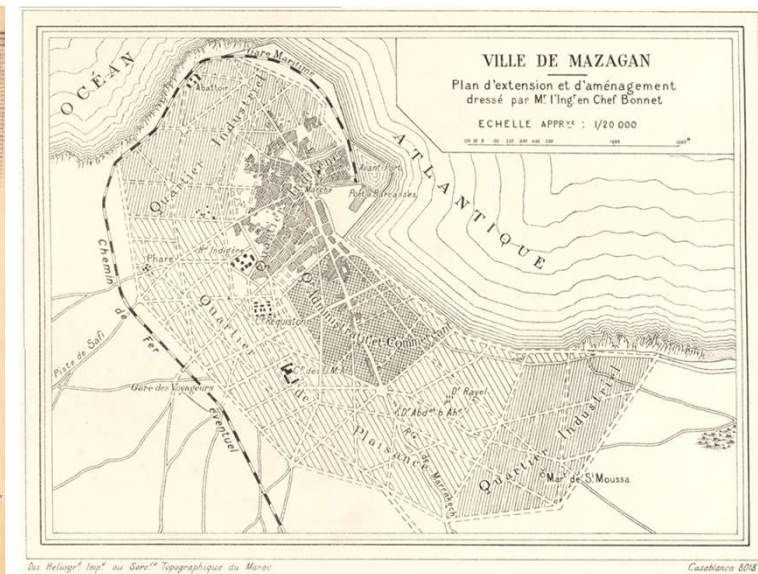
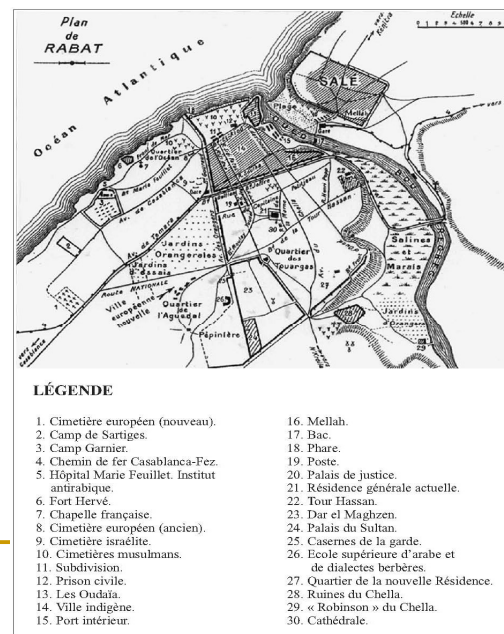
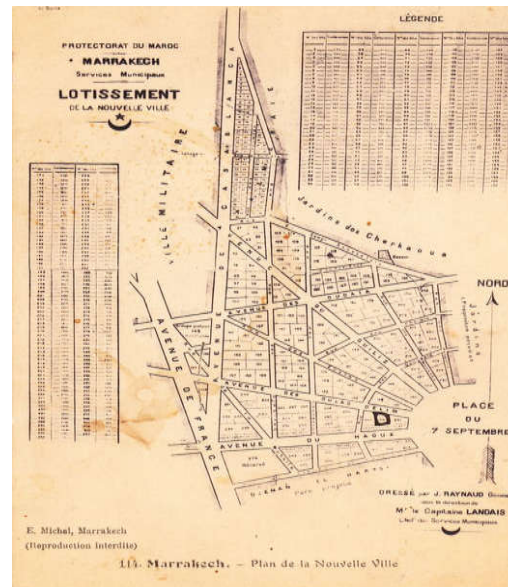
PLAN D'AMENAGEMENT DE CASABLANCA



PLAN D'AMENAGEMENT DE MEKNES

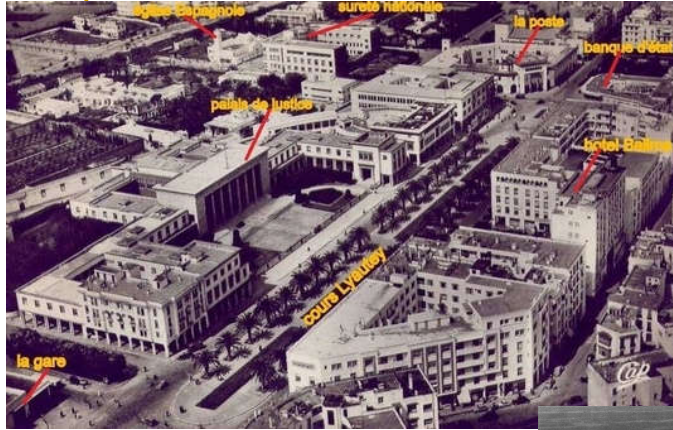


PLAN D'AMENAGEMENT DE FES





# صور لبعض المدن تعود لفترة الحماية



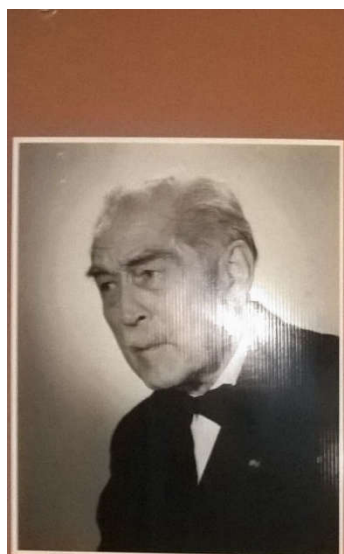




**Michel Écochard** est né à Paris le 11 mars 1905, et mort à Paris le 24 mai 1985.



**Jean Claude Nicolas Forestier**, né le 9 janvier 1861 à Aix-les-Bains et mort le 26 octobre 1930 à Paris



Henri PROST

Architecte - Urbaniste

- Directeur du Service Spécial d'Architecture et des Plans des Villes au Maroc de 1914 à 1922  
- Co-fondateur de la Société Française de l'Urbanisme  
- Directeur de l'École Spéciale d'Architecture de 1929 à 1959

#### PRINCIPALES OEUVRES

- 1914-1922 : Plans d'Aménagement de Casablanca, Fès, Marrakech, Meknès, Rabat, Oujda
- 1922 : Plan d'Aménagement de la Côte Varoise
- 1928 - 1935 : Projet d'Aménagement de la Région Parisienne (avec Pierre Remaury et Jean Royer)
- 1928-1930 : Plan d'Aménagement de Metz
- 1932-1939 : Plan Régional d'Alger
- 1936-1951 : Plan d'Aménagement d'Istanbul
- 1939 : Plan d'Aménagement de Caracas

#### DISTINCTIONS

- 1902 : Premier Grand Prix de Rome
- 1910 : Premier Prix du Concours International d'Urbanisme d'Anvers

**Henri PROST**

(1874- 1959)



PLAN D'AMENAGEMENT DE CASABLANCA



PLAN D'AMENAGEMENT DE MEKNES



PLAN D'AMENAGEMENT DE FES



Hubert Lyautey



MOULAY-HAFID et les Autorités Françaises à RABAT.

PREMIÈRE ANNÉE — N° 1 Le Numéro : 0,20 centimes

EMPIRE CHÉRIFIEN  
Protectorat de la République  
AU MAROC

# Bulletin Officiel

EDITION FRANÇAISE  
Hebdomadaire

ABONNEMENTS :			
	MAROC et Colonies	FRANCE	ÉTRANGER
3 Mois	3,50	4	4,50
6 Mois	6	7	8
1 AN	10	12	13

ON PEUT S'ABONNER :  
A la Résidence de France à Rabat  
L'Imprimerie Rapin à Rabat  
à Casablanca  
et dans tous les bureaux de postes.

SOMMAIRE

- I. — Arrêté portant création du *Bulletin Officiel*.
- II. — Proclamation de S. M. le Sultan Moulay Vassouf.
- III. — Traité conclu entre la France et le Maroc pour l'organisation du Protectorat Français sur l'Empire Chérifien.
- IV. — Loi approuvant le traité du Protectorat.
- V. — Télégrammes échangés entre le Président de la République Française et S. M. le Sultan Moulay Vassouf.
- VI. — Décret nommant le Commissaire Résident Général.
- VII. — Décret fixant les attributions du Commissaire Résident Général.
- VIII. — Décret relatif aux pouvoirs exercés par le Haut Commissaire des Confins Algéro-Marocains (Haut-Orient).
- IX. — Services de la Résidence Générale et du Commandement en Chef.
- X. — Arrêté chargeant M. le Consul de France à Mogador de fonctions de Secrétaire général.
- XI. — Ordre Général du Général Commandant en Chef à l'occasion de la prise de commandement du Général Franchet d'Espèrey.
- XII. — Ordre Général du Général Commandant en Chef à la suite de l'occupation de Marrakech.
- XIII. — Télégrammes échangés entre S. M. le Sultan Moulay Vassouf et le Commissaire Résident Général.
- XIV. — Circulaire du Grand Vizir aux Gouverneurs, Caïds, Cads.
- XV. — Arrêté portant création d'un Service des Études et de Renseignements Économiques.
- XVI. — Instructions aux Régions relativement à la transmission des Renseignements Économiques.
- XVII. — Circulaire aux Consuls relativement à la création du Service des Études et des Renseignements Économiques.

LE COMMISSAIRE RÉSIDENT GÉNÉRAL.

ARRÊTÉ :

Article 1<sup>er</sup>. — Il est créé un *Bulletin Officiel* du Gouvernement Chérifien et du Protectorat de la République Française au Maroc destiné à publier les décrets et décisions du Gouvernement Chérifien, les lois, décrets, arrêtés et décisions du Gouvernement de la République relatifs au Maroc ainsi que les arrêtés et décisions du Commandant.

TRAITÉ conclu entre la France et le Maroc le 30 Mars 1912, pour l'Organisation du Protectorat Français dans l'Empire Chérifien.

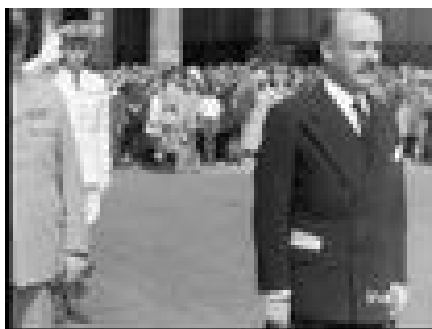
Le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement de Sa Majesté Chérifienne, soucieux d'établir au Maroc un régime régulier fondé sur l'ordre intérieur et la sécurité générale qui permettra l'introduction des réformes et assurera le développement économique du pays, sont convenus des dispositions suivantes :

ARTICLE I<sup>er</sup>. — Le Gouvernement de la République Française et Sa Majesté le Sultan sont d'accord pour instituer au Maroc un nouveau régime comportant des réformes administratives, judiciaires, scolaires, économiques, financières et militaires que le Gouvernement Français jugera utile d'introduire sur le territoire marocain.

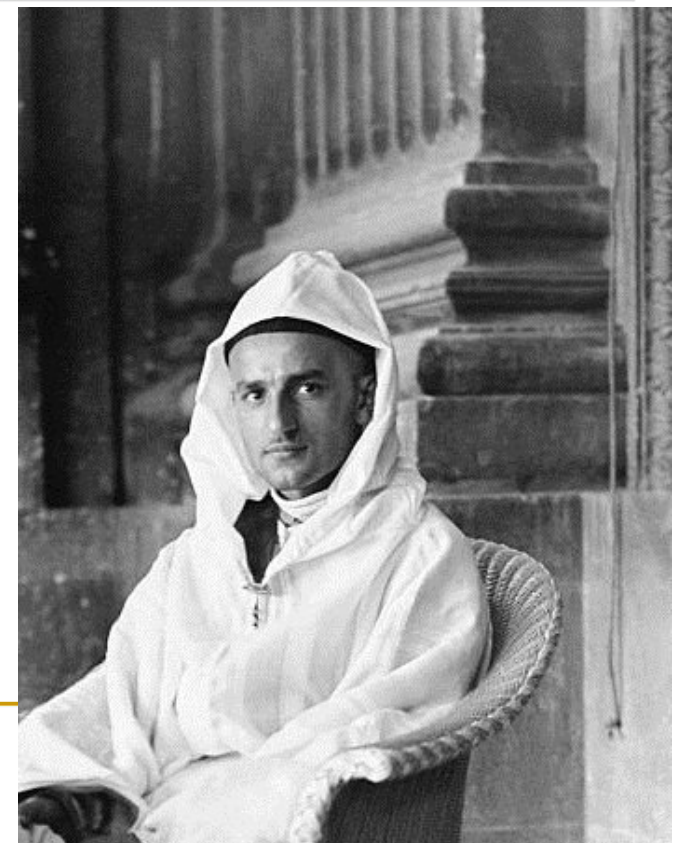
Le régime sauvegardera la situation religieuse, le respect et le prestige traditionnel du Sultan, l'exercice de la religion musulmane et des institutions religieuses, notamment de celles des haouss. Il comportera l'organisation d'un Maghzen Chérifien réformé.

Le Gouvernement de la République se concertera avec le Gouvernement Espagnol au sujet des intérêts que ce Gouvernement tient de sa position géographique et de ses possessions territoriales sur la côte marocaine.

De même, la ville de Tanger gardera le caractère spécial qui lui a été reconnu et qui déterminera son organisation municipale.



Eric Labonne





## لائحة أسماء المقيمين العامين لفرنسا بالمغرب

- 1- المارشال ليوطي (أبريل 1912 – أكتوبر 1925)
- 2- السيد تيودور سطيغ، (أكتوبر 1925 - يناير 1929)
- 3- السيد لوسيان سان (يناير 1929 - غشت 1933)
- 4- السيد هنري بونصو (غشت 1933 - مارس 1936)
- 5- السيد مارسيل بيروطن (مارس 1936 - شتنبر 1936)
- 6- الجنرال شارل نوغييس (شتنبر 1936 - يونيو 1943)
- 7- السيد غابرييل پيو (يونيو 1943 - مارس 1946)
- 8- السيد إيريك لابون (مارس 1946 - ماي 1947)
- 9- الجنرال ألفونس جوان (ماي 1947 - يوليوز 1951)
- 10- الجنرال أوغستان كيوم (يوليوز 1951 - يونيو 1954)
- 11- السيد فرانسيس لاكوسط (يونيو 1954 - يونيو 1955)
- 12- السيد جلبير گراندفال (يونيو 1955 - غشت 1955)
- 13- الجنرال پيير بواي دو لاتور ديمولان (غشت 1955 -  
نونبر 1955)
- 14- السيد أندري ديبوا (نونبر 1955 - 1956) .

---

ثانياً: الخصائص العامة للسياسة العمرانية في مرحلة  
الاستقلال من 1956 إلى بداية القرن XXI.

---

---

خلفت المرحلة الاستعمارية بالمغرب اختلالا في توازن المجال الحضري الذي أضحي يعاني من الازدواجية في الهوية.

ويمكن أن نعتبر الاستقلال بمثابة سيطرة للحركة الوطنية على أجهزة التسلط الإداري- السياسي، وتبعاً لذلك ستكون هناك محاولة توجيه هذه الأجهزة لأغراض وطنية.

ويمكن تقسيم هذه السياسة إلى أربعة مراحل:

---

## 1 - مرحلة 1956-1972

مغربة الإدارة ووضع مخططات للتنمية الاقتصادية والاجتماعية

ورث المغرب -مع الاستقلال- وضعية عمرانية معقدة:

- أولا معدل نمو حضري مرتفع جراء ما تستقبله المدن من هجرة وخاصة القروية.
- ثانيا ارتفاع عدد قاطني أحياء الصفيح الذين وصل عددهم 500 ألف نسمة، أي 26% من السكان الحضريين، إضافة إلى قاطني الأحياء الهامشية الذين يمثلون 25% من ساكنة المدينة أي 490 ألف نسمة.
- ثالثا ضعف في التأطير والهيكل.

وقد وجدت النخبة المغربية نفسها أمام وضع معقد يتطلب منها الكثير من الحزم والجرأة في اتخاذ القرار حيال الكثير من القضايا المعروضة عليها.

ونظرا للحاجيات الكبيرة على مستوى السكن فقد تركزت جهود الدولة على محاولة إيجاد حلول لهذه المعضلة، وهو ما أثر على سياسة الدولة طوال السنوات الأولى للاستقلال حيث تم التركيز على مجال السكن على حساب التعمير.

■ كانت الحويلة سلبية بالأساس. فالسياسة المتبعة لم تتمكن من بلوغ النتائج المرجوة؛ والمجهودات المبذولة لم تحد من التطور المستمر للظواهر الثلاث المتواجدة أصلاً:

دور الصفيح، التجزئات العشوائية، الاكتظاظ السكاني بالمدن العتيقة.

وبالتالي ظلت التصاميم العمرانية غير عملية.

■ ومن ناحية أخرى تعاملت الدولة مع مظاهر الأزمة هذه بالاستعانة بمخططات التنمية الاقتصادية والاجتماعية التي جاءت متضمنة للتوجهات العامة والإجراءات العملية التي اتخذتها الحكومة المغربية لمجابهة الحالة الاجتماعية والاقتصادية المتدهورة التي ورثتها عن سنوات الاستعمار.



■ وقد تضمنت الفترة ما بين 1956-1972 إصدار أربعة مخططات للتنمية الاقتصادية والاجتماعية وهي:

■ المخطط الثنائي: 1958-1959.

■ المخطط الخماسي : 1960-1964.

■ المخطط الثلاثي : 1965-1967.

■ المخطط الخماسي : 1968-1972.

■ والملاحظ أن المخططين الأولين -في المجال الحضري- قد خولا لمصالح التعمير إمكانيات اقتصادية، غير أنهما لم يقضيا بالاستفادة إلا لذوي الدخل الشهري الثابت.

■ أما المخططان الأخيران فالملاحظ عليهما أنهما سجلا نقصا كبيرا في الاعتمادات المخصصة لمصالح التعمير، وتفسير ذلك نجده في توجه الدولة نحو تركيز مجهوداتها المالية في القطاعات الأكثر إنتاجية ولأسيما الفلاحة والصناعة، الأمر الذي أدى بها إلى الانكباب على السكن القروي والحد من الهجرة.

إن استمرار العجز في قطاع الإسكان دفع بالدولة إلى مراجعة سياستها العمرانية، إذ سجلت هذه المرحلة :

- استمرار تراجع الدولة في مجال التدخل المباشر خصوصاً على المستوى المالي.
- التفكير في إستراتيجية مستقبلية للتدخل.
- وفي المجال التشريعي، لم تتم مراجعة الترسنة القانونية والمؤسسية الموروثة عن السلطات الاستعمارية، إلى أن جاءت أول الإجراءات بضم مديرية التعمير إلى وزارة الداخلية وفصلها عن قطاع الإسكان، الذي أصبح وزارة قائمة الذات، كما تم تكوين خلية للتفكير بنفس المديرية تمثلت في "مركز الدراسات والأبحاث والتكوين"، والذي تمكن من إنجاز مشروع "القانون الإطار" كأول محاولة لمراجعة السياسة العمرانية بشكل شمولي، بهدف وضع مقاربة شمولية لإدماج التعمير في السياسة العامة للتهيئة، تأخذ في الحسبان الأبعاد الثلاثة للمجال: الجهة، المدينة أو المجموعة الحضرية ثم الحي والقطاع.

ولبلوغ الأهداف التي سطرها القانون الإطار تم القيام بالإجراءات التالية:

- مراجعة الوثائق العمرانية المعمول بها واقتراح أخرى ذات بعد جهوي: تصميم الهيكلية والتوجيه (S.S.O) والتصميم المدير (S.D).
- وضع سياسة عقارية تمكن من الحصول على العقارات اللازمة لإنشاء المشاريع الكبرى.
- الاهتمام بتنمية الوسط القروي وإرساء ضوابط قانونية لتأطير التعمير فيه من خلال استصدار الظهير الشريف رقم 1.60.063 بتاريخ 30 من ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) بشأن توسيع نطاق العمارات القروية.
- إحداث مؤسسات تعمل على تطبيق هذه الاستراتيجية كوكالة العقارية.
- تشجيع الدولة للمشاريع الجديدة في إطار ما سمي بـ "البناء الذاتي"، وزعت من خلالها أراضي مجهزة مقابل قروض تمتد من عشر سنوات إلى خمس عشرة سنة.
- مباشرة الدولة لبعض العمليات المتمثلة في تخفيف الضغط على المدن العتيقة في إطار برنامج إعادة الإسكان كما حدث بمراكش وفاس إلا أنها ظلت محدودة.

## 2- مرحلة 1973- 1985

بداية الإصلاحات

■ تميزت هذه الفترة على الخصوص باستقرار على مستوى الإشراف الحكومي على قطاع التعمير والإسكان، حيث ظلا مجتمعين في إطار وزارة واحدة؛ وبوضع خطة جديدة، واستراتيجية عامة لتنظيم المجال المغربي وإعداده لمجابهة المعطيات الجديدة، والتحولات الاقتصادية والاجتماعية السريعة، تلك الخطة التي قام بها مركز الدراسات والأبحاث والتكوين، والتي تتمثل في استمرار العمل "بالقانون-الإطار" الذي أصبح بمثابة ميثاق عام للتعمير وإعداد التراب الوطني. وبدأ العمل في إخراج المخططات التوجيهية للتهيئة العمرانية، التي أشرف عليها مكتب الدراسات المهندس "بانسو" Pinseau، وقد استفادت بالفعل مجموعة من المدن من التغطية بهذه المخططات، نذكر منها: فاس، ومكناس، ومراكش، ووجدة، وتطوان، وغيرها.

وإذا رجعنا إلى المخططات التنموية للمرحلة نجد أن الأهداف على مستوى التعمير والإسكان قد حددت على الشكل التالي:

### ■ المخطط الخماسي 1973-1977

■ ركز المخطط على بلورة استراتيجية شاملة للتعمير والإسكان، تتمحور حول تعميم عملية التخطيط على المستوى الوطني، والعمل على التحكم في العقار وتنظيم مجال البناء مع التركيز على المجال الحضري والحفاظ على الحد الأدنى من التدخل في المجال القروي، إضافة إلى وضع خطة لتجاوز الخصائص في مجال الإسكان.

### ■ المخطط الثلاثي 1978-1980

■ يعتبر هذا المخطط استمراراً لمنهج المخطط السابق، ومحاولة إتمام توجهاته. وشكل مرحلة تركيز وتأمل من أجل ملاءمة تدخل الدولة في مجال التعمير والحاجيات الجديدة للبلاد.

### ■ المخطط الخماسي : 1981-1985

■ ويسمى أيضاً مخطط الإنطلاق، حيث تم التركيز على التخطيط العمراني، وذلك عبر تخصيص ميزانية هامة لتهيئة التراب الوطني والتنمية الجهوية (مخططات التنمية والتهيئة الجهوية SDAR).

■ ولتطبيق سياستها التخطيطية، لجأت الدولة إلى اتخاذ عدة إجراءات همت وضع سياسة للتمويل وإزالة العراقيل من السوق العقارية، وإنشاء العديد من المؤسسات المتخصصة كالمؤسسة الجهوية للتجهيز والبناء ERAC سنة 1974، والوكالة الوطنية لمحاربة السكن غير اللائق ANHI سنة 1984، والشركة الوطنية للتجهيز والبناء SNEC

---

## 3- مرحلة 1986 - 1999

التعمير الأمني أو  
محاولة ضبط المجال

---

■ عرفت بداية هذه المرحلة استمرار الهجرة القروية من الأرياف نحو المدن نتيجة تعاقب سنوات الجفاف. كما أن مخطط التقويم الهيكلي الذي تبناه المغرب سنة 1986 بإيعاز من البنك الدولي، فرض نوعا من سياسة التقشف، تمثلت في تراجع استثمارات الدولة في القطاع الاجتماعي.

■ وجاءت هذه التغييرات موازية لاستمرار الأزمة السكنية، مما دفع الدولة إلى تقوية أدوات تدخلها عبر محاولة تفعيل الوسائل السابقة، واعتماد أخرى جديدة.

■ ولعل أهم ما ميز بداية هذه المرحلة هو إنشاء الوكالة الحضرية للدار البيضاء في أواخر سنة 1984.

■ على مستوى إعداد التراب الوطني والتعمير، تم الشروع في إنجاز أو تحيين مجموعة من تصاميم التنمية والتهيئة الجهوية (S.D.A.R) ابتداء من سنة 1985.

■ تعديل قانوني 1952 و 1953 عبر إصدار القانون 12-90 المتعلق بالتعمير والقانون 25-90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات وذلك سنة 1992.

■ انطلاق مجموعة من مخططات توجيه التهيئة العمرانية تصاميم التهيئة وتصاميم النمو.....



## على المستوى التنظيمي

- أحدثت سنة 1989 مؤسسة عمومية خاصة بالمدينة العتيقة هي " وكالة التخفيض من الكثافة وإنقاذ فاس ADER/FES " تحت وصاية وزارة الداخلية.
- تجميع قطاعات إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان في وزارة واحدة، نظرا للترابط والصلة الوطيدة القائمة بين كل هذه القطاعات.
- بعد النجاح النسبي للوكالة الحضرية للدار البيضاء في ضبط وتنظيم توسع المدينة، تم اللجوء إلى إنشاء 14 وكالة حضرية في المرحلة الثانية ووصل العدد إلى 30 وكالة سنة 2013، وأعطيت لها صلاحيات واسعة في مجال التعمير.
- إنشاء المفتشيات الجهوية مباشرة بعد صدور القوانين الجديدة للسهر على حسن تطبيقها، خصوصا وأن مرحلة صدورها كانت سابقة لإحداث أغلب الوكالات الحضرية، حيث تم إنشاء هذه المفتشيات سنة 1993.

وتميزت بداية هذه المرحلة بإلحاق التعمير وإعداد التراب الوطني مرة أخرى بوزارة الداخلية على شكل مديرية خاصة، وإنشاء أقسام للتعمير على صعيد العمالات والأقاليم. ثم انفصلاهما إبان حكومة التناوب لتصبح وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والبيئة والإسكان.

### تميزت المرحلة ب:

- المصادقة على القانون الجديد للاستثمارات العقارية في 17 غشت 1985.
- إعطاء الانطلاقة لبرنامج 200.000 سكن والسكن الاجتماعي ذي التكلفة الإجمالية المنخفضة، وإنجاز عمليات عمرانية كبيرة لمحاولة امتصاص النقص الحاصل في هذا المجال، إضافة إلى الاهتمام بقيمة المنتج السكني والبحث عن نموذج للسكن المغربي.

---

4- مرحلة

2019-2000

الإصلاحات التشريعية  
التعمير الاجتماعي وتنزيل المشاريع الهيكلية

---

---

تميزت هذه المرحلة بإستقلال التعمير وإعداد التراب الوطني مرة أخرى عن وزارة الداخلية، ثم انفصالهما فيما بعد لتصبح وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية ابتداء من سنة 2007، ثم وزارة السكنى والتعمير وسياسة المدينة سنة 2010، ووزارة التعمير وإعداد التراب الوطني بعد استقلالها عن وزارة السكنى وسياسة المدينة سنة 2013 وصولا إلى ووزارة إعداد التراب الوطني والتعمير الإسكان وسياسة المدينة سنة 2017.

---

أهم ما ميز هذه المرحلة على مستوى الإسكان والتعمير هو:

- صدور الرسالة الملكية حول التدبير اللامتمرکز للاستثمار سنة 2002.
- تنظيم حوار وطني حول إعداد التراب الوطني (2000) يرسى تنمية عادلة ومستدامة، ساهمت فيه كل الفعاليات المحلية والجهوية والوطنية، توج ببلورة تصميم وميثاق إعداد التراب الوطني 2004.
- إحداث المجلس الأعلى لإعداد التراب الوطني وانعقاد أول دورة له سنة 2004.
- إعداد مشروع قانون جديد (قانون تأهيل العمران عدد 42-00، يوليوز 2000).  
يغير بموجبه النصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها، التي أبانت التجربة عن العديد من نقط ضعفها.

■ استصدار مشروع قانون 04-04 المتعلق بالسلامة في البناء.

■ مباشرة المشاورات المحلية والجهوية حول مدونة التعمير سنة 2006. ثم تلك المتعلقة بسياسة المدينة سنة 2012 بعد وضع الدستور الجديد للمملكة وتنزيل الجهوية الموسعة (12 جهة بدل 16).

■ إصدار مرسوم 24 ماي 2013 المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات Règlement Général de Construction (RGC).

■ الشروع في ملاءمة التصاميم الجهوية لإعداد التراب مع التقسيم الجهوي الجديد (12 جهة) تزامنا مع برامج التنمية الجهوية.

■ التشديد في مراقبة وزجر المخالفات في ميدان البناء باستصدار دوريات جديدة وظهير شريف رقم 1.16.126 صادر في (25 غشت 2016) بتنفيذ القانون رقم 12.66 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء.

- وضع مشروع قانون إطار يتعلق بإعداد التراب الوطني سنة 2016
- مراجعة القانون المنظم للقروض في ميدان السكن أو الاستثمار بصفة عامة، وصياغة عدة مشاريع نصوص قانونية تهدف إلى تنظيم مجال السكن الاقتصادي والاجتماعي (السكن المنخفض التكلفة).
- اعتماد أساليب جديدة في معالجة البنايات الآيلة للسقوط ومحاربة السكن غير اللائق وغير القانوني أخرى القانون 12-94 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري.
- إعطاء الانطلاقة لبرنامج "مدن بدون صفوح" وتحقيق نتائج حسنة.
- إنجاز برامج للتأهيل الحضري للمراكز والمدن وإحداث مرافق القرب بالأحياء المهمشة بفضل المبادرة الوطنية للتنمية البشرية.

■ إصدار القانون رقم 78-00 لسنة 2002 المتعلق بالميثاق الجماعي المعدل لظهير 30 شتنبر 1976. وذلك لتحقيق مجموعة من الأهداف السياسية والاقتصادية والاجتماعية، تتمثل على الخصوص في تثبيت ديمقراطية الجوار، وترسيخ استقلال الجماعات، وتوسيع مسؤولياتها، وتوضيح دورها في مجال التنمية المحلية وتهيئة التراب، والمساهمة في تقليص الاختلالات والفوارق الاقتصادية والاجتماعية...ومن بين أهم المستجدات التي جاء بها، إقراره لنظام جديد لإدارة المدن الكبرى يكرس مبدأ وحدة المدينة، وإلغاء نظام المجموعة الحضرية (6 مدن).

■ 2015: إصدار القوانين التنظيمية المتعلقة بالجهات 14-111 والعمالات والأقاليم 14-112 والجماعات 14-113.

■ 2010: إعادة النظر في مضمون الاستثناء في التعمير من خلال دورية جديدة.

■ أحداث صندوق التنمية القروية FDR/وصندوق التضامن للسكن FSH



---

- سن دستور جديد يعمل على إقرار جهوية متقدمة لصياغة سياسات عمومية مندمجة في إطار مقاربة تشاركية وتعاقدية ؛ وإقرار الحق في العيش في بيئة سليمة وتحقيق التنمية المستدامة؛

- دسترة وثائق إعداد التراب الوطني على الصعيد الجهوي.

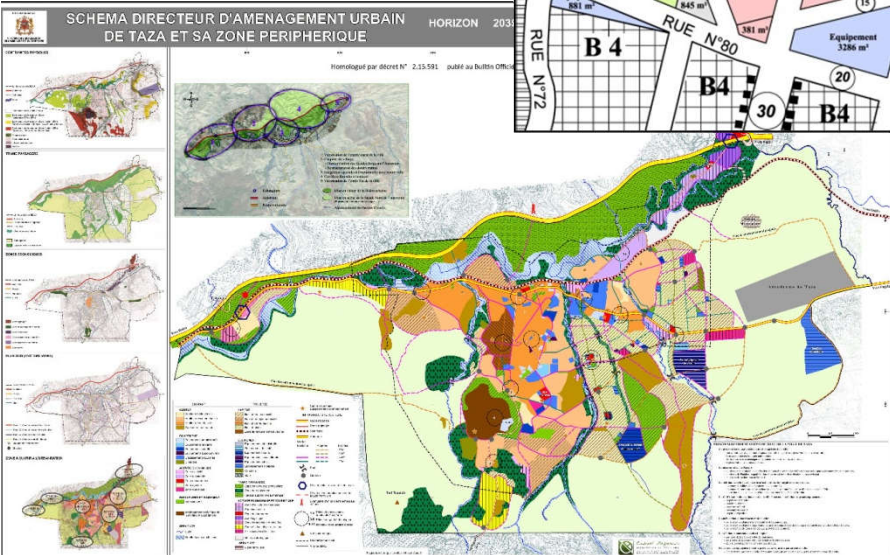
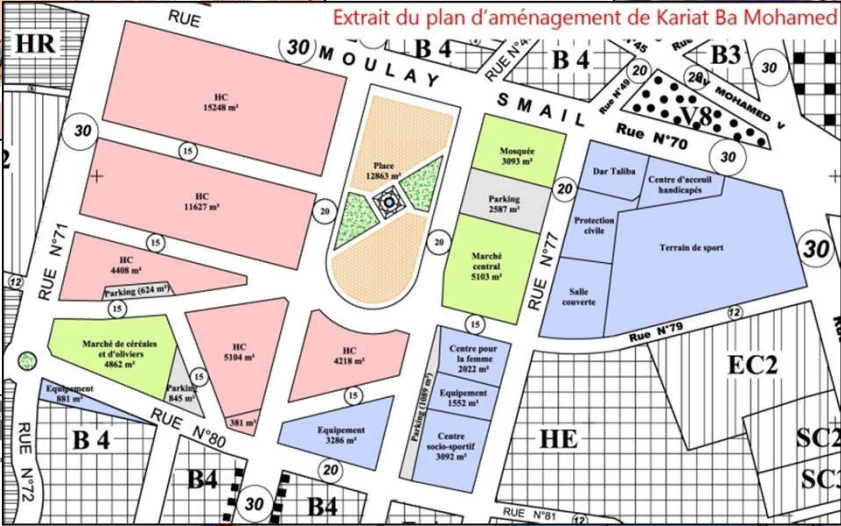
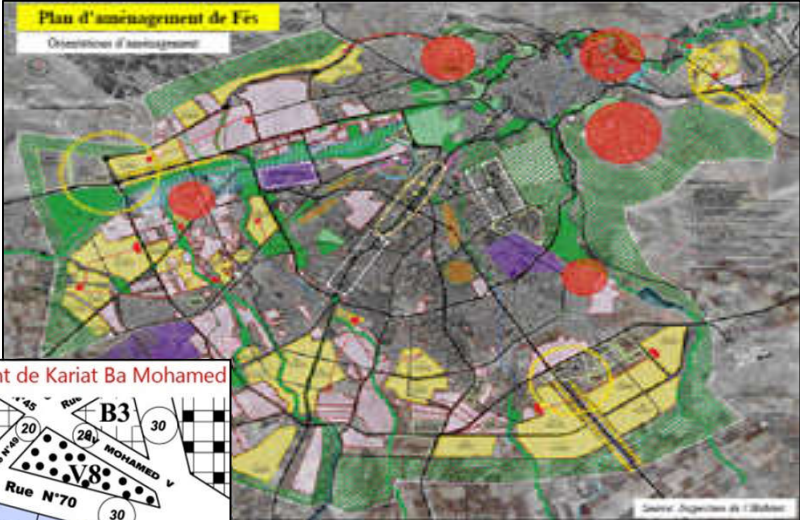
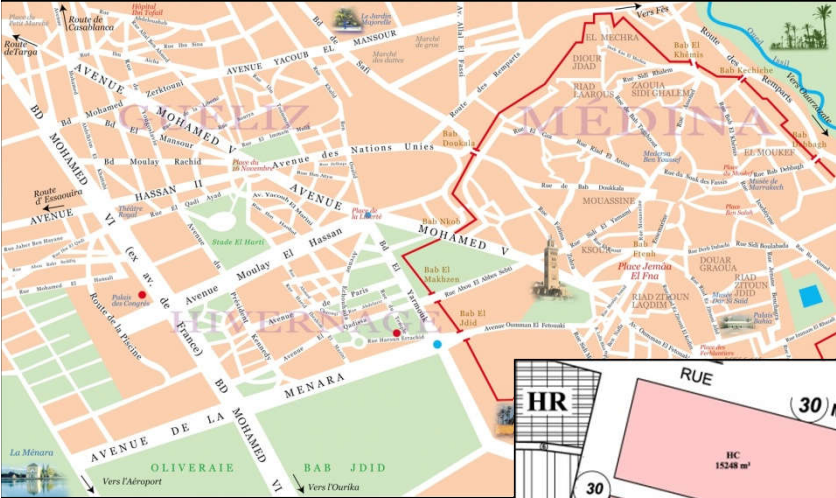
- توجيهات ملكية لضمان التقائية الاستراتيجيات القطاعية والسياسات العمومية، وتحسين فضاء عيش الساكنة وجعل العنصر البشري محور التنمية والحفاظ على الموروث الحضاري والهوية المعمارية.

- برامج حكومية لتأطير ومواكبة نمو المجالات بمختلف خصوصياتها من خلال إعداد مخططات استشرافية؛ وتنمية العالم القروي عبر مشاريع مندمجة مبنية على مقاربة مجالية وتشاركية وتعاقدية؛ وتطوير أدوات ومرجعيات التخطيط المجالي.

---

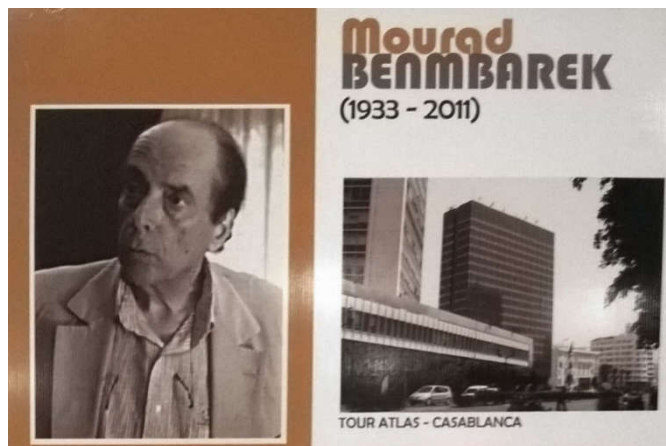
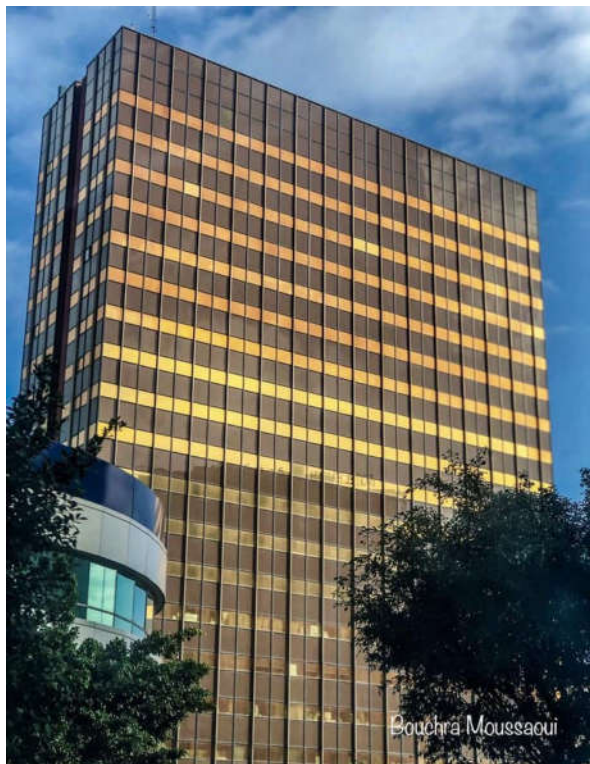
- دراسات وبرامج لتنمية المراكز القروية الصاعدة

## نصاميم عمرانيه تعود لفره الإسلام





# صور لبعض المدن تعود لفترة الإستقلال



## مراحل تطور قطاع التعمير وإعداد التراب الوطني:

بحكم تداخل المصالح في قطاع التعمير وإعداد التراب الوطني فقد تأرجح بين مجموعة من الوزارات، كما هو مبين في الجدول التالي:

### جدول: مراحل تطور قطاع التعمير وإعداد التراب الوطني

الفترة الزمنية	الوزارة المكلفة
- دجنبر 1955 - يوليوز 1967	- وزارة الأشغال العمومية.
- يوليوز 1967 - أبريل 1972	- وزارة الداخلية.
- أبريل 1972 - أبريل 1974	- وزارة التعمير والسكنى والبيئة.
- أبريل 1974 - أكتوبر 1977	- وزارة السياحة والتعمير والسكنى والبيئة.
- أكتوبر 1977 - أبريل 1985	- وزارة السكنى وإعداد التراب الوطني.
- أبريل 1985 - مارس 1998	- وزارة الداخلية.
- مارس 1998 - نونبر 2001	- وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والبيئة والإسكان.
- نونبر 2001 - أكتوبر 2007	- وزارة منتدبة لدى الوزير الأول المكلفة بالتعمير والإسكان.
- أكتوبر 2007 - أكتوبر 2010	- وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية.
- أكتوبر 2010 - نونبر 2013	- وزارة السكنى والتعمير وسياسة المدينة.
- نونبر 2013 - أبريل 2017	- وزارة التعمير وإعداد التراب الوطني.
- أبريل 2017 .....	- وزارة التعمير وإعداد التراب الوطني والإسكان وسياسة المدينة.



## ■ خاتمة

■ يمكن التأكيد على أن فترة الاستقلال كانت ولا زالت فترة بحث وتنقيب عن الذاتية العمرانية، وعن معالجة المشاكل السكنية المطروحة بصفة استعجالية، وعن ملء الفراغات القانونية المؤسساتية القائمة منذ مرحلة الحماية إلى يومنا هذا.

■ ركزت سياسة السلطات المغربية منذ حصول المغرب على الاستقلال بالدرجة الأولى على وضع أسس إعداد التراب الوطني وتوسيع التغطية بوثائق التعمير للمدن والمراكز الحضرية، وإحداث الوكالات الحضرية. إلى جانب حل أزمة السكن ومعالجة العشوائيات منه ومحاربة دور الصفيح والتدخل في البنيات الآيلة للسقوط ورد الاعتبار للمدن والأنسجة العتيقة والتأهيل الحضري، يحدث هذا بتأطير محدود من المنظومة القانونية التي عملت الجهات المعنية على تحيينها خاصة على المستوى تبسيط المساطر وتشديد المراقبة والزجر لتستجيب للتطور الذي يعرفه المغرب بباقي القطاعات.

شکرا