جامعة مولاي إسماعيل
UNIVERSITÉ MOULAY ISMAÏL
كلية الآداب والعلوم الإنسانية
FACULTÉ DES LETTRES ET DES SCIENCES HUMAINES

شعبة الجغرافيا Département de Géographie

مسلك الجغرافيا

محاضرات التهيئة الحضرية

ذ. محمد الهيلوش

السداسي 6

السنة الجامعية 2019 / 2020

تقديـــم

تهدف وحدة التهيئة الحضرية إلى تمكين الطالب من فهم دور كل من التخطيط والتدبير الحضريين في بناء وتنفيذ المشاريع الحضرية الرامية إلى رفع التحديات المختلفة التي تواجهها المدن لكسب رهانات التنمية. فهي تتوخى، في مستوى أول، تمكين الطالب من الإلمام بالمشاكل التي تعاني منها المدن المغربية والتحديات الناجمة عنها، بعد إدراك أهمية الظاهرة الحضرية بالمغرب والرهانات المعقودة عليها. وفي مستوى ثان، من إدراك أهمية التهيئة في معالجة مشاكل المدن. فهذه الوحدة تهدف بصفة خاصة إلى تمكين الطالب من:

- إدراك أهمية الظاهرة الحضرية في منظومة التراب الوطني والآمال المعقودة عليها؛
- فهم إشكالية التهيئة الحضرية؛
- الإلمام بالمشاكل التي تعاني منها المدن المغربية والتحديات الناجمة عنها؛
- إدراك أهمية التهيئة الحضرية في معالجة مشاكل المدن ورفع التحديات التي تواجهها؛
- فهم رهانات التهيئة الحضرية وعملياتها؛
- الإلمام بأدوات التهيئة الحضرية ووسائلها؛
- فهم إشكالية تدبير التهيئة الحضرية؛
- الاطلاع على بعض تطبيقات التهيئة الحضرية من خلال نماذج ملموسة؛
- تمكين الطالب من القدرة على قراءة وثائق التهيئة الحضرية.

المحتويات

مقدمة

الجـزء الأول: المسـألة الحضـرية بـالمغرب: الأهميـة وتحديات التهيئة

1- أهمية الظاهرة الحضرية بالمغرب

أ- دينامية التمدين بالمغرب

ب- مكونات الجهاز الحضري المغربي

ج- التوزيع المجالي للظاهرة الحضرية

2- المدن وتحديات التهيئة

أ- المدن وإعداد التراب بالمغرب

ب- تحديات التهيئة الحضرية

الجزء الثاني: التهيئة الحضرية ورهانات تنمية المدينة

1- مفهوم التهيئة الحضرية ورهاناتها

2- فعاليات التهيئة الحضرية

3- تأطير التهيئة الحضرية

4- توجيه التهيئة الحضرية

5- أشكال التهيئة الحضرية

أ- التهيئة الموجهة بوثائق التعمير

ب- التهيئة على أساس المشاريع الحضرية

6 - سياسـة المدينـة مقاربـة جديـدة لتـأطير التهيئـة الحضرية

أ- مفهوم سياسة المدينة وأهدافها

ب-الاسـتراتيجية الوطنيـة للتنميـة الحضـرية كسياسة للمدينة

الجزء الثالث: نماذج التهيئة الحضرية

1- حالة الدار البيضاء

2- حالة مكناس

3- حالة فاس

مراجع بالعربية

- المصطفى شويكي (1996)، الدار البيضاء: مقاربة سوسيومجالية، مطبعة فجر السعادة الدار البيضاء.
- جماعي (2006)، المدينة المغربية بين التخطيط والعشوائية، سلسلة ندوات ومناظرات مطبوعات جامعة محمد بن عبد الله.
- عبد اللطيف النحلي (2014)، مائة سنة من التعمير: قراءة في الإطار المرجعي، فديرالية الوكالات الحضرية (مجال)
- رشيد لبكر (2002)، وحدة المدينة وتطور مفهوم السلطة، منشورات نادي التقارب 21.
- رأي المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي (2017)، إنجاح الانتقال نحو المدن المستدامة.
- رأي المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي (2014)، دراسة التأثيرات المترتبة عن الاستثناءات في مجال التعمير.
- محمد الهيلوش (2010)، إشكالية الاندماج بالوسط الحضري المغربي: قراءة في المضامين ومحاولة في التقويم، مجلة دفاتر جغرافية العدد السابع 2010.
- محمد بهضوض (2012) سياسة المدينة في المغرب: الأسئلة والآفاق، الحوار الوطني حول سياسة المدينة.
- وزارة الداخلية (2006)، أعمال ملتقى الجماعات المحلية 2006 حول نمو المدن.

مراجع بالفرنسية

- **Collectif** (2019), TOURNANTS ET TOURMENTS DE LA PLANIFICATION URBAINE AU MAROC *Pour quel devenir ?* Livre électronique .
- **Direction de l'Urbanisme (2014)**, ETUDE DU SDAU DU GRAND MEKNES ET PLAN D'AMENAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DE MEKNES.
- **El Malti M**. (2005), L'urbanisme et la question de la ville. Rapport du cinquantenaire.
- **Gharbi L.** (2005), La planification urbaine au Maroc :Bilan des 50 années et perspectives. Rapport du cinquantenaire.
- **L'agence urbaine de Casablanca** (2008), SDAU du grand Casablanca: rapport de synthèse.
- **Rachik A**. (1995), ville et pouvoir au maroc, Ed. Afrique Orient, Casablanca.
- **Romain Pasquier, Morgane Fruchart, Baptiste Gouzenne Bertin et Martial Rehote** (2005), La planification urbaine au Maroc, acteurs formels et informels: l'expérience du Grand Casablanca. Pub. ISTED.
- **Sous la direction de Ali Sedjari** (2006), les politiques de la ville, éd. L'harmattan.
- **Direction de l'Urbanisme (2016)**, ETUDE D'ELABORATION DU SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT URBAIN DU GRAND FÈS

الجزء الأول:

المسألة الحضرية بالمغرب: الأهمية وتحديات التهيئة

الإشكالية:

وضع الميثاق الوطني لإعداد التراب المسألة الحضرية ضمن الرهانات الكبرى لإعداد التراب والتنمية المستدامة، بحيث يعول على ا لمدن لـ:

- تأطير التراب الوطني وتأهيله؛
- قطر التنمية الاقتصادية باعتبارها مجالات لإنتاج الثروة؛
- قيادة تنافسية التراب الوطني إقليميا وعالميا.

لكن ! المدن المغربية عاجز معظمها عن لعب هذا الدور بسبب:

- ظاهرة التمدين العشوائي الذي طغى على سيرورة النمو الحضري؛
- ضعف البنيات التحتية الحضرية، خاصة فيما يتعلق بالتجهيزات والخدمات الأساسية؛
- هشاشة نسيجها الاقتصادي؛
- ضعف إدماجها لساكنتها وتدهور إطار الحياة بها.

التحدي !

يكمن في ضرورة معالجة كل الاختلالات التي تعاني منها المدن المغربية، وخاصة:

- تدارك الخصاص والعجز المسجل في جميع الميادين؛
- تهيئ ظروف أفضل للتنمية والحياة الحضريين المستقبليين.

فورش التهيئة الحضرية بالمغرب يفرض ضرورة :

- إدماج عمليات متعددة، مجالية واقتصادية واجتماعية وثقافية وسياسية لرفع التحديات المطروحة؛
- والتأليف بين مصالح الفاعلين الحضريين؛
- وتثمين وتعبئة الإمكانات والقدرات حول المشاريع الحضرية.

1- أهمية الظاهرة الحضرية بالمغرب

أ- دينامية التمدين بالمغرب

- **تجليات الدينامية:**

أ. تزايد الساكنة الحضرية؛

ب. تزايد عدد المدن؛

ج. ظهور المتروبولات (الحواضر المليونية).

- **مراحل الدينامية:**

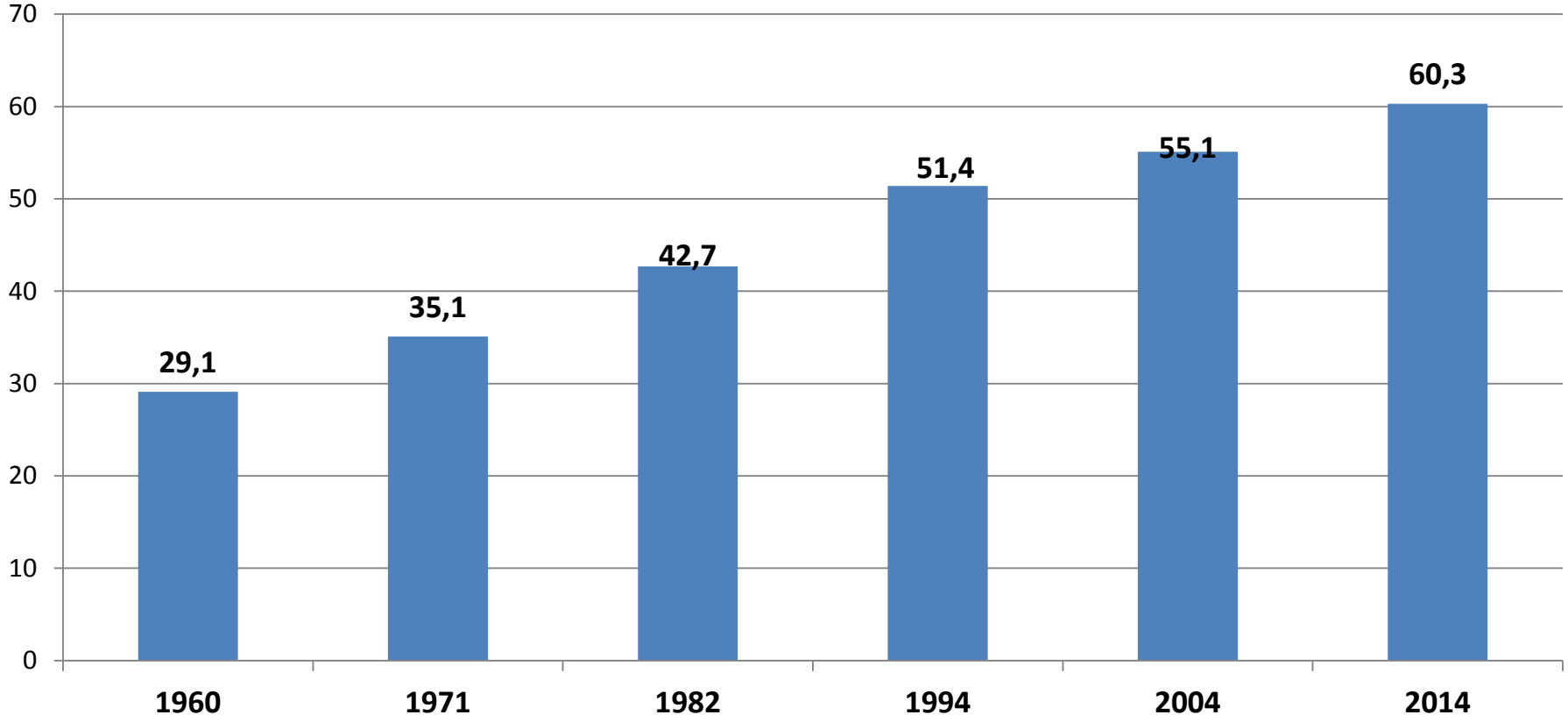
أ. مرحلة ما قبل الاستعمار: تطور بطيء

ب. المرحلة الاستعمارية: انطلاق دينامية للتمدين بوتيرة غير مسبوقة

ج . مرحلة الاستقلال: " الانفجار الحضري"

- **مؤشرات الدينامية:**
  - الساكنة الحضرية لم تكن تتجاوز في بداية القرن الماضي 420 ألف نسمة؛
  - ثم ارتفعت إلى 3.411.037 نسمة سنة 1960؛
  - وإلى 8.730.399 نسمة سنة 1982 ؛
  - لتصل إلى 16.463.634 نسمة سنة 2004؛
  - ثم إلى 21.244.246 نسمة سنة 2014.
  - وهكذا، فقد انتقلت نسبة التمدن على التوالي من 8 % إلى 29,3 % وإلى 42,6 % فـ 55,1 % ثم إلى 60.3 %.
  - وبموازاة ذلك انتقل عدد المدن من 58 مدينة سنة 1936 إلى 352 مدينة سنة 2004 (حسب معطيات وزارة إعداد التراب الوطني و...).

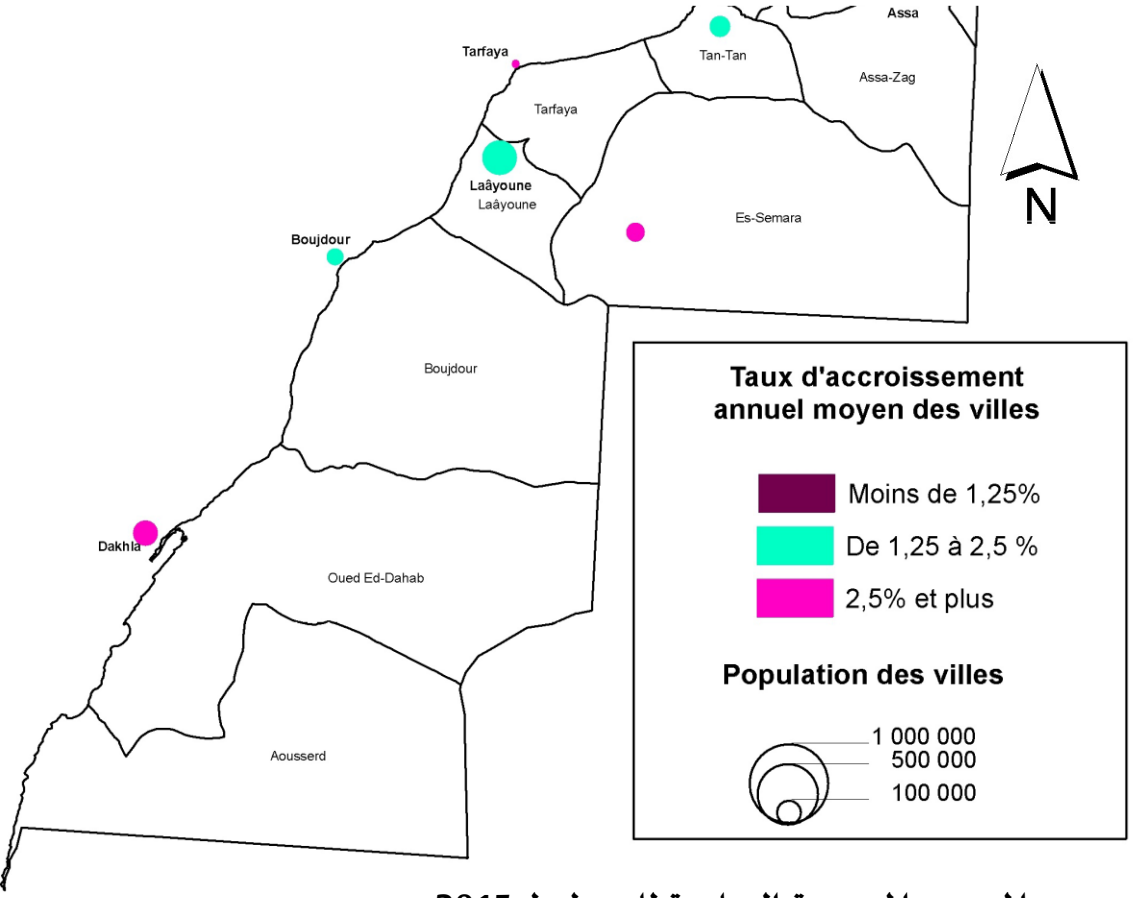
تطور نسبة التمدن بالمغرب بين 1960 و 2014 (%)



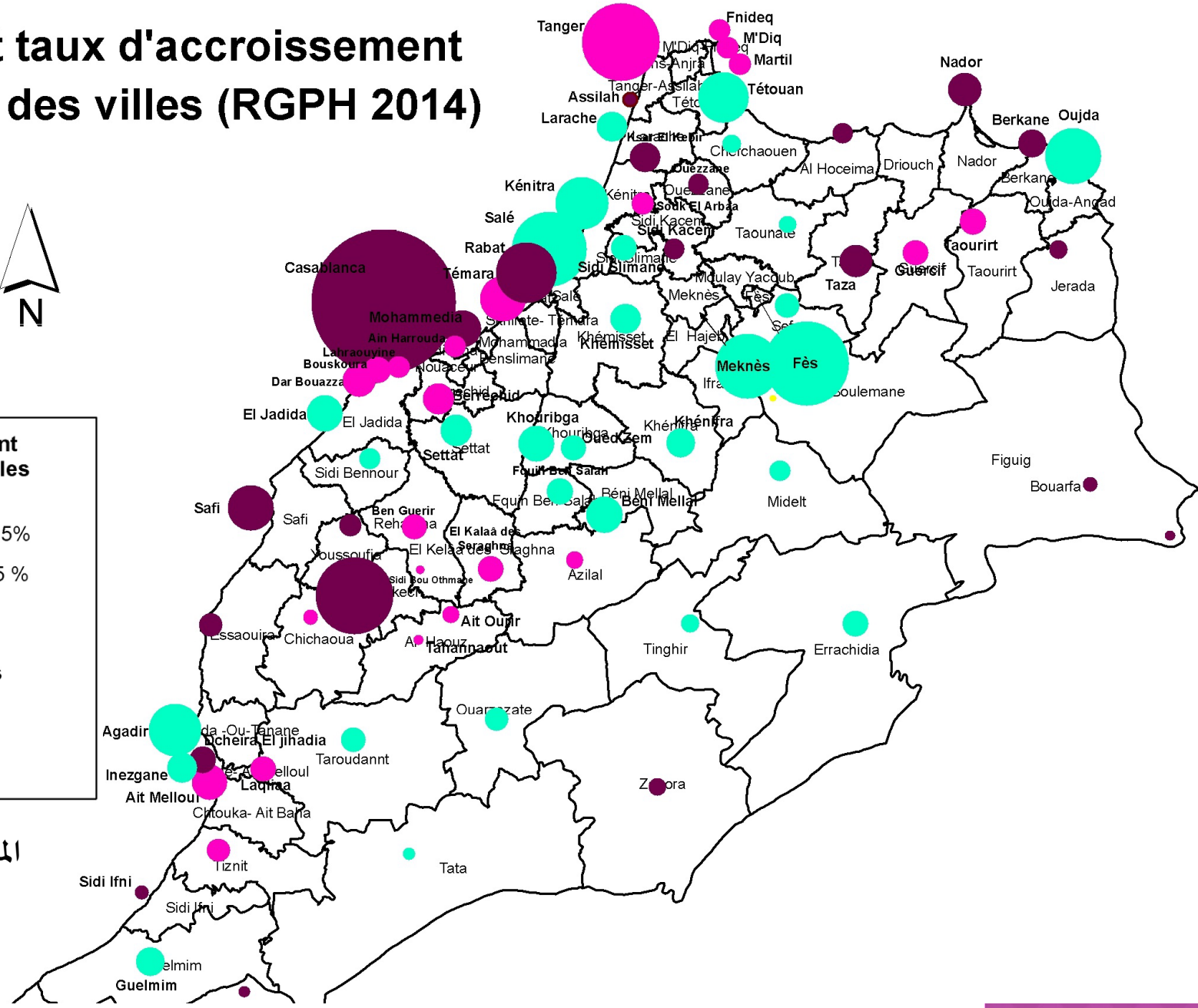
- تضاعفت نسبة التمدن بين 1960 و 2014.
- سجلت الساكنة المقيمة بالوسط الحضري تزايدا سنويا يقدر ب 2،1 % ما بين 2004 و 2014.
- مقابل معدل تزايد سنوي يساوي 0،01 -% بالوسط القروي.

نتيجة للهجرة القروية و إعادة تصنيف بعض الوحدات الترابية و امتداد المجال الحضري.

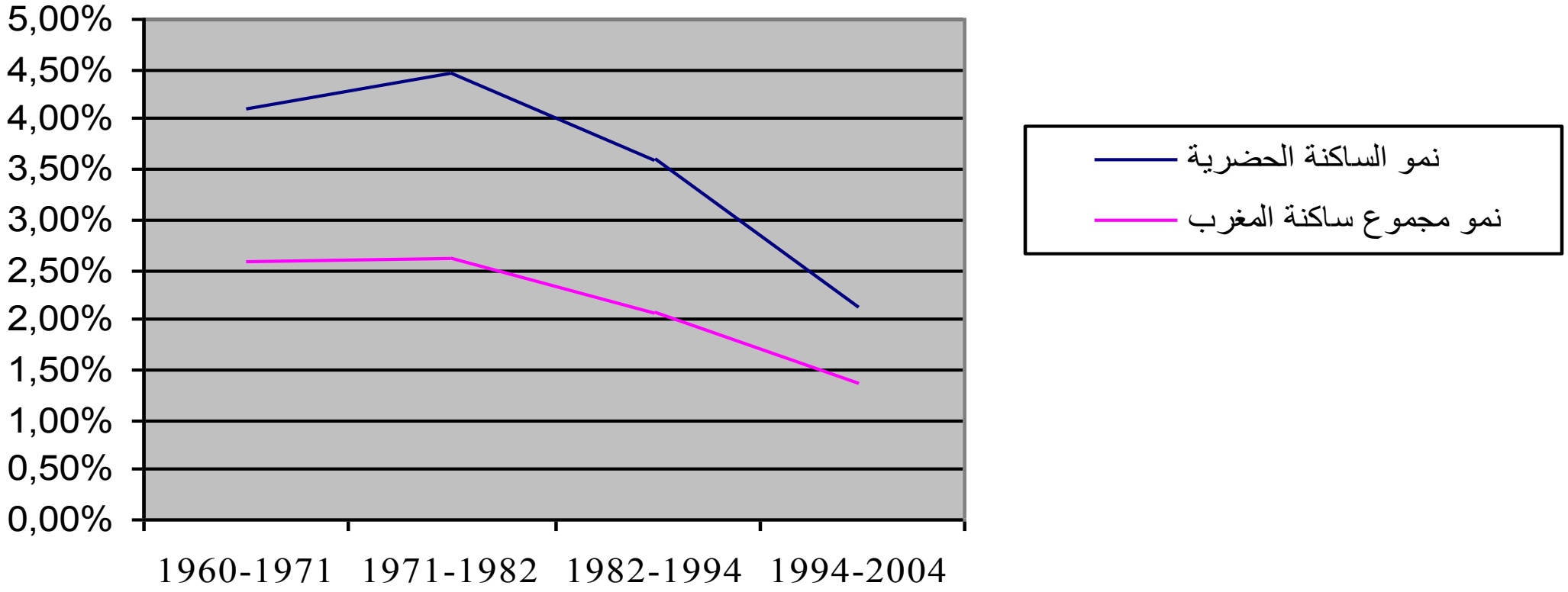
Population et taux d'accroissement annuel moyen des villes (RGPH 2014)



المصدر: المندوبية السامية للتخطيط 2015

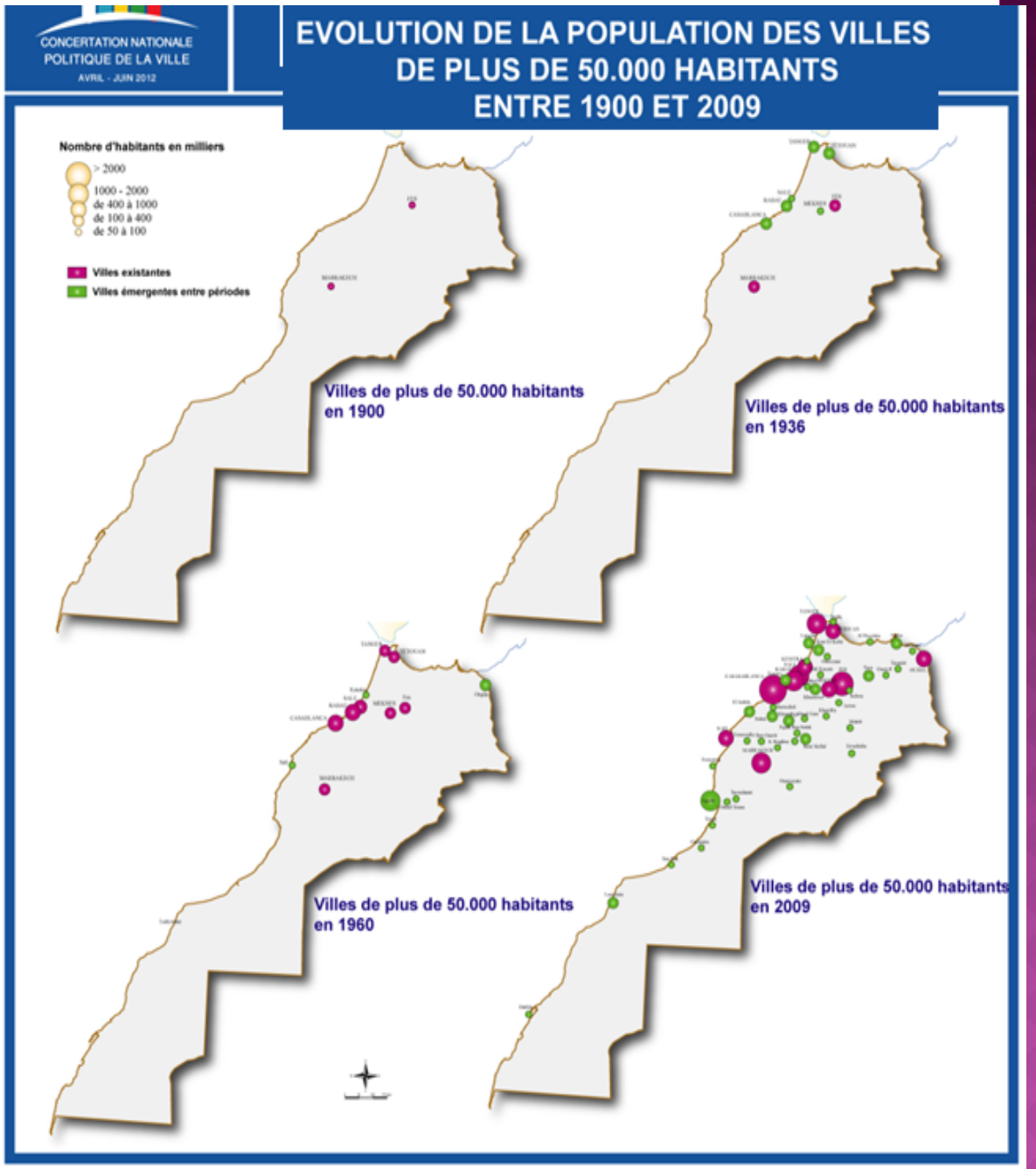


تطور متوسط النمو السنوي للساكنة الحضرية بالمغرب مقارنة مع نمو الساكنة الإجمالية بين 1960 و 2004



- **عوامل الدينامية:**

- النموطبيعي والهجرة القرويه؛
- توسع المجالات الحضرية للمدن؛
- ترقية المراكز القروية إلى مدن؛

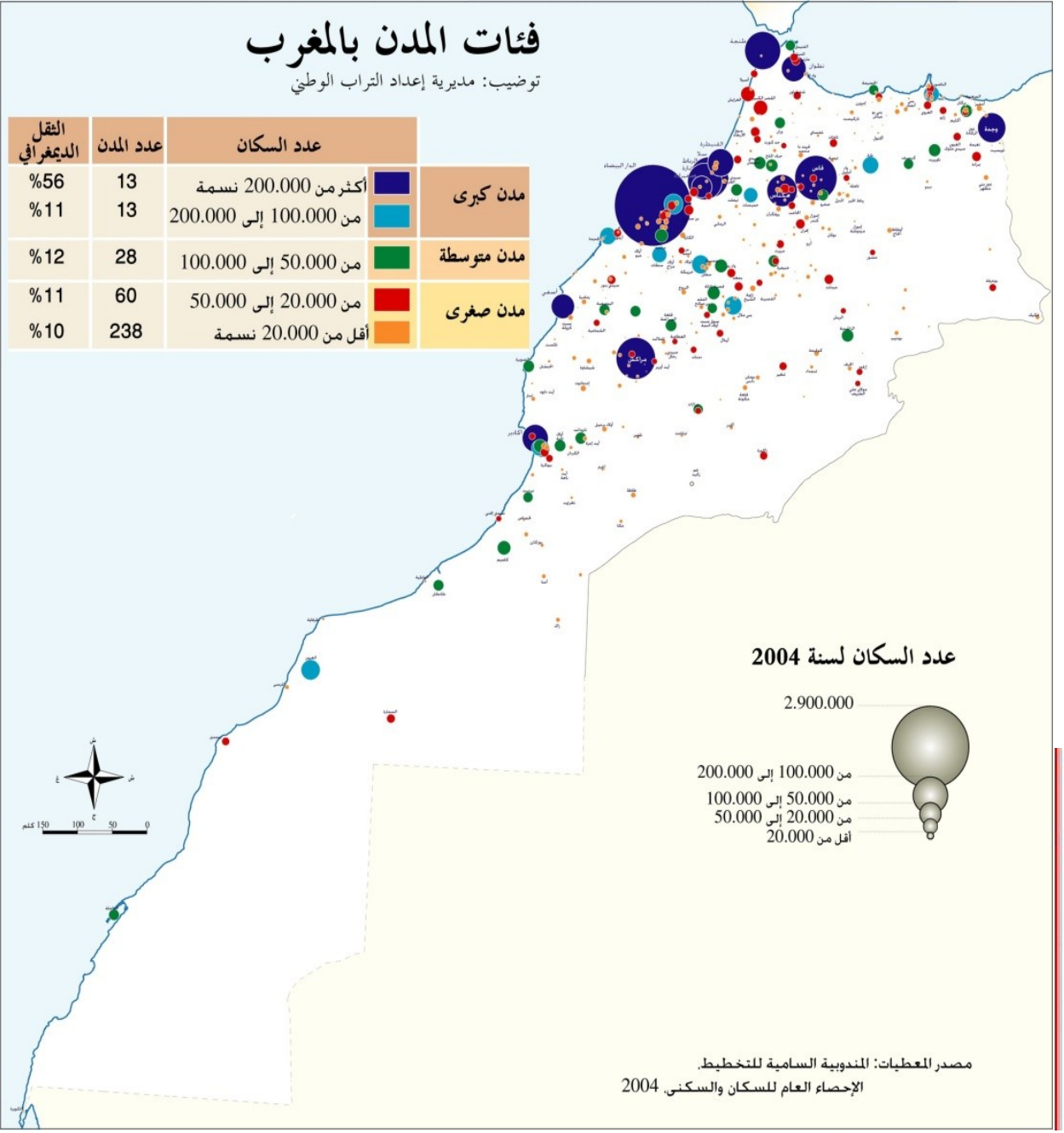


ب- مكونات الجهاز الحضري

يتكون الجهاز الحضري المغربي من:

- 26 مدينة يفوق عدد سكانها 100.000ن تحتضن 66,7 %من السكان الحضريين
- و88 مدينة يتراوح عدد سكانها بين 20 و 100 ألف نسمة تضم 23,1 % من السكان الحضريين،
- و238 مدينة يقل عدد سكانها عن 20 ألف نسمة تحتضن أكثر من 10 % من السكان الحضريين.

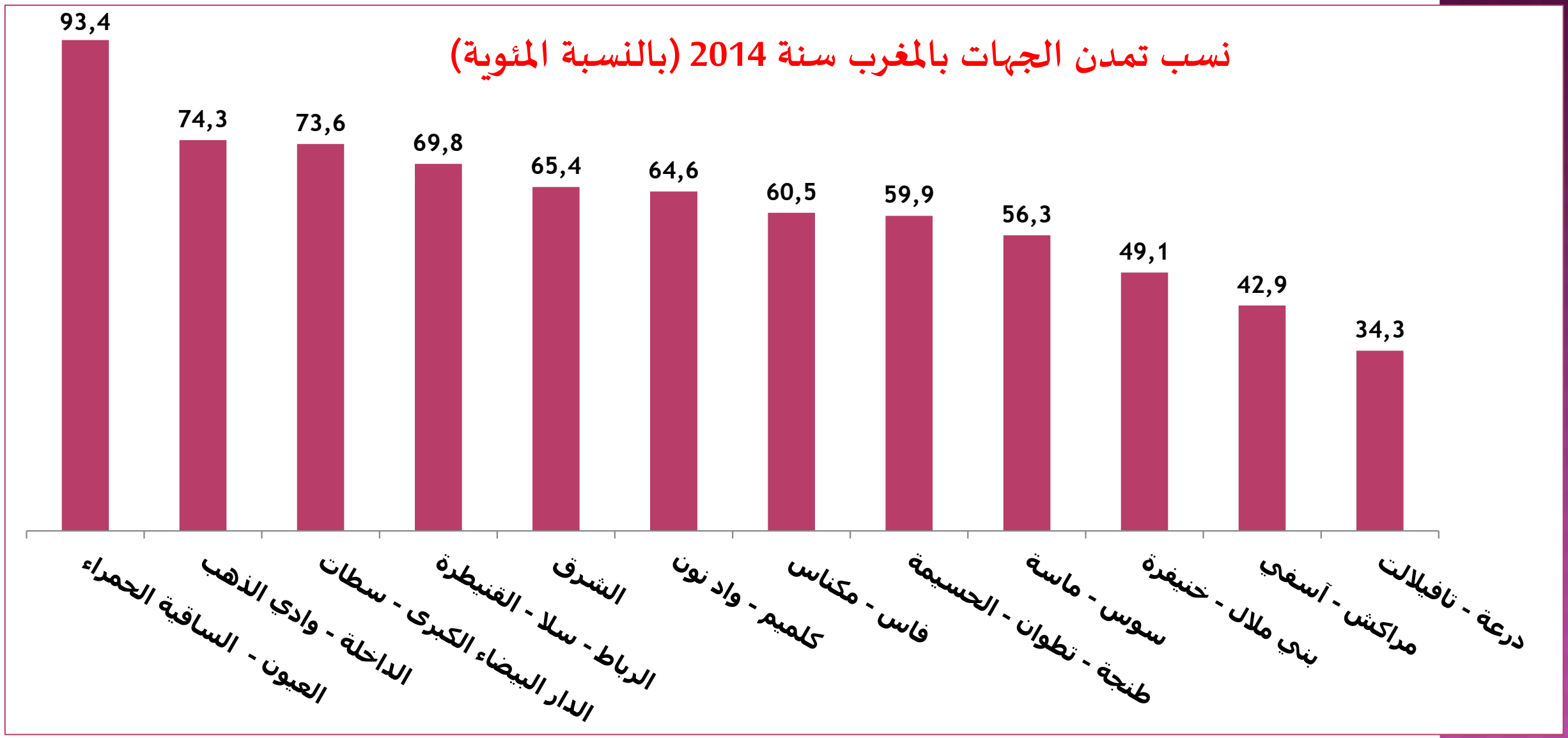
	عدد السكان	عدد المدن	الثقل الديمغرافي
مدن كبرى	أكثر من 200.000 نسمة	13	%56
	من 100.000 إلى 200.000	13	%11
مدن متوسطة	من 50.000 إلى 100.000	28	%12
مدن صغرى	من 20.000 إلى 50.000	60	%11
	أقل من 20.000 نسمة	238	%10



ج- التوزيع الجغرافي للتمدين

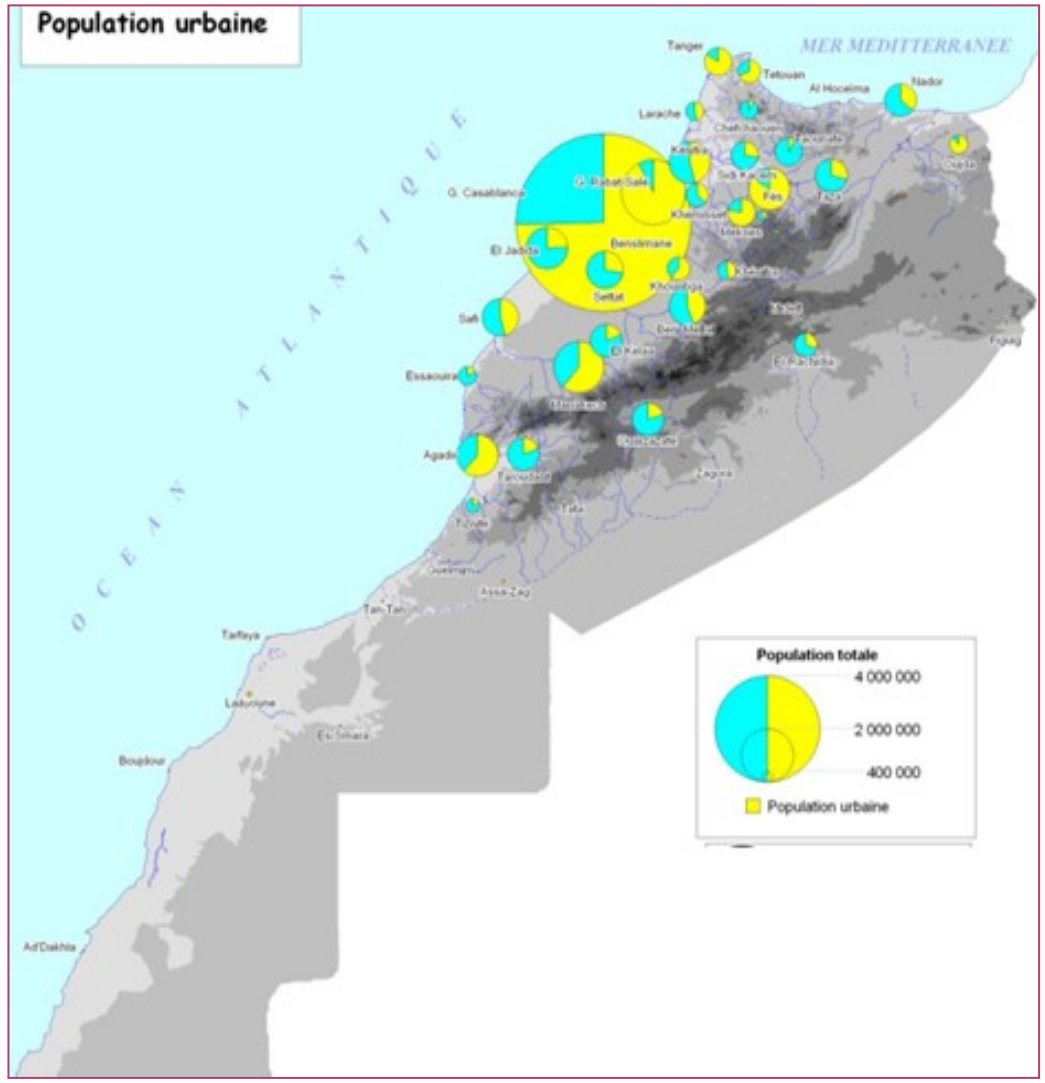
تفاوت توزيع نسبة التمدن عبر التراب الوطني

- نسبة التمدن متفاوتة الأهمية من جهة لأخرى، حيث تتراوح بين 24,2 % بجهة تادلة أزيلال و 92 % بجهتي الدار البيضاء الكبرى والعيون بوجدور؛
- وتوزيع الساكنة الحضرية فوق التراب الوطني متفاوت هو الآخر، حيث يقطن أكثر من 80 % من السكان الحضريين بالمغرب بنصف جهات البلاد و20 %بالنصف الآخر؛
- بل إن حوالي ثلث هؤلاء السكان يقطنون بجهتين فقط (الدار البيضاء والرباط سلا زمور زعير) ؛
- وأن أعلى معدلات تزايد الساكنة الحضرية، التي ناهزت في بعض الجهات 19,6 % بين سنتي 1994 و 2004، قد سجلت بالشريط الساحلي الأطلنتي الذي يعرف تمركز معظم الساكنة الحضرية المغربية.


نسب تمدن الجهات بالمغرب سنة 2014 (بالنسبة المئوية)
93,4
74,3
73,6
69,8
65,4
64,6
60,5
59,9
56,3
49,1
42,9
34,3
العيون - الساقية الحمراء
الداخلة - وادي الذهب
سطات
الدار البيضاء الكبرى - القنيطرة
الرباط - سلا - الشرق
كلميم - واد نون
فاس - مكناس
طنجة - تطوان - الحسيمة
سوس - ماسة
بني ملال - خنيفرة
مراكش - آسفي
درعة - تافيلالت

تسجل التمدين وتركز الساكنة الحضرية

- تتركز الساكنة الحضرية المغربية بالمدن التي يفوق عدد سكانها 100 ألف نسمة؛
- وتتركز المدن بدورها على الشريط الساحلي الأطلنتي؛
- تعيش أكثر من 85% من الساكنة المستقرة بالساحل بالوسط الحضري.



خلاصة:

بصفة عامة، تميز تحول الجهاز الحضري للمغرب منذ 1960 بـ :

- تضخم بعض المدن؛
- وظهور الميتروبولات؛
- والجهات الحضرية؛
- وتزايد كبير للمدن الصغرى والمتوسطة.

خلاصة

2 - المدن وتحديات التهيئة

مقدمة:

للمدن أهمية خاصة بالنسبة للمجال الوطني:

- ففي القديم: لعبت المدن دورا كبيرا في التحكم في التراب الوطني ومراقبته؛
- وفي الوقت الحاضر: تشكل إطارا لتوجيه التنمية ولتحديد رهاناتها المستقبلية، وذلك بالنظر إلى كثرة المدن ووزنها الديمغرافي ووظائفها (هيكلة التراب الوطني، إنتاج الخيرات وخلق الثروة) وحاجياتها المختلفة.

لكنه بقدر ما تزايدت أهمية المدن بالنسبة للمجال الوطني، فقد باتت تنميته مرهونة بمعالجة مشاكل المدن من خلال تهيئة حضرية ناجعة وفعالة.

أ . المدن وإعداد التراب بالمغرب

إن التحولات التي عرفها المجال المغربي بفعل التمدين تجعل من المدن عنصرا حاسما في إعداد التراب الوطني:

- فهي تشكل أقطابا لتنظيم المجال الوطني وإدماج ترابه والتحكم في تنافسيته على الصعيدين الإقليمي والدولي. فهي بذلك تشكل عنصرا أساسيا من عناصر إعداد التراب؛
- لذلك نجد من توجهات سياسة إعداد التراب بالمغرب:
  - ❖ وضع المسألة الحضرية في الإطار العام لإعداد التراب؛
  - ❖ ضمان التوازن الماكرو- اقتصادي للمنظومة الحضرية؛
  - ❖ إدماج أقطاب النمو والمراكز المهيكلة؛

- التعامل مع الجهاز الحضري المركزي الممتد من القنيطرة إلى آسفي ومنه إلى سطات والخميسات ككيان موحد أي كـ"مجال حاضرة" بحيث يجب تزويده بوثيقة خاصة للإعداد (SOFA)؛
- إدماج مفهوم الثنائية القطبية في الإشكالية الحضرية؛
- ومعالجة الإشكاليات التي تطرحها المدن وفق سياسة خاصة (سياسة المدينة)، وخاصة ما يتعلق بـ:
  - تنمية الأسس الاقتصادية للمدن؛
  - تقوية تنافسية المجالات الحضرية؛
  - تيسير الاندماج بالوسط الحضري؛
  - وتحسين إطار الحياة بالمدن.

ب- تحديات التهيئة الحضرية

تواجه المدن المغربية تحديات صعبة على جميع الأصعدة، وذلك بالنظر إلى طبيعة التمدين الذي عرفته البلاد والذي راكم اختلالات عدة تهم على الخصوص التنظيم المجالي للمدن، وآليات الاندماج بالوسط الحضري، من سكن وشغل وخدمات أساسية، وسياسة حضرية وإطار الحياة الحضرية. ويمكن إجمال هذه التحديات في ثلاث مجموعات كبرى:

أ- تحديات النمو الحضري والتنظيم المجالي للمدن؛

ب- تحديات السياسة الحضرية وتدبير المدن؛

ج- تحديات الاندماج بالوسط الحضري.

أ - تحديات النمو الحضري والتنظيم المجالي للمدن

ارتكزت أشكال النمو الحضري التي عرفها المغرب على توسع هوامش المدن، وبدرجة أقل، على تحول الأنسجة الموجودة. هذا التمدين الهامشي حدث من دون تحكم وأدى إلى:

- الاستعمال غير المعقلن للأرض وتعمير أراضي مهددة بأخطار كبيرة؛
- التوسع المفرط للتجمعات الحضرية مع ضعف بنيات الاستقبال من حيث التجهيزات والبنيات التحتية؛
- انفجار المدن وتفكك الأنسجة الحضرية؛
- انتشار الهشاشة وتدهور الأنسجة العتيقة وإطار الحياة بالمدن؛

- تنميط المشاهد الحضرية والفقدان المتزايد للخصوصيات الجهوية والمحلية بسبب الفوضى العمرانية والمعمارية وعدم قدرة التخطيط الحضري على فرض إنتاج معماري وحضري ذي جودة على عمليات البناء والتهيئة؛

- إحداث ضغوطات كبيرة على البيئة بالتهام التجمعات الحضرية لجزء مهم من الموروث الطبيعي وتأثيرها السلبي على المحيط البيئي بواسطة نفاياتها وأنشطتها المختلفة، مما أدى إلى تدهور جودة الحياة بالمدن، خاصة مع عدم اهتمام التدبير الحضري بالجانب البيئي على النحو الذي يستحقة، من جهة، وضعف الوسائل المسخرة لمعالجة مشاكله من جهة ثانية.

التحدي: يتمثل في تأهيل وإدماج المجالات الحضرية والتحكم في نموها وتوسعها مع إدماج التنمية المستديمة في السياسة الحضرية.

ب - تحديات السياسة الحضرية وتدبير المدن

إن الاختلالات التي راكمها الوسط الحضري المغربي ما كانت لتحصل بالخطورة التي هي عليها لولى غياب سياسة حقيقية للمدينة وضعف نجاعة التدبير الحضري. هذا الضعف يعود بالأساس إلى:

- سوء تدبير المدن، حتى باتت أزمة المدن المغربية تتجسد أساسا في أزمة تدبيرها؛
- وضعف نجاعة التخطيط الحضري؛
- بالإضافة إلى ضعف الوسائل البشرية والتقنية والمالية المعتمدة لمعالجة مشاكل المدن ورفع تحدياتها:

أولا- تحديات التدبير الحضري:

لم تكن حصيلة تدبير المدن خلال الخمسة عقود الأخيرة مرضية، ولم ترق إلى طموحات السكان في حدودها الدنيا. ويمكن تلخيص عوامل هذا التواضع في:

- ضعف الحكامة المحلية وغياب سياسة خاصة حقيقية للمدينة

إن المشاكل التي تعيشها المدن المغربية في الوقت الراهن لتعود في جوهرها إلى غياب سياسة ناجعة للمدينة مبنية على حكامة محلية جيدة وعلى إدماج السياسات القطاعية المتعددة :

- فمنذ الاستقلال وإلى غاية سنة 2002، تاريخ صدور آخر ميثاق جماعي، تحكمت الدولة عبر إدارتها الترابية في التدبير المباشر للمدن. لكن سياساتها القطاعية لم تفلح في معالجة مشاكل المدن أو الحد من استفحالها.

- ورغم تخفيف هذه الوصاية بعد الميثاق الجديد، فلم يلاحظ تحسن محسوس في الحكامة المحلية التي ظلت على العموم ضعيفة، خاصة أمام غياب التنسيق بين المتدخلين المحليين وعدم إشراك كافة الفاعلين وضعف تراكز الجهود المحلية.

- هذا الأمر حد من أهمية الخدمات المقدمة للسكان من طرف الجماعات المحلية، وهو ما أثر سلبا على مصداقيتها لذا هؤلاء.

❖ ضعف كفاءة الموارد البشرية المسيرة للجماعات الحضرية

أغلب المنتخبين الجماعيين يفتقرون إلى الكفاءة اللازمة لتدبير جماعي ناجع وللدفاع عن الصلاحيات المخولة للمجالس أمام ممثلي الإدارة الترابية للسلطة الوصية:

- فمسؤولية تدبير الجماعات الحضرية يتحملها طاقم من المستشارين قليل التكوين لا تتعدى نسبة الجامعيين منه 23.6 %؛
- كما أن أغلب مستخدمي الجماعات ينتمون، حسب نظامهم الأساسي، إلى سلالم دنيا ولا تمثل الأطر التقنية منهم سوى أقل من 18 %(المديرية العامة للجماعات المحلية سنة 2009).

وعلى العموم، يمكن الجزم بأن أزمة المدينة المغربية هي في الأساس أزمة سياسة اتجاه هذه المدينة وأزمة حكامة محلية، أكثر منها أزمة موارد وإمكانات.

التحدي:

لمعالجة الاختلالات المجالية والاجتماعية للمدن ومواكبة متطلبات تنميتها المستقبلية على جميع الأصعدة، من المفروض بلورة سياسة ناجعة للمدينة وإرساء أسس حكامة حضرية جيدة وتطبيق مبادئها على أرض الواقع وجعل اختيارات التهيئة الحضرية في خدمة المجتمع الحضري قبل كل شيء.

ثانيا- تحديات التخطيط الحضري

رغم تغطية معظم المدن بوثائق للتهيئة والتعمير، فإن تطبيق هذه الوثائق يعاني من اختلالات كثيرة. فالفرق بين التوقعات والمنجزات في اتساع مستمر، حيث يسجل على الخصوص:

- عدم قدرة وثائق التعمير على تدبير التهيئة المجالية بسبب تعدد الفاعلين مع غياب التنسيق والتشاور سواء فيما يتعلق بتصور أو تنفيذ عمليات التهيئة؛
- ضعف تحقيق اختيارات التهيئة وإنجاز التجهيزات السوسيوجماعية والبنيات التحتية المتوقعة من طرف وثائق التعمير.

- بالإضافة إلى تخلف التوقعات المجالية لهذه الوثائق عن الحقائق الميدانية، مع غياب إعادة تكييف وثائق التعمير مع الحقائق الجديدة على الميدان وهيمنة ممارسات حالات الاستثناء؛

- تعقد وبطء مساطر الوضع والمصادقة والمراجعة لوثائق التعمير مع عدم كفاية آليات تنفيذها.

التحدي:

إن قيمة وثائق التعمير كأدوات استشرافية تفرض ضمان استباقيتها لسيرورة التمدين، وإصلاح نمط وضعها والمصادقة عليها ومراجعتها وتحسين آليات تنفيذها.

ثالثا- التحديات المالية والعقارية

إن هيمنة التمدين الهامشي على أشكال النمو الحضري، وما نجم عنه من اختلالات مجالية وخصاص في البنيات الأساسية، يترتب عنه ارتفاع تكلفة إعادة هيكلة وتأهيل المجال الحضري، خاصة وأن هذه العملية تتطلب:

- تدارك الخصاص والعجز المسجل في البنيات التحتية والتجهيزات والخدمات الجماعية،
- ومواكبة متطلبات التمدين الجديد من هذه الحاجيات من جهة ثانية.
- في المقابل نجد أن الدولة والجماعات المحلية تشتكي من عدم كفاية وسائلها المالية:

- فـ 38% من موارد تمويل نفقات الجماعات المحلية تأتي من الإمدادات؛
- و 37.4% من الموارد الذاتية؛
- في وقت تسهم فيه القروض بـ 8.7%.

وينضاف إلى الإكراهات المالية إكراهات أخرى عقارية تتمثل في:

- تناقص الاحتياطات العقارية للدولة وللجماعات المحلية (حسب تقارير رسمية) مما يعيق تنفيذ سياسات إعادة الهيكلة والتأهيل للمجالات الحضرية؛
- وهذا مع تعقد النظام العقاري وتعدد الأوضاع العقارية؛
- بالإضافة إلى الارتفاع المهول في القيم العقارية الحضرية مع غياب وسائل ضبط السوق العقارية.

التحديات

تكمن في:

- إيجاد الموارد اللازمة لمواكبة متطلبات التعمير؛
- ومعالجة الاختلالات المتعددة والمكلفة التي تعيشها المدن؛
- وبما أن عنصر العقار يعتبر حيويا في تنفيذ سياسات التهيئة، فإنه من أكبر التحديات التي تواجه التهيئة الحضرية هو تعبئة وتكوين الاحتياطات العقارية لتطبيق توجهاتها.