ج- تصميم التهيئة

يعتبر أداة لترجمة اختيارات مخطط توجيه التهيئة العمرانية إلى تدابير قانونية ملزمة للإدارة ولباقي الفاعلين. وقبل إنجازه، يتم وضع تصميم التنطيق حتى لا يتم توقيف حركة التعمير والبناء في انتظار خروج تصميم التهيئة للمنطقة المعنية وحتى يتم تفادي المضاربة العقارية والتوسع العمراني العشوائي وغير الملائم الذي من شأنه عرقلة تصميم التهيئة القادم وإفراغه من محتواه وفعاليته.

يوضع تصميم التهيئة لرقعة أرضية سواء كانت جماعة حضرية أو مراكز محددة أو مناطق محيطة بالجماعات والمراكز المحددة أو مجموعات عمرانية. كما يمكن وضعه كذلك لجميع أو بعض أراضي جماعة أو جماعات قروية تكتسي صبغة خاصة سياحية أو صناعية أو منجمية. ويهدف هذا التصميم إلى تحديد جميع أو بعض العناصر التالية:

- تخصيص مختلف المناطق بحسب الغرض الأساسي الذي يجب أن تستعمل له أو يغلب على استعمالها (منطقة سكنية وم. صناعية وم. تجارية وم. سياحية وغيرها...)؛
- المناطق التي يمنع فيها البناء بجميع أنواعه؛
- حدود الطرق وارتفاقاتها الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها أو إحداثها؛
- حدود المساحات الخضراء وميادين الألعاب والساحات العمومية الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها أو إحداثها؛
- حدود المساحات المخصصة للنشاطات الرياضية الواجب إحداثها أو الحفاظ عليها أو تغييرها؛
- المواقع المخصصة للتجهيزات العامة؛
- الأحياء والآثار والمواقع التاريخية أو الأثرية والمواقع والمناطق الطبيعية الواجب حمايتها أو إبراز قيمتها؛

- ضوابط استعمال الأراضي والضوابط المطبقة على البناء؛
- المناطق المفتوحة لإنجاز أعمال عمرانية بها بحسب توقيت معين؛
- دوائر القطاعات الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها؛
- المناطق التي تخضع تهيئتها لنظام قانوني خاص.

هذا ويشتمل تصميم التهيئة على وثيقة أو وثائق متكونة من رسوم بيانية ونظام يحدد ضوابط استعمال الأراضي والارتفاقات والالتزامات المفروضة لتحقيق تهيئة منتظمة ومتناسقة وقواعد البناء المتعلقة بالمنطقة المعنية.

وعلى العموم، إذا كان لمخطط توجيه التهيئة العمرانية طابع استراتيجي يحدد التوجهات المستقبلية للتنمية الحضرية، فإن تصميم التهيئة يقنن استعمال الأرض بالمدن وبالقطاعات الحضرية. لكن تعدد المتدخلين وطول أمد مسلسل وضع الوثيقتين يقلل من نجاعتهما ومن أهمية وقعهما فيما يخص التحكم في النمو الحضري.

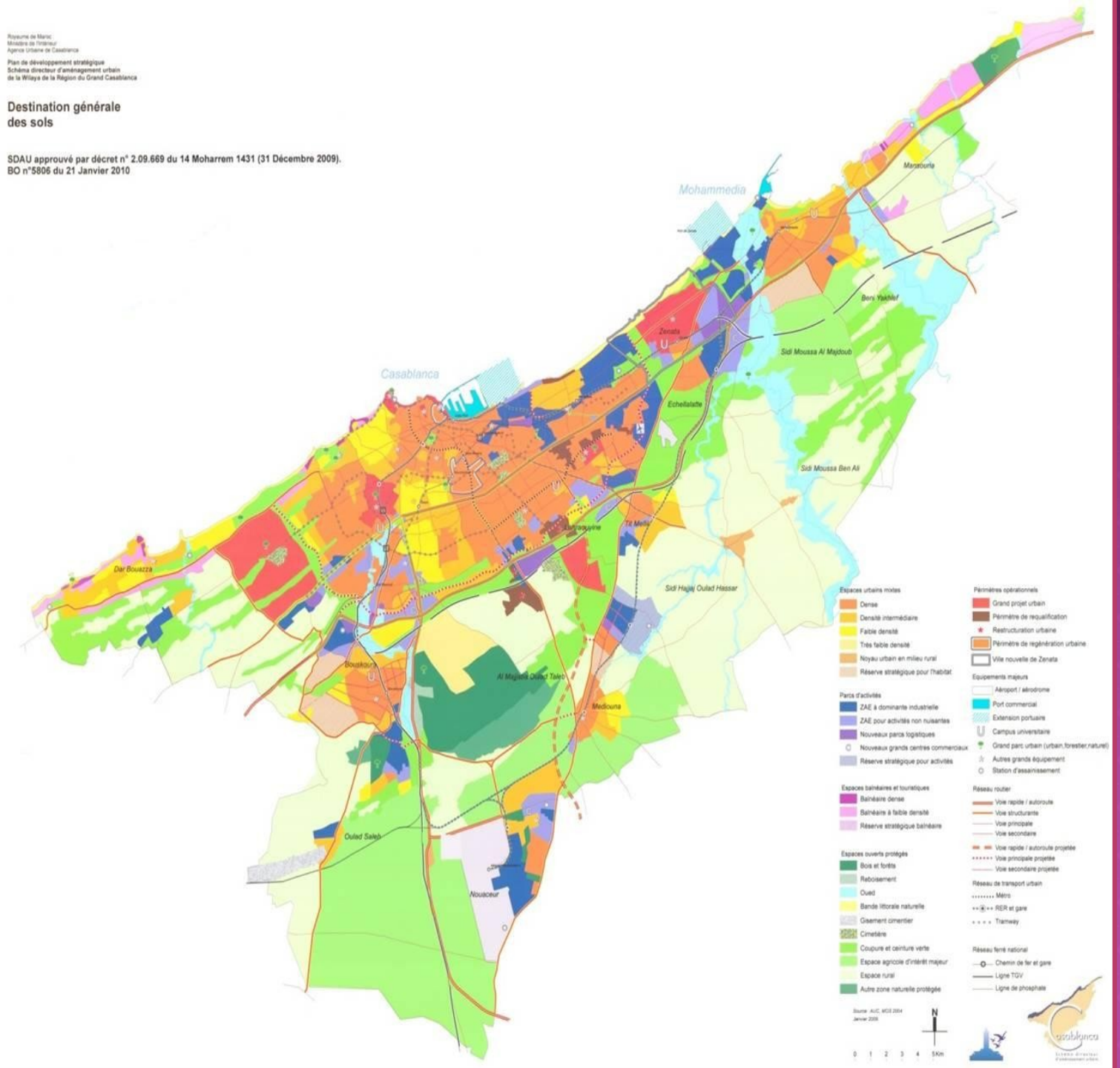
2-5- الاستراتيجية الوطنية للتنمية الحضرية (راجع الوثيقة المرفقة)

تهدف الإستراتيجية الوطنية للتنمية الحضرية إلى تحديد منهجية لتدبير التنمية الحضرية من أجل استباق جيد للمعيقات التي يطرحها التطور السريع للسكان الحضريين، وكذا من أجل ضمان الحاجيات الناجمة عن التوسع المجالي السريع للتكتلات العمرانية.

انطلق تفعيل هذه الاستراتيجية بداية سنة 2009 عقب تنظيم المنتدى الوطني للتنمية الحضرية في يناير من نفس السنة بالصخيرات، الذي تم خلاله تقديم الإطار التوجيهي للإستراتيجية الوطنية للتنمية الحضرية وتجربتي إستراتيجية التنمية الحضرية لكل من مدينة سطات والقطب الحضري الجديدة المرتكزة على الخبرة في ميدان الحكامة الحضرية وتدخل الدولة في المدينة.

ولقد تم تفعيل توجهات هذه الاستراتيجية بـ:
برنامج وطني للتنمية الحضرية، هم المدن التي يفوق عدد سكانها 50 000 نسمة زيادة على مقرات الأقاليم والعمالات التي يقل عدد سكانها على 50 000 نسمة.

لكن تجدر الإشارة إلى أن هذه الاستراتيجية قد نسخت صيغة أولى من برامج التنمية الحضرية، ويتعلق الأمر بـ324 برنامج للتأهيل الحضري انطلق تنفيذها منذ سنة 2005 بتعاون بين الجماعات الترابية ومختلف المتدخلين في التنمية المحلية، وذلك بهدف تقوية جاذبية المدن وتحسين محيط العيش للساكنة وتجاوز المقاربات التجزيئية للمشاريع، عبر إدراج مجهودات الجماعات الترابية في إطار مقاربات شمولية تدمج الأبعاد المجالية والاقتصادية والاجتماعية ضمن مخططات متعددة السنوات للتنمية.



الجزء الثالث:

نماذج التهيئة الحضرية

مقدمة

لدراسة حالات التهيئة الحضرية سنعتمد أساسا على الوثيقة الاستراتيجية لهذه التهيئة، وهي المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية (SDAU)، وذلك من خلال ثلاثة نماذج اخترناها لدواع بيداغوجية:

- يتعلق النموذج الأول بحالة الدار البيضاء كأكبر قطب حضري وكأول مدينة عرفت تطبيق مبادئ التهيئة الحضرية بالمغرب في وقت مبكر من نشأتها الحديثة. ونبتغي من هذا الاختيار تمكين الطالب من التعرف على تاريخ التهيئة الحضرية بالمغرب في مدينة ميتروبولية تهيمن على بنية الشبكة الحضرية الوطنية وتشكل "مختبرا" لهذا النوع من التهيئة ببلدنا، وهو ما سيمكن الطالب أيضا من تقدير نجاعة هذه التهيئة وفعاليتها وإدراك العوامل التي تحد من ذلك.
- أما النموذجين الآخرين فيتعلقان بكل من حالتي فاس ومكناس، لكونهما يشكلان ثنائية قطبية لمجال متقاسم وهو السايس الغني فلاحيا والذي يرزح تحت وطأة نمو المدينتين. ونتوخى من هذا النمودج تمكين الطالب من إدراك تحديات التهيئة الحضرية المتعلقة بتحقيق مطلب استدامة التنمية في ظل توجه حتمي لامتداد تعمير المدينتين على حساب الأراضي الخصبة بهذا المجال، خاصة وأن هذا الأخير قريب من الطلبة ويعتبر مجالا معاشا لمعظمهم ولهم احتكاك مباشر مع مشكلات التنمية به.
- هذا، ونظرا لكون جل وثائق التهيئة بالمغرب يتم إعدادها باللغة الفرنسية، فسأدرج بعض النصوص بهذه اللغة لحمل الطالب على البحث اللغوي والاصطلاحي ليتمكن من اكتساب العدة اللغوية والاصطلاحية اللازمة لقراءة وتحليل وفهم مضامين هذه الوثائق.

1- تتم التهيئة الحضرية عمليا بوثيقتين رئيسيتين: مخطط توجيه التهيئة العمرانية وتصميم التهيئة

- يحدد قانون التعمير ثلاث وثائق للتهيئة الحضرية:
  - مخطط توجيه التهيئة العمرانية؛
  - تصميم التنطيق؛
  - وتصميم التهيئة.
- يشكل كل من مخطط توجيه التهيئة العمرانية وتصميم التهيئة الأداتين الرئيسيتين للتهيئة الحضرية، أما تصميم التنطيق فالهدف منه هو تمكين الإدارة والجماعات المحلية من اتخاذ التدابير التحفيظية اللازمة لإعداد تصميم التهيئة والحفاظ على توجهات مخطط توجيه التهيئة العمرانية.
- وعلى العموم، إذا كان لمخطط توجيه التهيئة العمرانية طابع استراتيجي يحدد التوجهات المستقبلية للتنمية الحضرية، فإن تصميم التهيئة يقنن استعمال الأرض بالمدن وبالقطاعات الحضرية.

تذكير

2- منهجية إعداد وثائق التهيئة الحضرية

أ- منهجية إعداد مخطط توجيه التهيئة العمرانية

يوضع مخطط توجيه التهيئة العمرانية بمبادرة من الإدارة وبمساهمة الجماعات المحلية. يقطع إعداد مخطط توجيه التهيئة العمرانية عادة أربعة مراحل أساسية:

1- التشخيص المجالي ورهانات التنمية: يهدف إلى ابراز الرهانات الاساسية وتأسيس الخيارات والاقتراحات، تقدم في شكل تقرير للتشخيص الترابي؛

2- تحديد خيارات التهيئة وإعداد خريطة المخطط التوجيهي: هدف من هذه المرحلة هو استشراف افاق التطور وخيارات التهيئة و تحديد برامج العمل. تثمر هذه المرحلة تقريرا حول هذه الخيارات وخريطة للمخطط؛

3- المشاورات القانونية حول مضامين المشروع: يعد في نهاية هذه المرحلة تقرير المذكرة التقديمية لمشروع المخطط؛

4- تقديم التقرير والوثائق النهائية للمخطط التوجيهي: يتعلق الأمر بـ:

- وثائق تتكون من رسوم بيانية وتشتمل على خرائط تتضمن بيان استعمال الأراضي وتحدد المناطق الزراعية والغابوية. كما قد تتضمن تصميما لصيانة التراث التاريخي وإبراز قيمته؛
- تقرير يبرز ويشرح اختيار التهيئة المبين في خرائط استعمال الأراضي ويحدد التدابير التي يجب القيام بها لبلوغ الأهداف المحددة فيه ويشير إلى مراحل تنفيذ الإجراءات المقررة، خصوصا المراحل التي يجب أن تزود خلالها المناطق المعنية بتصاميم للتنطيق وتصاميم للتهيئة وتصاميم للتنمية.

ب – منهجية إعداد تصميم التهيئة

1- المبادرة: يتم وضع مرشوع تصميم التهيئة بمبادرة من الوزارة المكلفة بالتعمير وبمساهمة من الجماعات المحلية مع مرعاة الصلاحيات المسندة في هذا الميدان إلى الوكالات الحضرية.

2 - عرض المشروع على اللجنة المحلية: تقوم الوزارة المكلفة بالتعمير أو الوكالة الحضرية، حسب الحالة، بعرض مرشوع تصميم التهيئة على نظر لجنة محلية من أجل الدراسة وإبداء الرأي. وتتألف هذه اللجنة من العامل المعني، وأعضاء اللجنة التقنية التابعة للعاملة أو الإقليم المعني ورؤساء مجالس الجماعات المعنية وأعضاء الغرف المهنية المعنية.

3- عرض المشروع على مجالس الجماعات الترابية: تحيل السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير أو مدير الوكالة الحضرية، بحسب الحالة، مشروع تصميم التهيئة إلى مجلس الجماعة أو مجالس الجماعات المعنية، قصد دراسته. ويمكن لهذه المجالس أن تبدي، داخل أجل شهرين من تاريخ إحالة مشروع التصميم إليها، ملاحظات واقتراحات تتولى الإدارة دراستها بمشاركة الجماعات المحلية التي يعنيها الأمر.

4- البحث العمومي: يكون مشروع تصميم التهيئة محل بحث علني يستمر شهرا ويجري خلال المدة التي يكون فيها مجلس الجماعة أو مجالس الجماعات المعنية بصدد دراسته. ويهدف البحث المشار إليه أعلاه إلى إطلاع العموم على المشروع وتمكينه من إبداء ما قد يكون لديه من ملاحظات عليه.

5- الموافقة: يوافق على تصميم التهيئة بمرسوم يصدر باقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير وينشر في الجريدة الرسمية.

دراسة الحالة الأولى: الدار البيضاء "مختبر" التهيئة الحضرية بالمغرب

1- نشأة ونمو مدينة الدار البيضاء

- **النشأة:** يرجح أن يعود تاريخ نشأة الدار البيضاء إلى ما قبل القرن الحادي عشر الميلادي، وذلك على الرغم من كون المصادر التاريخية لم تؤكد وجودها قبل هذا التاريخ. وقد عرفت في الماضي باسم "أنفا" وشكلت، حسب مصادر مختلفة، "عاصمة لقبائل برغواطة وسوقا جهوية وميناء للتبادل الخارجي وقاعدة للقراصنة"؛

- **خلال القرن 15:** تعرضت أنفا خلال القرن الخامس عشر الميلادي للتدمير من طرف البرتغاليين فتراجع دورها وتقلص إشعاعها، وذلك حتى أواسط القرن الثامن عشر؛

- **منذ أواسط القرن 18:** أعاد لها السلطان محمد بن عبد الله الحياة من جديد، تحت اسم " الدار البيضاء"، وأنعش وظائفها، وذلك من خلال ترميمها وتمتيعها بحماية عسكرية وتطوير وظيفتها الاقتصادية، وخاصة فيما يتعلق بالمبادلات مع الخارج؛

- **خلال القرن 19:** في بداية القرن التاسع عشر شهدت الدار البيضاء تطورا كبيرا لنشاطها التجاري فأنشأت بميناءها سنة 1836 مصلحة للجمارك وتعددت بها الممثليات التجارية والمستودعات والقنصليات والجاليات الأجنبية؛

- **في أواخر القرن 19:** بدأت تبرز كمحطة استراتيجية في السياسات الاستعمارية للبلدان الأوربية نظرا لأهمية مكانتها كميناء ومركز تجاري وكتجمع للجاليات الأوربية في نهاية القرن التاسع عشر؛

الحالة الأولى: الدار البيضاء، "مختبر" التهيئة الحضرية بالمغرب

- **خلال العقد الأول من القرن العشرين:** توافد على المدينة حوالي 20 ألف أوربي (60 % منهم فرنسيون) مما طغط في اتجاه توسعها خارج النواة العتيقة استجابة للمتطلبات العمرانية والاقتصادية الجديدة فنشأت بذلك المدينة الجديدة على رقعة شاسعة تفوق رقعة المدينة العتيقة. وشكلت مبادرة الشركة الفرنسية شنيدر Schneider المتعلقة ببناء ميناء المدينة سنة 1907 إيذانا بسقوطها في قبضة الرأسمال والاستعمار الأجنبيين.

- **بعد عقدين من الاحتلال:** تحت تأثير ضغط الهجرة القروية خلال عقدي العشرينات والثلاثينات، عرفت ساكنة الدار البيضاء تزايدا هائلا، فأصبحت سنة 1936 تشكل أكبر مدينة بالمغرب بحجم تجاوز 146 ألف نسمة. وصادف هذا النمو الديمغرافي تأثر المدينة بتداعيات الأزمة الاقتصادية العالمية، مما أدى إلى انتشار مظاهر الفقر بها والتي انعكست مجاليا بظهور أحياء الصفيح التي توسعت بشكل سريع؛

- **خلال الحرب العالمية الثانية:** تزايد وفود الجاليات الأوربية إليها هروبا من الحرب فتعمقت أزمة السكن بالمدينة ،مما استدعى توسيع المدار الحضري باستمرار ولكن من دون أن يسهم في معالجة أزمة السكن بالمدينة بشكل فعال؛

- **بعد الاستقلال:** رغم نزوح ما يفوق 20 ألف أوربي عن المدينة بعيد الاستقلال، فإن ذلك لم يحد من دينامية التزايد الديمغرافي بها وأصبحت، تحت تأثير جاذبيتها الاقتصادية، تستقطب بشكل مكثف تيارات الهجرة من مختلف مناطق المغرب، مما أدى إلى توسع المجال الحضري بشكل غير مسبوق وتعميق المشاكل الحضرية الشيء الذي طرح تحديات كبيرة على التهيئة الحضرية.

الدار البيضاء "ميتروبول" المغرب

- 1200 كلم مربع على الشاطئ مع ساحل بطول 70 كلم.
- 4 ملايين نسمة.
- 31% من السكان تقل أعمارهم عن 15 سنة.
- 46 % من سكان المغرب النشطين.
- رأسمال بشري شاب كفء و مؤهل.
- أكثر من 10 كليات، 7 مدارس عليا، أكثر من 45 مدرسة عليا خاصة.
- قطب للتجديد و البحث العلمي بـ20% من مجموع الأساتذة على المستوى الوطني منها 60 % في المجال العلمي و الهندسي.
- سوق لأكثر من مليار مستهلك على ساعات قليلة من الطيران بفضل شبكة جوية متطورة و بفضل معاهدات التبادل الحر.
- 30% من الدخل الفردي الخام الوطني.

المصدر: بوابة مدينة الدار البيضاء 2020

الدار البيضاء "ميتروبول" المغرب

- 48 % من الاستثمارات.
- 39 % من الوحدات الإنتاجية للمغرب.
- 50 % من القيمة المضافة.
- أول قطب صناعي بـ:
  - 45% من الاستغلاليات الصناعية،
  - و 45% من الدخل الفردي الخام الصناعي الوطني.
  - 60 % من اليد العاملة الصناعية.
- أول قطب مالي بـ 30 % من الشبكة البنكية.
- أول منطقة شعبية في المغرب بـ 60 من المبادلات التجارية للبلاد.
- مطار محمد الخامس يستقطب 51 % من مجموع حركة النقل الجوي.

المصدر: بوابة مدينة الدار البيضاء 2020

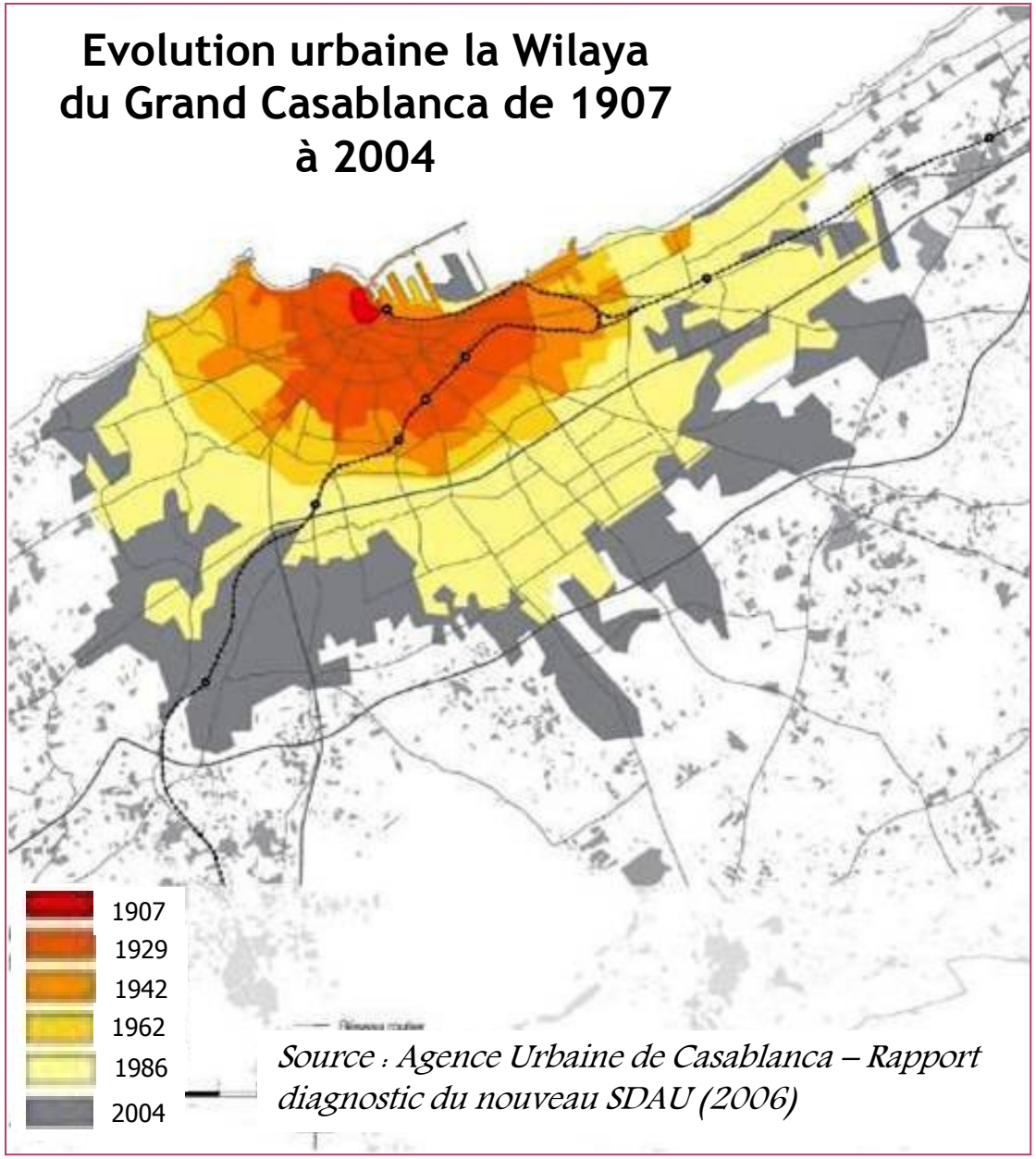
2- تحديات التهيئة الحضرية للدار البيضاء

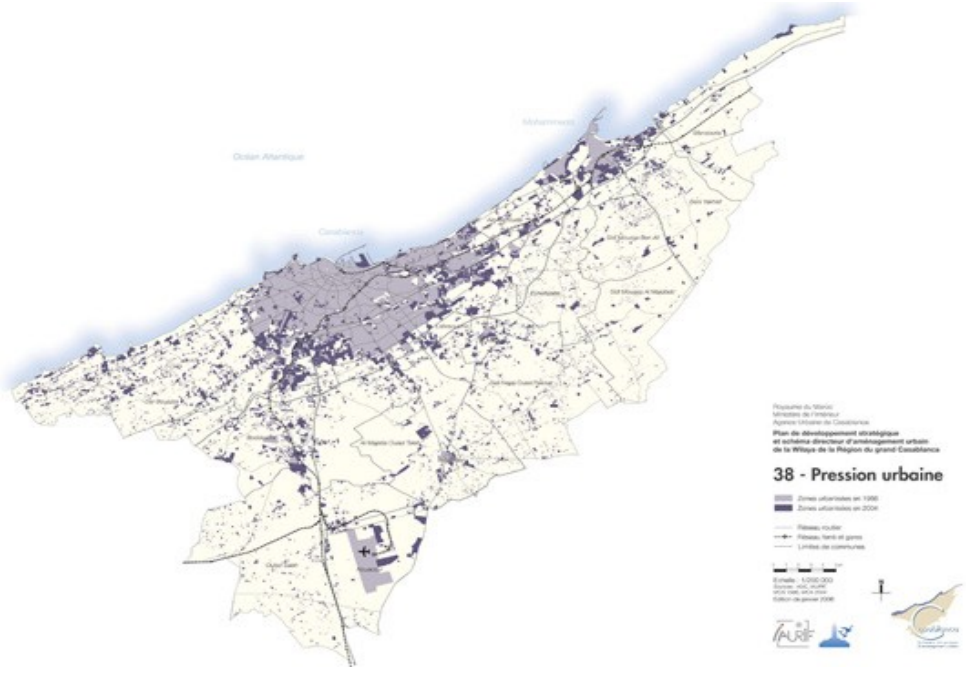
يفرض واقع حال حاضرة الدار البيضاء على استراتيجية تهيئة هذه الأخيرة الاستجابة لتحديات كبيرة تشمل عدة مستويات: النمو الديمغرافي، التنمية الحضرية، التنمية الاقتصادية، البنيات والتجهيزات الأساسية، النقل، التماسك الاجتماعي والبيئة.

أ- تحديات التنمية الحضرية:

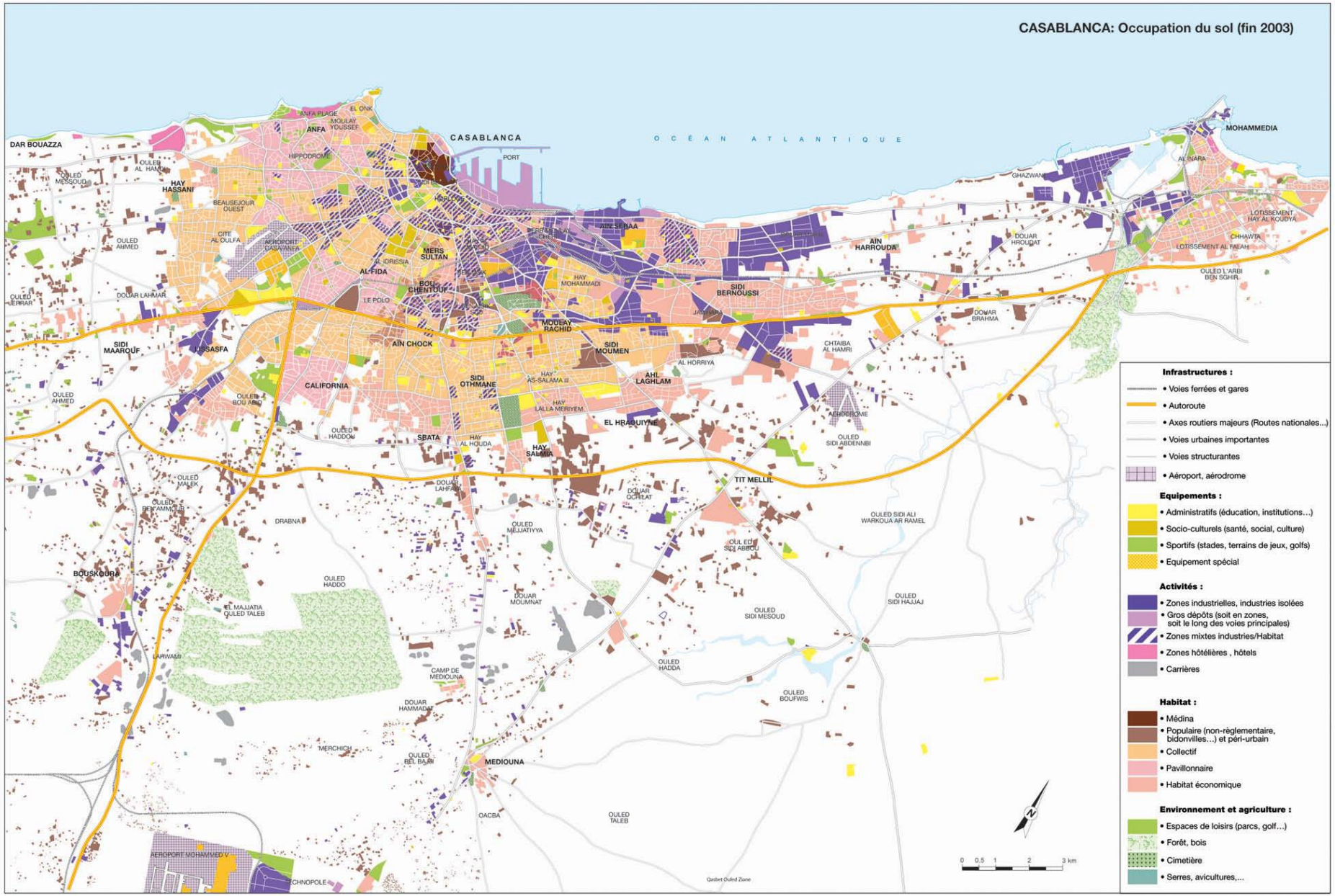
- النمو الديمغرافي: نمت مدينة الدار البيضاء بشكل مثير منذ بداية القرن الماضي. حيث انتقل عدد سكانها من 25 ألف نسمة إلى مليون نسمة عند نهاية الحرب العالمية الأولى ليصل إلى حوالي ثلاثة ملايين سنة 2004 ثم إلى أكثر من 4 ملاين سنة 2018.
- حجم وأشكال التوسع الحضري: ظل توسع الحاضرة يتركز حول النواتين القديمتين للدار البيضاء والمحمدية والمدن الصغيرة تيط مليل ومديونة. لكن ضغط الطلب سيؤدي إلى انتشار البناء فوق المجالات المحيطة وبعض المحاور المهمة (الدار البيضاء - الجديدة، الدار البيضاء – النواصر والدار البيضاء – مديونة) فتحولت العديد من الضيعات والمستودعات الفلاحية إلى محلات صناعية تحيط بها أحياء الصفيح. وهذا في الوقت الذي نمت فيه على امتداد الساحل محطات سياحية وترفيهية.

- وهكذا فقد تراوح النمو الحضري الإجمالي للحاضرة بين 900 و 1000 هكتار سنويا بين سنتي 1985 و 2004 .
- لذلك فإن حاجيات النمو الحضري للدار البيضاء خلال العشرين سنة القادمة تقدر بحوالي 20 ألف هكتار حسب مخطط توجيه التهيئة العمرانية للدار البيضاء لسنة 2010.





الحالة الأولى: الدار البيضاء، "مختبر" التهيئة الحضرية بالمغرب

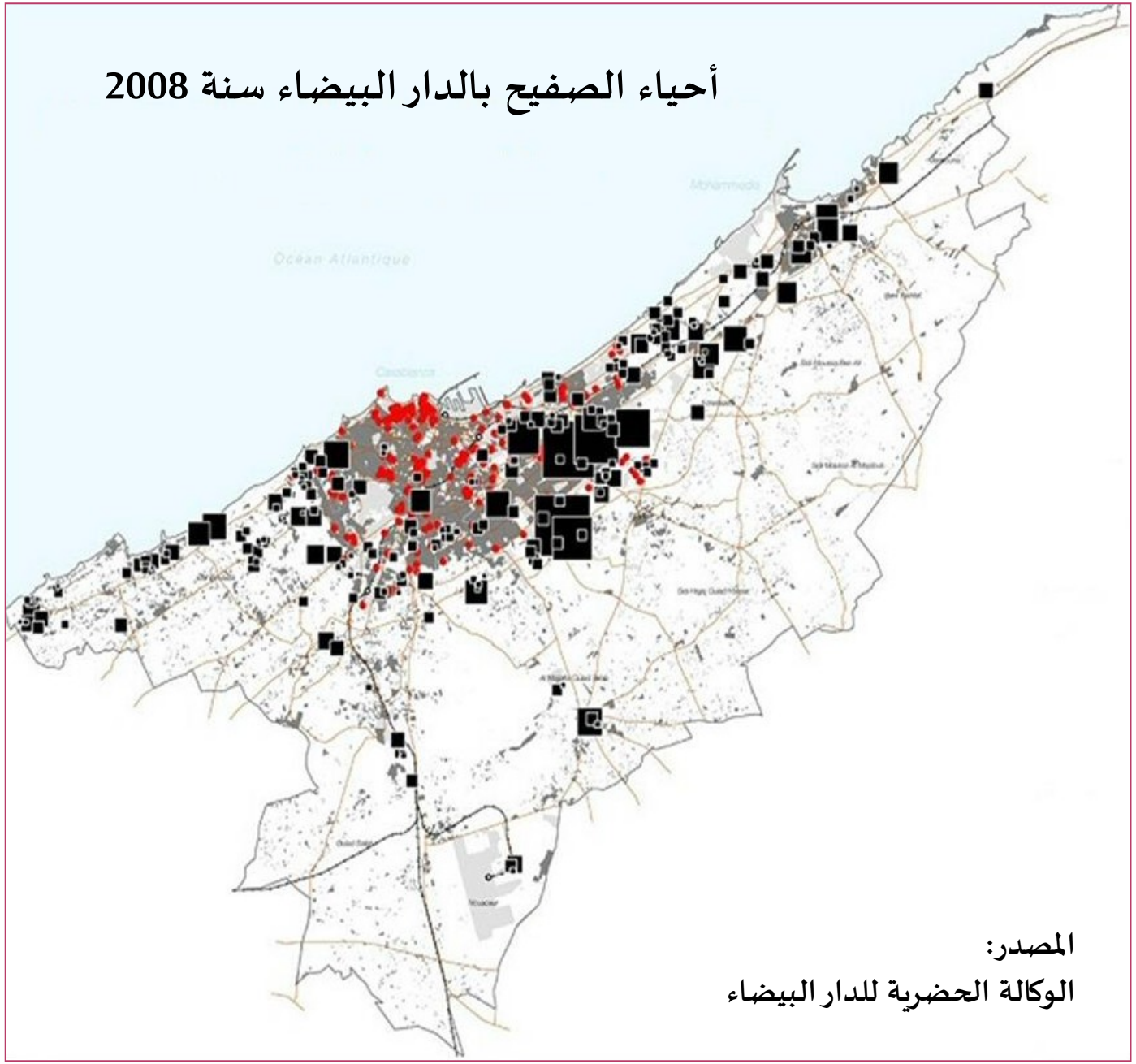


مشكل السكن غير اللائق

بعد عامين من اعتماد مخطط توجيه التهيئة العمرانية للدار البيضاء الكبرى صرح وزير السكنى والتعمير وسياسة المدينة أن الدار البيضاء الكبرى تضم حوالي 500 حي صفيحي بساكنة تقدر ب 111 ألف و 500 أسرة. (هسبريس الاثنين 30 أبريل 2012)

التحدي: تواجه الحاضرة تحدي التحكم في التوسع الحضري بالشكل الذي يجعلها متجانسة وأكثر وظيفية مع الحفاظ على هويتها وعلى مواردها الطبيعية ومجالاتها الهشة.

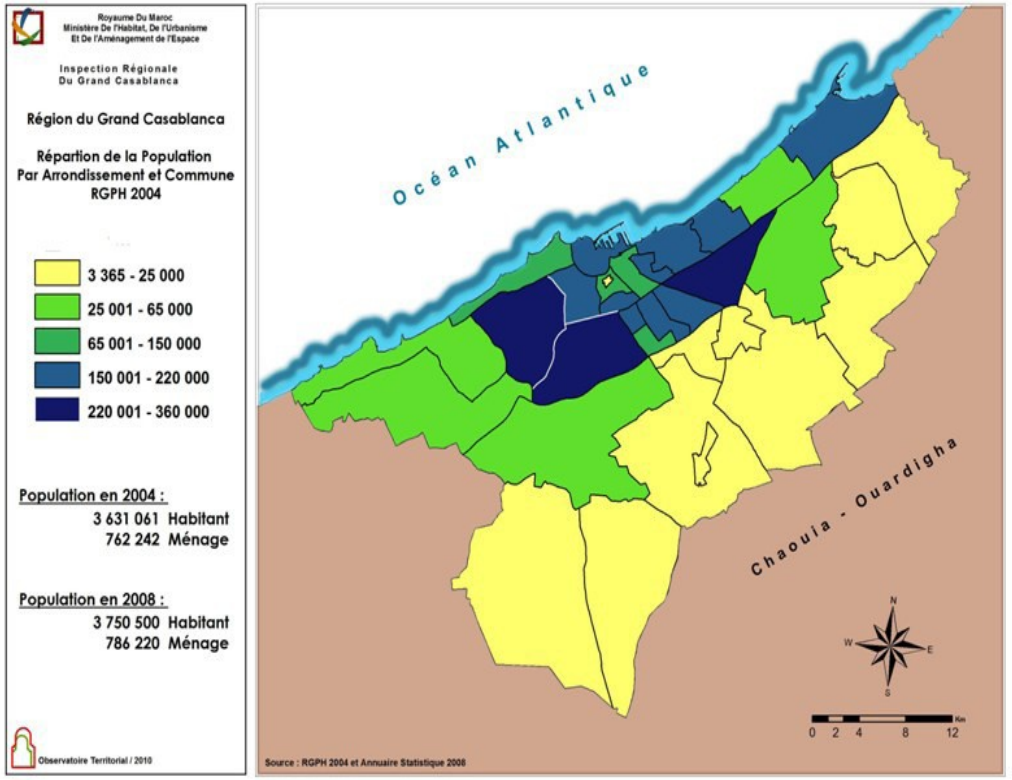
أحياء الصفيح بالدار البيضاء سنة 2008

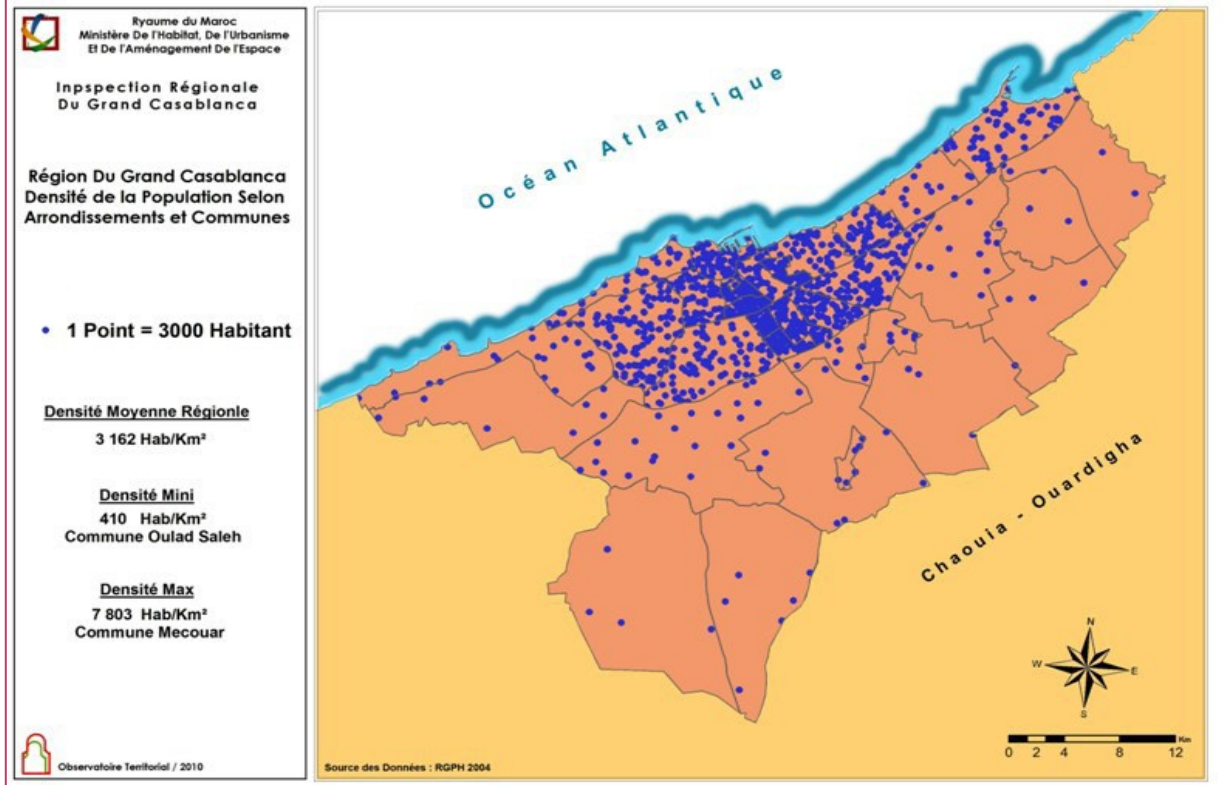


المصدر:
الوكالة الحضرية للدار البيضاء

ب- التحديات الديمغرافية والتماسك الاجتماعي:

- **كم ديمغرافي هائل:** يشكل الحجم الديمغرافي لحاضرة الدار البيضاء، كأكبر تجمع سكاني بالمغرب، مصدرا لتحديات جمة تشمل كل البنيات الحضرية.
- **كثافة سكانية عالية:** في سنة 2004 بلغت الكثافة السكانية لجهة الدار البيضاء **4100 نسمة** في الكلم مربع مقابل **42.05** على الصعيد الوطني.



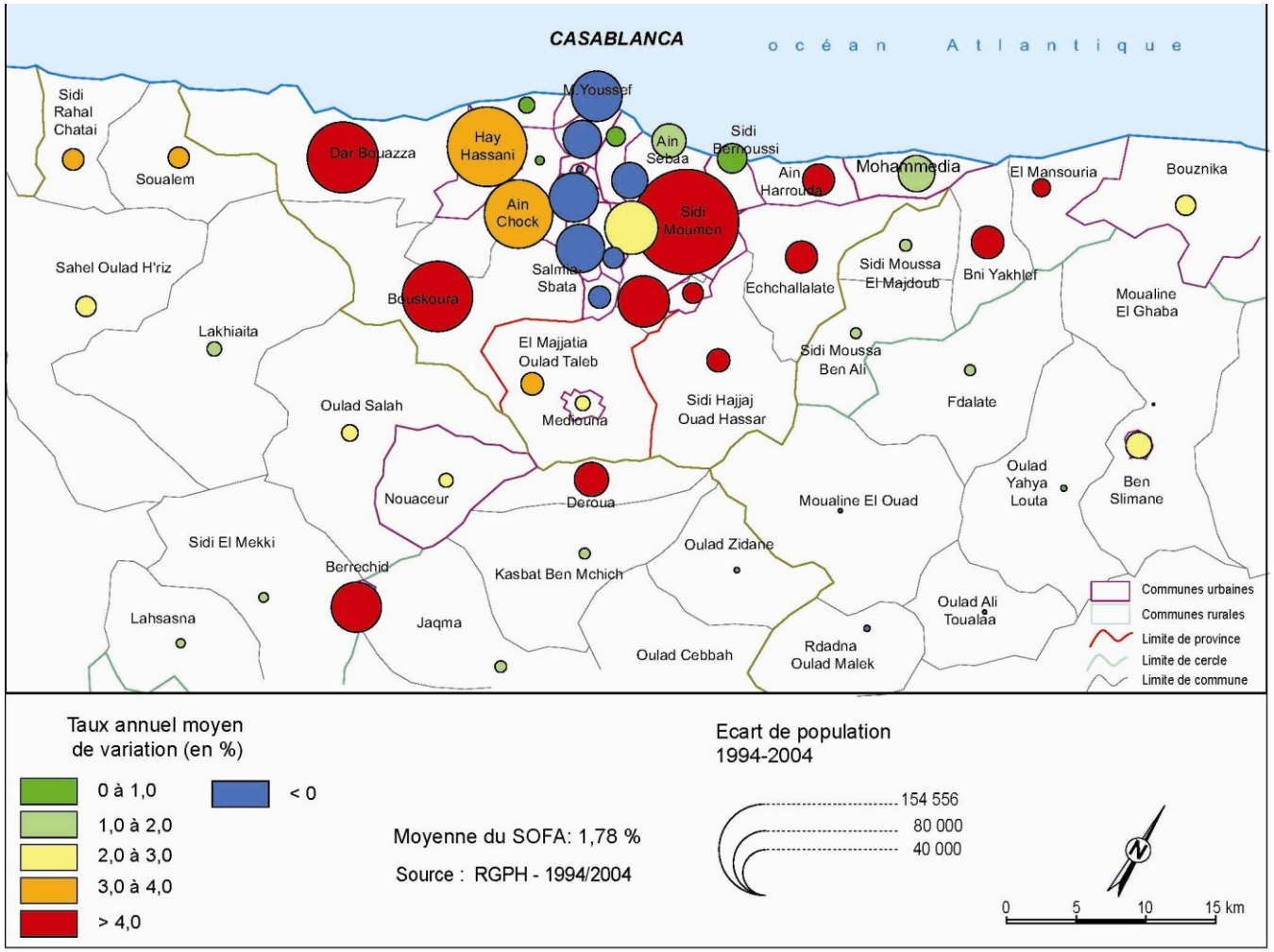


لـذلك فـإن الديناميـة الديمغرافيـة القوية للدار البيضاء تفرض:

مواكبة الحاجات الكبيرة المترتبة عنها في شتى الميادين بشكل يضمن التقليل من حـدة المخـاطر الاجتماعيـة التي يمكـن أن تواجهها ويقوي التماسك الاجتماعي بها.

فعلى الـرغم من كون جل المؤشـرات الاجتماعيـة بالـدار البيضـاء هي أكثر تقـدما مما هي عليه على الصعيد الـوطني، إلا أنها لا زالت دون المستوى المطلوب بكثير حسب مـا أبرزتـه الدراسـات المتعلقـة بتحضـير المخطـط المـديري للتهيئـة الحضـرية للحاضرة لسنة 2008.

تطور ساكنة الدار البيضاء بين سنتي 1994 و 2004



Source : Etude du SOFA pour l'aire métropolitaine Rabat-Casablanca

- تطرح المسألة الاجتماعية بالدار البيضاء من خلال: الشغل والسكن والتعليم ووضعية المرأة والتكوين المهني والولوج إلى الخدمات الصحية وإلى التجهيزات الأساسية (الماء الصالح للشرب، الكهرباء، التطهير...) لأن:
  - ربع السكان أميون والنسبة ترتفع إلى الثلث في صفوف النساء؛
  - نسبة النساء المساهمات في النشاط الاقتصادي لا تتعدى الثلث من مجموع النشيطين بالحاضرة؛
  - الفوارق الاجتماعية هي أكبر مما هي علية بباقي البلاد؛
  - وجود خصاص كبير في السكن مع قلة العرض بالنسبة للفئات محدودة الدخل (11 % من الأسر تقطن بأحياء الصفيح و 9 % بالسكن الآيل للانهيار و 8 % بالسكن غير القانوني)؛
  - تفاوت الاستفادة من الخدمات الحضرية الأساسية؛
  - قلة تجهيز بعض القطاعات الجغرافية للحاضرة من حيث الخدمات الصحية والتعليمية والثقافية والدينية.

المخاطر!

هذه المشاكل تهدد الحاضرة بأخطار كبيرة، وخاصة بحدوث تناقضات اجتماعية بين فئات وقطاعات غنية وفئات وقطاعات فقيرة .

التحدي: تواجه الدار البيضاء إذن تحدي إصلاح هذه الاختلالات وذلك على مستويين: على مستوى السياسات الاجتماعية عن طريق إعادة التوزيع، وعلى مستوى السياسات المجالية عن طريق منع تكون جيوب الفقر وعن طريق توفير الخدمات والتجهيزات.

ج- تحديات التنقلية الحضرية:

- **كثافة التنقل بالحاضرة**: تشهد الدار البيضاء عددا كبيرا من التنقلات اليومية تتعدى 11 مليون تنقل منها:

  - ستة ملايين على الأقدام؛
  - و 500 ألف على عجلتين؛
  - و1.5 مليون تنقل بواسطة السيارات الشخصية وسيارات الأجرة والحافلات؛
  - ويتوقع أن تصل هذه التنقلات في سنة 2030 إلى حوالي 15 مليون تنقل يومي.

- **مشاكل النقل بالدار البيضاء تتمثل في:**
  - ضعف تطور وسائل النقل الجماعية؛
  - وتزايد استعمال السيارات الشخصية؛
  - وكثرة حركات شاحنات نقل السلع والبضائع؛

الشيء الذي يؤدي إلى اختناق المحاور الطرقية ويعقد عمليات المرور ويزيد من كلفة التنقل وزمنه. وهذا بالإضافة إلى مشاكل الركن المطروحة بحدة في بعض القطاعات الحضرية.

- **التحدي**: تمثل أساسا في مواجهة النمو الكبير لعدد التنقلات اليومية والتحكم في تزايد استعمال السيارات وتنظيم وتطوير نقل السلع والبضائع وتدبير مسألة الركن.

كثافة حركة السير خلال أوقات الذروة الصباحية بالدار البيضاء

المصدر:

الوكالة الحضرية للدار البيضاء

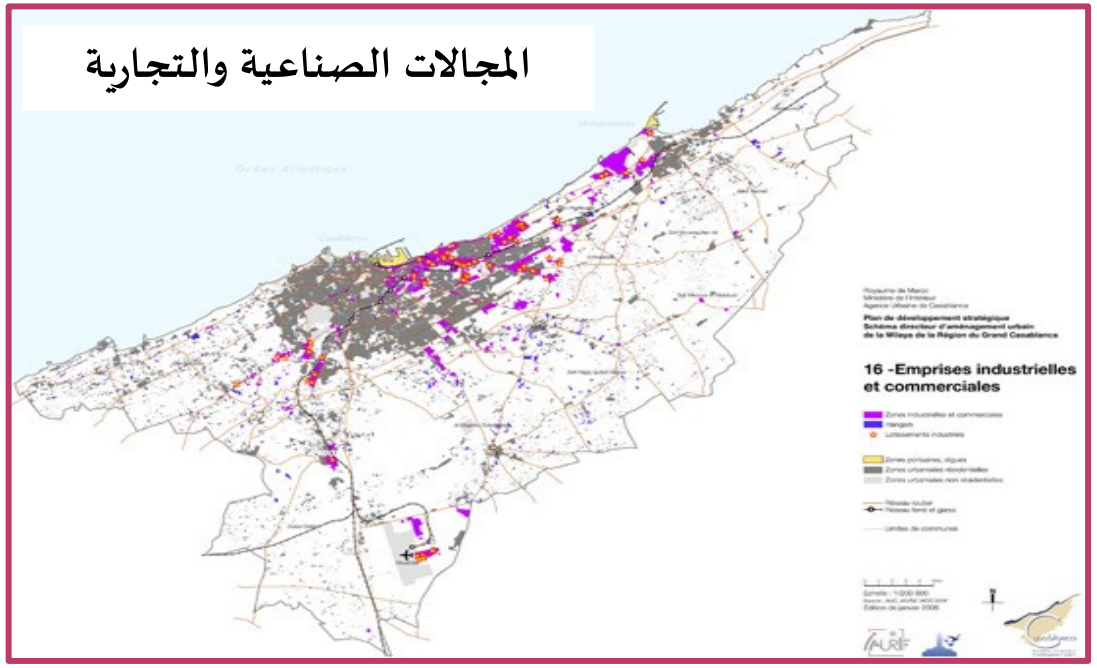
د- تحديات التنمية الاقتصادية:

إن موقع المغرب وارتباطه باتفاقيات التجارة الحرة مع عدد من البلدان والتجمعات الإقليمية يفرض عليه تقوية تنافسيته ومواجهته لتحديات الانفتاح على الخارج والاندماج في العولمة. هذه التنافسية لا يمكن أن تتم إلا من خلال حواضر كالدار البيضاء، وبما أن هذه الأخيرة تشكل أكبر منفذ للتجارة الدولية للمغرب وتوفر أكثر من نصف الصادرات الصناعية، فإن ذلك يقوي مكانتها في التنافسية الدولية. ولبلوغ ذلك فإنه يتعين على الحاضرة رفع التحديات التالية:

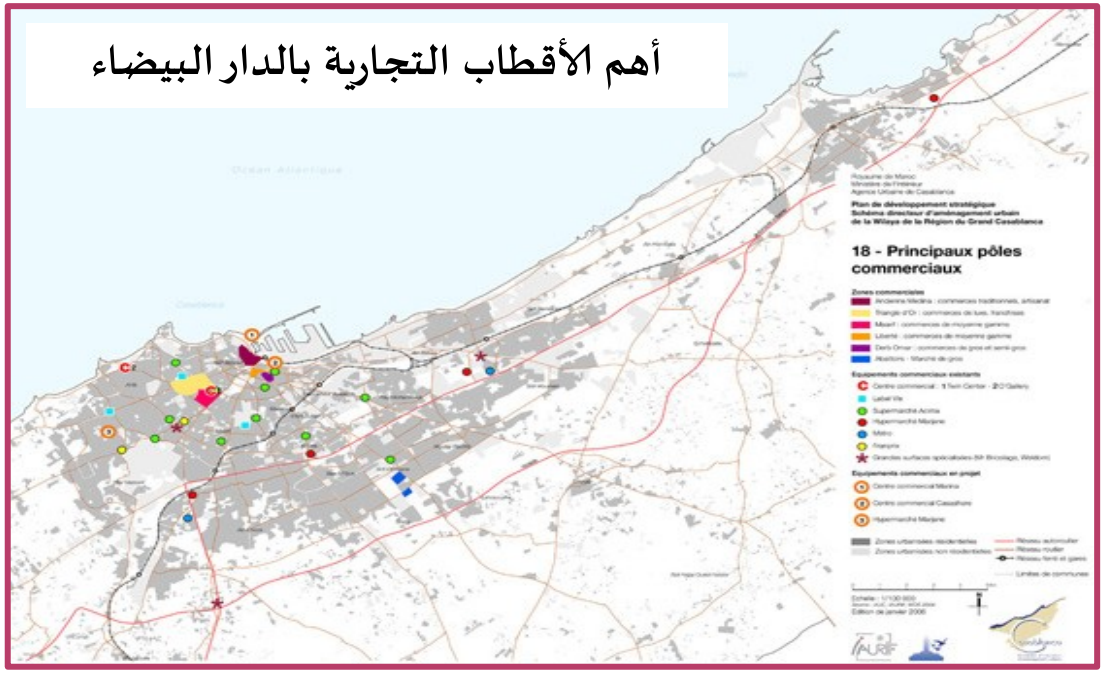
- عصرنة وتنويع بنيتها الاقتصادية ؛
- وتحسين شروط استقبال الاستثمارات على مستوى البنية العقارية للأنشطة وكذا على مستوى تأهيل اليد العاملة؛
- وهذا مع التحكم في انتشار الأنشطة الاقتصادية بشكل يحقق الانسجام مع بنيات النقل والسكنى والتطهير ويحافظ على التراث الطبيعي والفلاحي.

الحالة الأولى: الدار البيضاء، "مختبر" التهيئة الحضرية بالمغرب

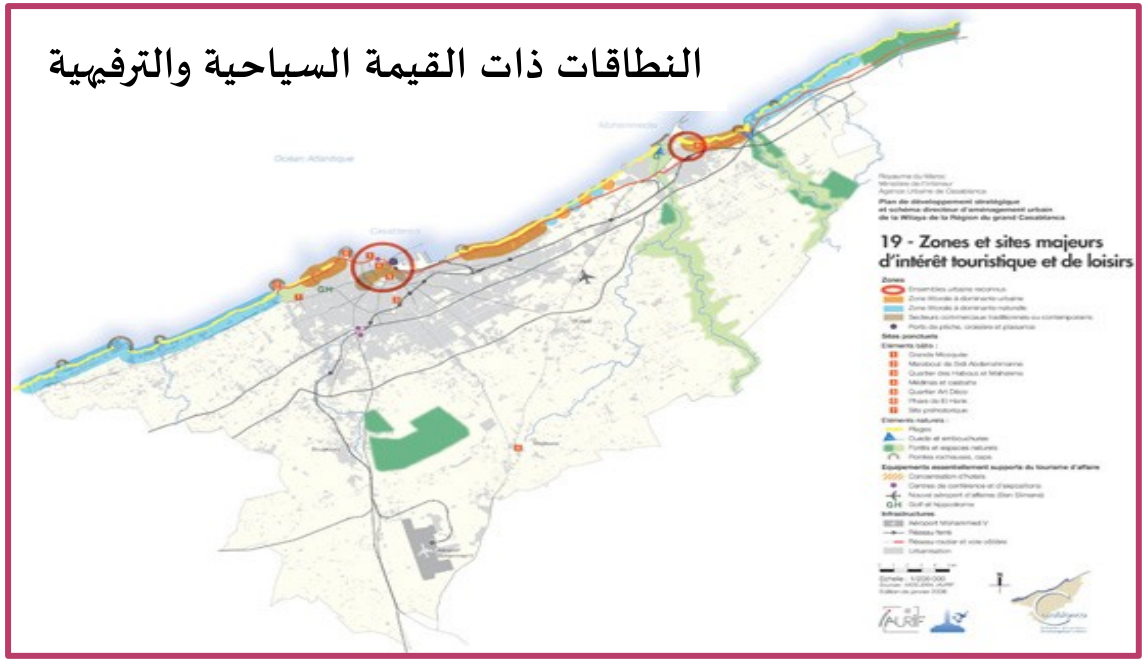
المجالات الصناعية والتجارية



أهم الأقطاب التجارية بالدار البيضاء



النطاقات ذات القيمة السياحية والترفيهية



المصدر:
الوكالة الحضرية للدار البيضاء

هـ- التحديات البيئية:

◉ أخطر المشاكل البيئية:

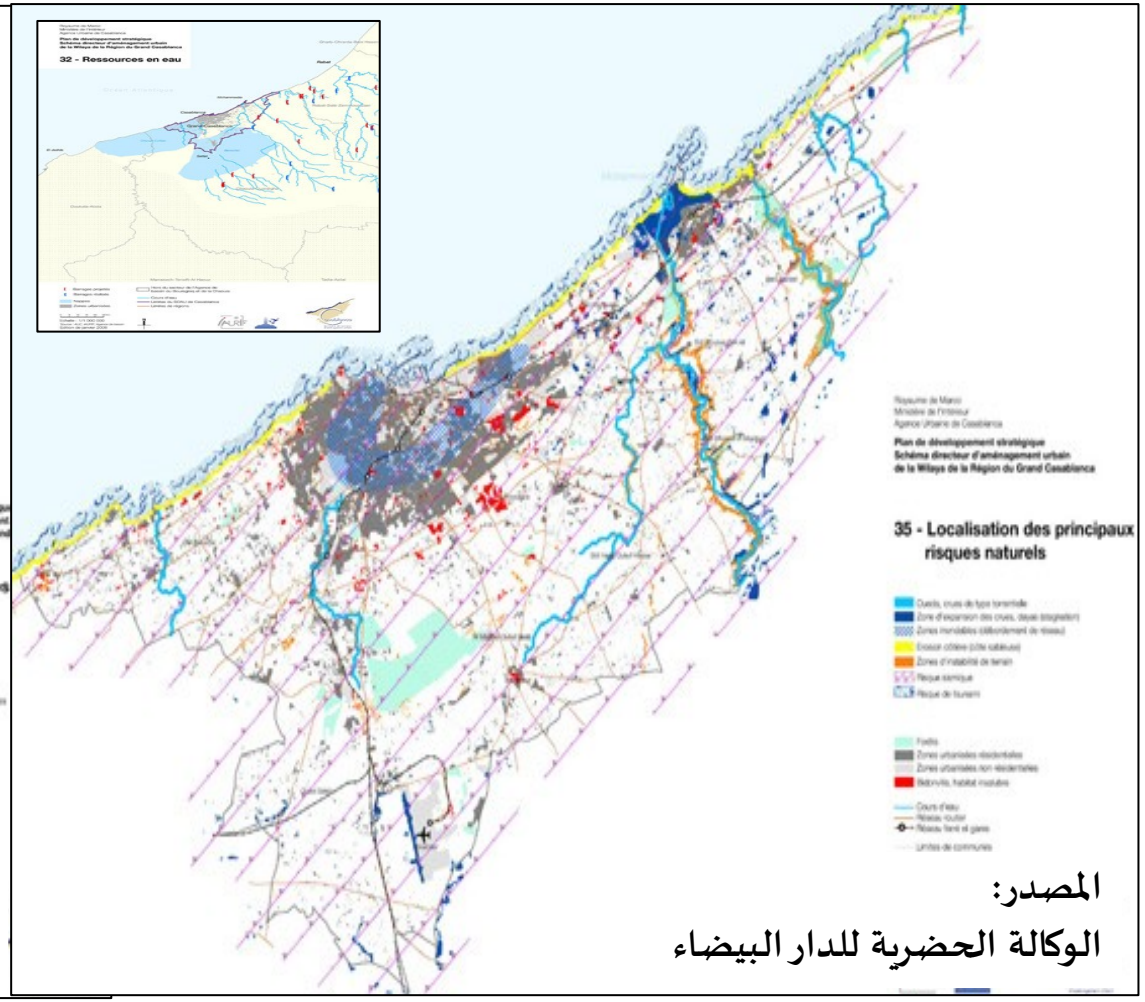
- ❖ تعرض المجالات الغابوية والموارد المائية والمساحات الصالحة للزراعة والساحل بجهة الدار البيضاء للتدهور أو التقلص بفعل النمو الحضري والتلوث بمختلف أشكاله؛
- ❖ تدهور إطار الحياة بالحاضرة بسبب ضعف بنيات التطهير وعدم كفاية المناطق الخضراء بحيث لا تتعدى حصة الفرد الواحد من المجالات الخضراء 0,91 متر مربع؛
- ❖ وهذا مع تعرضها للأخطار الطبيعية المتمثلة أساسا في الفيضانات بسبب انتشار البناء في مجاري الأودية، وخاصة واد بوسكورة.

◉ التحدي:

يكمن في تحسين إطار الحياة والحفاظ على الموارد وحمايتها من الأخطار الطبيعية وإرساء أسس تنمية حضرية مستديمة.

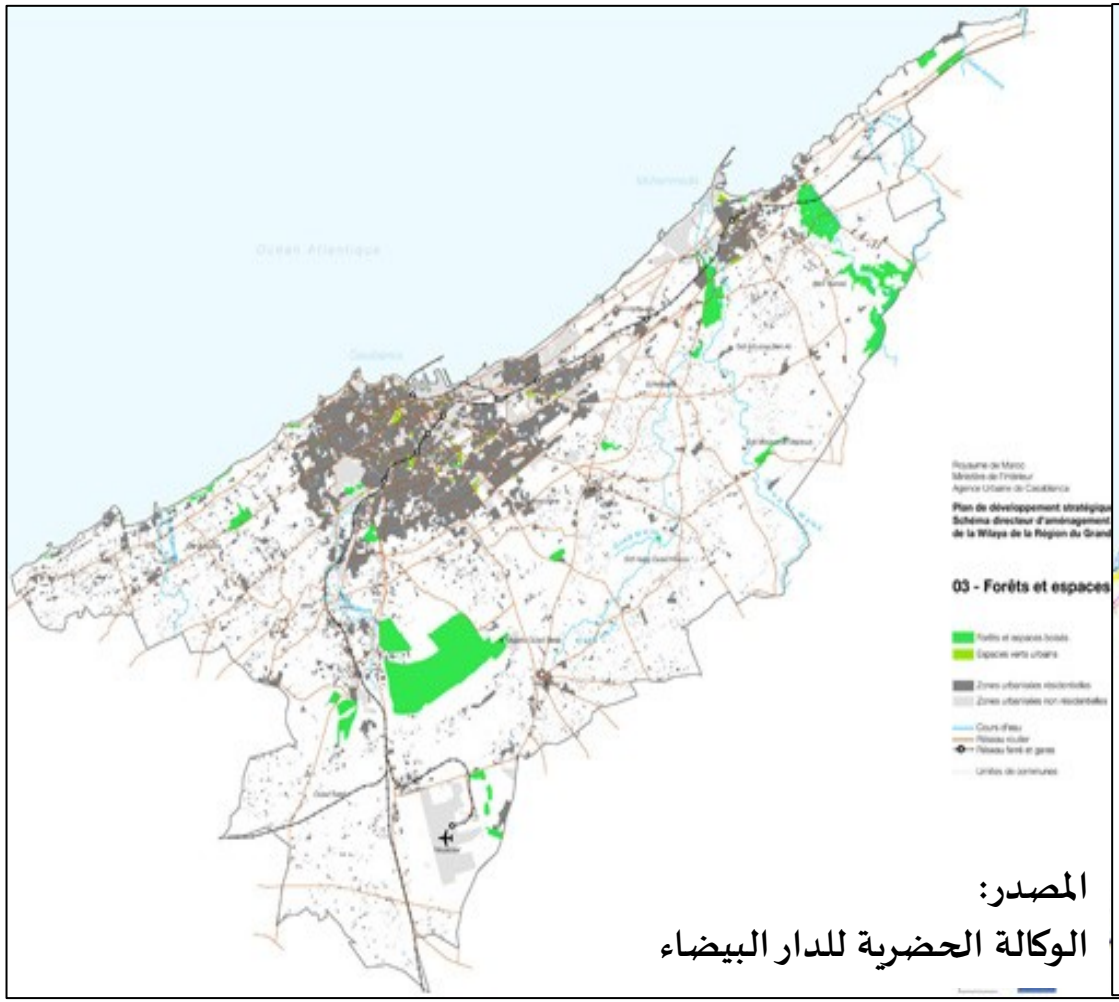
الحالة الأولى: الدار البيضاء، "مختبر" التهيئة الحضرية بالمغرب

المخاطر الطبيعية بالدار البيضاء



المصدر:
الوكالة الحضرية للدار البيضاء

المجالات الخضراء بالدار البيضاء

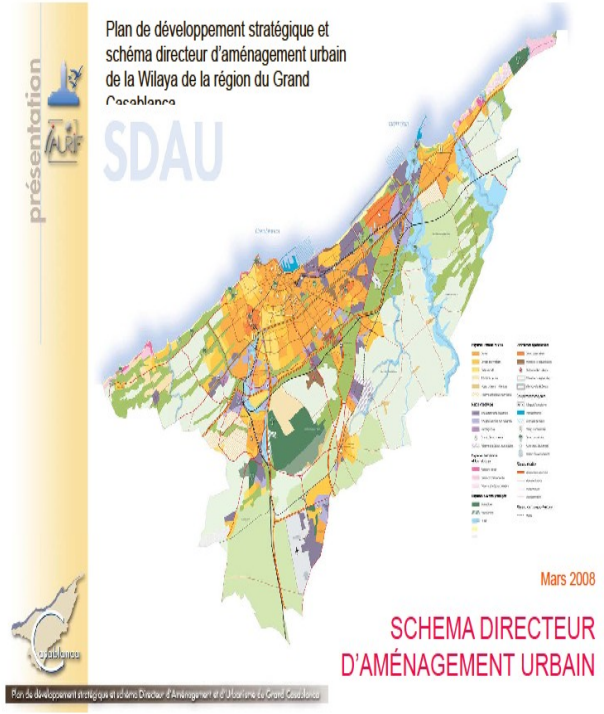


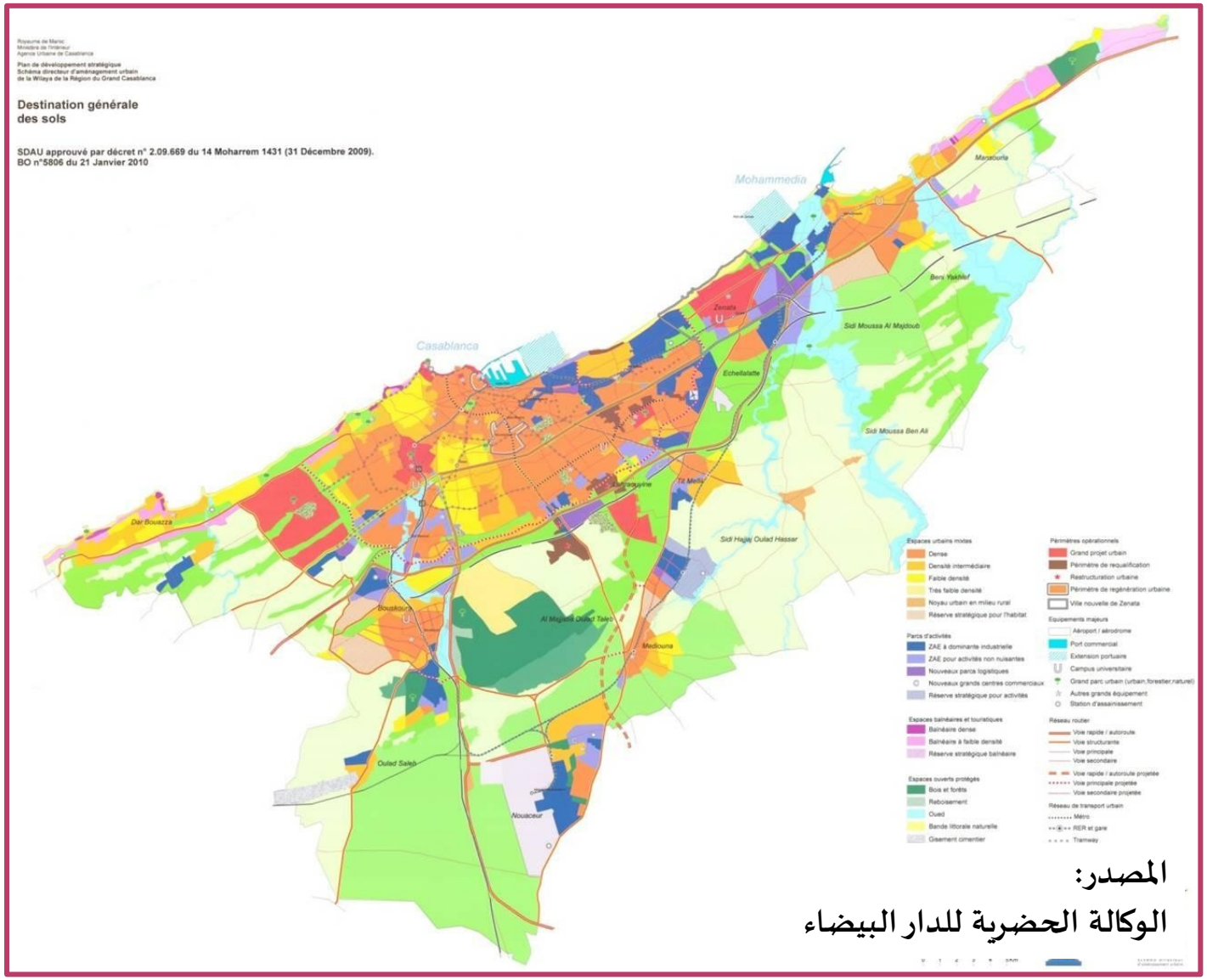
المصدر:
الوكالة الحضرية للدار البيضاء

3- مشروع التهيئة الحضرية للدار البيضاء

تنبيه !

هذا الملف مرفق مع المحاضرات على المنصة
يجب تحميله





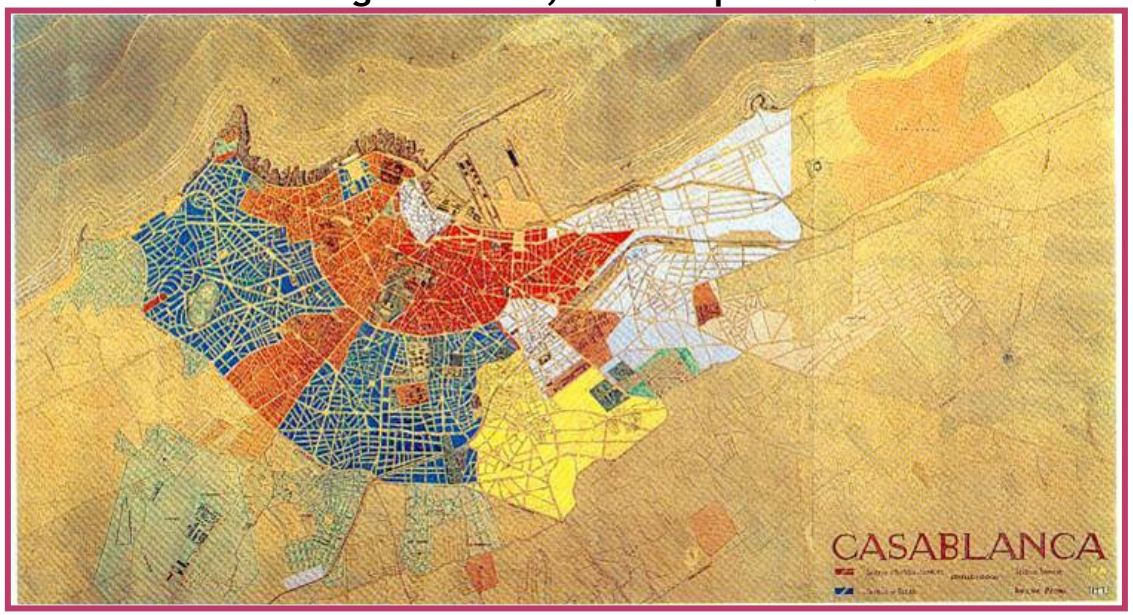
المصدر:
الوكالة الحضرية للدار البيضاء

أ- موجز تاريخ التهيئة الحضرية للدار البيضاء

- في سنة 1912 : انطلقت التهيئة الحضرية، بالدار البيضاء مع اعتماد تصميم Tardif
- في سنتي 1917 و 1930 : تم اعتماد تصميمي Prost بهدف مواجهة تحديات تنمية الميناء والوظيفة التجارية للمدينة وسكن الجالية الأوربية وتقوية سلطة ونموذج الحماية.
- في سنتي 1944 و 1946 : تم على التوالي اعتماد تصميمي Courtois و Ecochard وكانا يهدفان إلى تنظيم التنمية الصناعية للمدينة وإيجاد الحلول الكفيلة بالاستجابة لمتطلبات النمو القوي للسكان والسكنى.
- في سنة 1985: تمت المصادقة على المخطط المديري للتهيئة الحضرية وكان يهدف إلى ضمان التحكم الجيد في نمو المدينة عن طريق وصل النسيج الحضري بواسطة مراكز إدارية وتجهيزات وبواسطة شبكة للنقل الحضري.
- في سنة 2010: تمت المصادقة على المخطط المديري للتهيئة الحضرية الأخير، وهو مخطط طموح يتوخى ترقية الدار البيضاء الكبرى إلى حاضرة عالمية منسجمة ومستدامة.

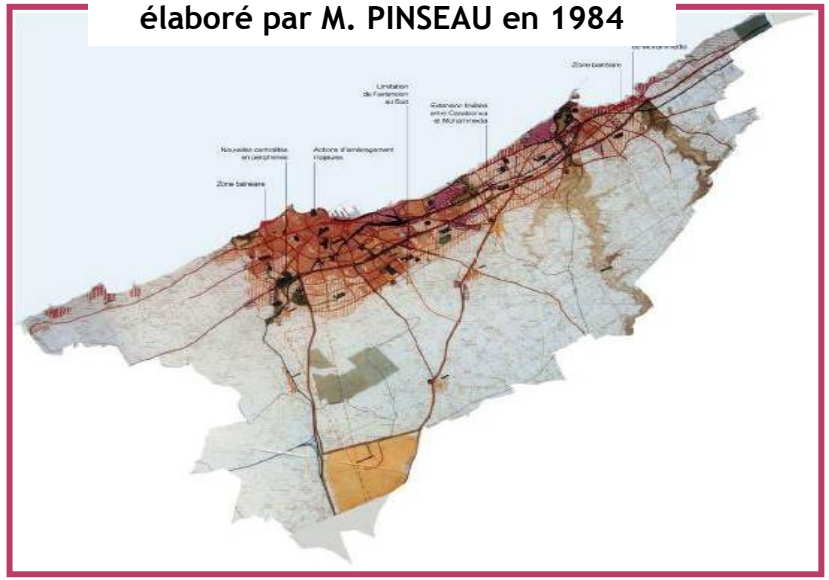
الحالة الأولى: الدار البيضاء، "مختبر" التهيئة الحضرية بالمغرب

Plan de zonage de 1932, élaboré par H. PROST



Plan d'aménagement et d'extension de Casablanca, 1917

Schéma Directeur d'Aménagement élaboré par M. PINSEAU en 1984



Plan de zonage de 1952, élaboré par M. ECOCHARD

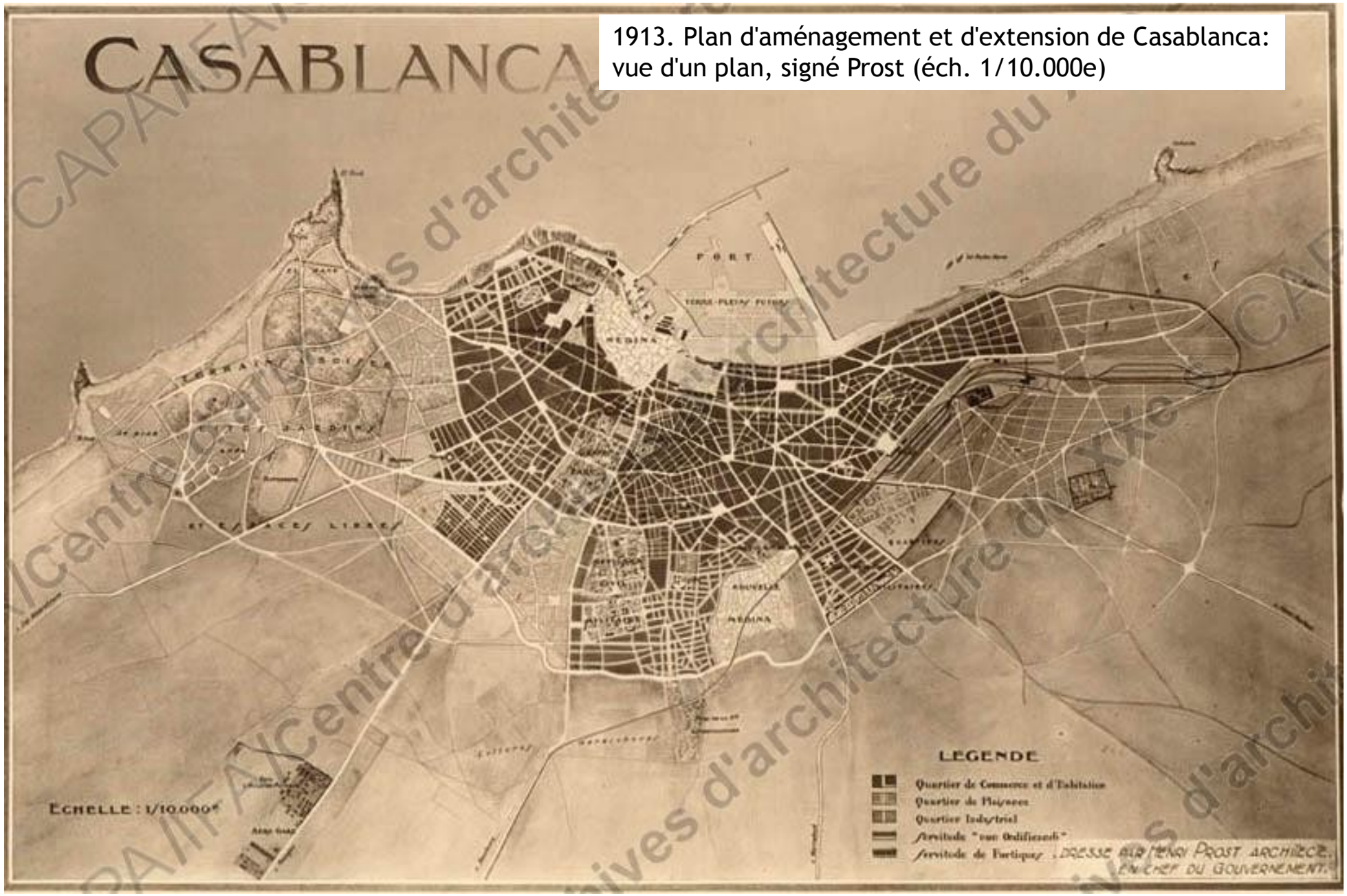
Source : ***Casablanca : Mythes et figure d'une aventure urbaine de J.L. Cohen et Monique Eleb Hazam***

ب- تقييم تجربة التهيئة الحضرية للدار البيضاء

◉ خلال الفترة الاستعمارية ، عرفت الدار البيضاء انطلاق "التعمير العصري" بالمغرب

(La planification urbaine à Casablanca: Outil d'organisation spatiale et instrument de régulation sociale, Présentation CMO, 15 décembre 2016 :راجع)

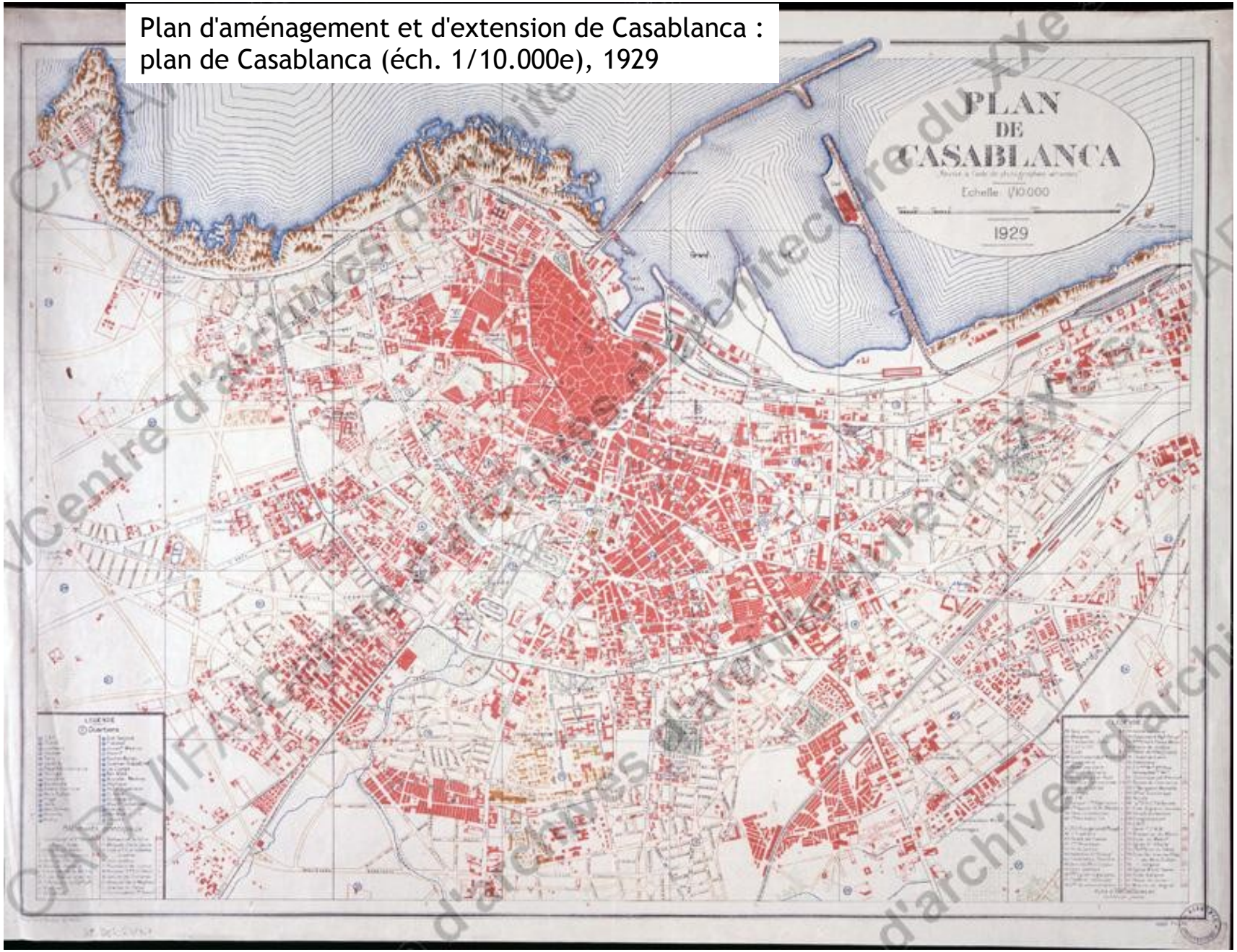
- Dès 1907, à proximité du port et de l'ancienne médina, apparition du noyau de la ville européenne qui connaîtra une extension rapide consécutive à des décisions majeures du Protectorat à partir de 1913:
  - construction du port;
  - les chemins de fer;
  - ouverture de la ville devant l'émigration européenne et marocaine.
- Sous le Protectorat, la planification est avant tout une demande privée, émanant des grands lotisseurs:
  - dès 1913, ces derniers font pression sur Lyautey pour l'élaboration d'un plan d'urbanisme;
  - ils vont même jusqu'à missionner l'architecte D. A. Agache, qui a établi en 1914 un « plan de l'état des lieux », localisant les propriétés du makhzen et celles des compagnies françaises.
- Le Protectorat fait venir l'architecte Henri Prost, qui est appelé, pour ménager le lobby des lotisseurs, « avant d'asseoir définitivement son plan de s'entendre avec les groupements intéressés » .
- C'est une ville déjà très construite et lotie sans plan général que Prost commence à « essayer d'arranger tant bien que mal ».
- Pour les autorités françaises, Casablanca est un laboratoire de nouvelles règles en matière de planification urbaine.
- Deux grandes tentatives d'organisation urbaine : Plan Prost 1917 et Plan Ecochard 1952
- Une planification réglementaire : le plan d'aménagement, un document d'urbanismes sans portée prospective
- Tentative de maîtrise foncière (Réserves foncières)



1913. Plan d'aménagement et d'extension de Casablanca: vue d'un plan, signé Prost (éch. 1/10.000e)

الحالة الأولى: الدار البيضاء، "مختبر" التهيئة الحضرية بالمغرب

Plan d'aménagement et d'extension de Casablanca : plan de Casablanca (éch. 1/10.000e), 1929



◉ منذ الاستقلال : (نفس المصدر السابق)

- Jusqu'aux années 80, Casablanca ne connut plus de plan d'ensemble susceptible de lui offrir le support de son extension.
- A la veille de l'établissement du SDAU de 1985, il existait:
  - Un seul plan d'aménagement (connu sous le nom plan 8.225), théoriquement applicable et dont la dernière révision remontait à 1974, qui fixait un périmètre urbain trop étroit et dont le zonage était rigoureux et trop ségrégatif.
  - 46 plans d'aménagement de secteurs, dont :
    - ✓ 16 approuvés depuis plus de 20 ans non prorogés donc sans valeur légale ;
    - ✓ 28 plans, plus ou moins appliqués; assez anciens et non approuvés.
  - Seuls 2 plans d'aménagement (Aîn Sebaâ Est et Ouest) avaient une valeur juridique.
- Les différents plans établis étaient « spatialement trop limités et surtout incohérents et largement ineffectifs, pour que l'on puisse parler de véritable planification de la ville » (M.Dryef).
- Outre leur inadaptation aux besoins réels, ces documents se caractérisaient par une grande diversité et un manque de cohérence entre eux.
- Dans les années 70, dans le but de proposer une vision globale, un Schéma Directeur a été mis à l'étude puis abandonné.

- A la veille de l'établissement du SDAU de 1985, le territoire casablancais se caractérise par les dysfonctionnements suivants:
  - ▫Urbanisation spontanée et désordonnée;
  - ▫Mauvaise répartition des fonctions urbaines ;
  - ▫Opacité du marché foncier caractérisé par l'insuffisance de l'offre des terrains à urbaniser, la spéculation et une politique de financement mal adaptée;
  - ▫Absence d'équipements structurants;
  - ▫Difficultés de déplacements et précarité des transports en commun;
  - ▫Inefficacité en matière de gestion urbaine.
- Suite aux événements sociaux de 1981, les pouvoirs publics réalisent l'urgence de la situation sociopolitique de la ville et confient, dans le courant de la même année, à l'architecte Michel Pinseau la réalisation d'un Schéma directeur afin de doter la ville de Casablanca d'un « nouvel urbanisme».

وبعد فشل مختلف تدابير التهيئة في التحكم نمو المجال الحضري وتوجيهه، قامت السلطات العمومية بإعداد مخطط مديري للتهيئة الحضرية سنة 1985 وعدد من تصاميم التهيئة التطبيقية له (سنة 1989) بغرض تجاوز كل السلبيات التي راكمتها الدينامية الحضرية على مدى العقود السالفة، ومحاولة التحكم أكثر في هذه الدينامية وتوجيهها بالنسبة للمستقبل.