

# 100 سنة من التعمير

## قراءة في الإطار المرجعي

عبد اللطيف النحلي

رئيس فدرالية الوكالات الحضرية – مجال



فدرالية الوكالات الحضرية بالمغرب  
FEDERATION DES AGENCES URBAINES DU MAROC

# مآور العرض

- المنظومة الأصلية
- التنظيم العمراني تحت الحماية
- التنظيم العمراني ابان وبعد الاستقلال
- التنظيم العمراني الحديث والمعاصر
- تقييم الخمسينية الأخيرة من التعمير
- آفاق ومقترحات

# المنظومة الأصلية

- شبكة من المدن موزعة بشكل متوازن عبر التراب الوطني بوظائف حضرية متكاملة ذات نسيج عمراني بقيمة ثقافية وتاريخية متميزة (مراكش، فاس، مكناس، تطوان، الرباط، سلا، قصبة ايت بنحدو،.....)
- تدبير أصيل وتراكم معرفي رصين
- قرى ومدن شر بمقومات طبيعية وامتدادات أفقية
- ساكنة ذات أغلبية قروية 92 بالمائة سنة 1912

# التنظيم العمراني تحت الحماية

## • الجنرال ليوطي والمهندس المعماري بروسست :

شكل المغرب في هذه الفترة محطة ومختبر لتجربة التعمير العصري وذلك عبر:  
تخطيط شمولي يهم كل من : فاس – مراكش – مكناس – الرباط – البيضاء.  
(و يتلخص ذلك في: حماية الطابع التقليدي للمدن العتيقة وإحداث أحياء جديدة)

## الآليات القانونية

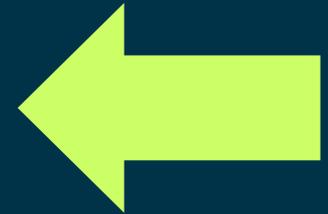
- ظهير 16 أبريل 1914 : تهيئة وتوسيع المدن:  
✓ طابع توجيهي وإطار مرجعي لتهيئة وتوسيع المدن  
✓ خلق مراكز حضرية جديدة حول المدن القديمة أو بمناطق جديدة ذات طابع استراتيجي أو عسكري
- ظهير 31 غشت 1914 : أول نص عام يقوم بتنظيم مسألة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بمنطقة الحماية الفرنسية بالمغرب
- ظهير 10 نونبر 1917 : التجمعات النقابية للملاكين: تجميع الأراضي لمنحها للمعمرين
- ظهير 10 نونبر 1933 : إحداث التجزئات : محاربة سكن المضاربة

# التنظيم العمراني تحت الحماية

نتائج سياسة الجنرال ليوطي والمهندس المعماري بروست

- تهميش المدن العتيقة التي عرفت اكتظاظا سكانيا كبيرا
- الهجرة القروية الكثيفة
- التدهور الاقتصادي للمدن العتيقة
- انخفاض فرص العمل
- مشاكل في الصحة والأمن

اختلال التوازن الاجتماعي



# التنظيم العمراني تحت الحماية

الجنرال لابورن والمهندس المعماري إيكوشار:

تميزت هذه الفترة بمعالجة نتائج سياسة بروست وذلك عبر:

- إدماج المدينة في المحيط الجهوي
- الاعتماد على التنطيق (توظيف المدينة إلى أحياء سكنية وإدارية وصناعية)
- معالجة المشاكل الناجمة عن سكن المضاربة
- إعادة تنظيم إدارة التعمير وتطوير القوانين
- شبكة إيكوشار : 8x8 لذوي الدخل المحدود والقضاء على مدن الصفيح.

## الآليات القانونية

• **ظهير 30 يوليوز 1952 :**

- توسع المجال الترابي لظهير 1914 ليشمل ضواحي المدن والتكتلات العمرانية
- المساهمة المجانية في إنجاز الطرق العمومية وإحداث مسطرة البحث العلني.

• **ظهير 30 شتبر 1953 :** محاربة المضاربات العقارية والتجزئات السرية

# التنظيم العمراني إبان الاستقلال

- **ظهر 25 يونيو 1960 :**
- توسيع نطاق العمارات القروية وتمكينها من الحصول على وثيقة تعميم (PDAR)
- **1971 : مشروع قانون إطار المتعلق بإعداد المجال الحضري والقروي (تصاميم بنيوية وتصاميم توجيهية على المستوى الجهوي) 3 أجزاء:**
  - مخططات التنمية على المدى الطويل
  - مخطط إعدادي على المدى المتوسط
  - برنامج عمل لتنفيذ المخطط الوطني للتنمية الاقتصادية والاجتماعية

# التنظيم العمراني الحديث

## • المخطط الخماسي 1973 – 1977 للتنمية الاقتصادية والاجتماعية:

• أهدافه:

– اللامركزية

– دعم السياسات الجهوية (تخفيض الفوارق الجهوية)

• آلياته:

– المخطط البنيوي والتوجيهي (SSO)

– المخطط المديرى للتهيئة العمرانية (SDAU)

– مخطط استعمال الأرض (PUS)

# التنظيم العمراني المعاصر

## • مرحلة 1980 – 2000 :

مقاربة جديدة لسياسة التعمير بالمغرب

– SDAU و PA (Pinseau) بالمدن الكبرى (الدار البيضاء، مراكش، الرباط، أكادير، فاس....)

– إحداث الوكالة الحضرية للدار البيضاء

– إحداث الوكالات الحضرية بالمدن الكبرى (ظهير 1993)

– إحداث مؤسسات عمومية قطاعية ( ERAC, ANHI, SNEC, SONADAC, CGI,.....)

– قانون التعمير 12/90 و 25/90

– انطلاق البرامج الاجتماعية (200.000 سكن)

# التنظيم العمراني المعاصر

• 2000 – 2014 :

- اعتماد مسطرة الاستثناء لتشجيع الاستثمار وتبسيط المساطر
- تنويع البرامج الاجتماعية ( HMR ، VSB ، برنامج سكن 140.000 درهم و 250.000 درهم )
- ظهور المدن الجديدة
- تعميم الوكالات الحضرية
- اعتماد التعمير العملياتي والتفاوضي وسياسة المدينة والمدن المدمجة
- التأهيل و التجديد الحضري
- المشاريع الكبرى

# تقييم الخمسينية الأخيرة من التعمير

على المستوى القانوني :

- ترسانة قانونية غنية
- صعوبة تنفيذ مقتضيات وثائق التعمير
- تعقيد وطول مساطر إنجاز وثائق التعمير ومنح الرخص
- تقلص الرصيد العقاري للدولة وضعف وسائل اقتناء الأراضي الخاصة

على المستوى العمراني :

- ظهور مدن ضخمة والتمدد الحضري
- عدم مواكبة إنجاز المرافق العمومية للتطور العمراني
- مشاكل التنقل والسير والجولان
- ظهور مكونات عمرانية خارج الإطار القانوني
- ضعف الموارد المالية وغياب الوسائل للمساهمة في تكلفة التعمير

# آفاق ومقترحات

## إقرار تعمير مرن ومحفز وتشاركي وعادل

### Instaurer un urbanisme facilitateur, incitatif, participatif et équitable

- التفكير في تخطيط مندمج بهدف مواكبة التطورات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لخلق فضاءات مستدامة.
- دراسة مجال التعمير دراسة نقدية إيستمولوجية لتحديد الخصائص الأساسية : الإنسان والبيئة والجغرافيا والاقتصاد إلخ.
- البحث عن نموذج عمراني ومعماري مغربي.
- دمج البعد الاستشراقي والمستقبلي في صياغة سياسة تعميرية معتمدة على دعائم حضرية وإنسانية وتراثية مغربية ومستفيدة من التجارب العالمية الناجحة.
- الخروج من منطق الحلول المتجزئة التي تضرب الرؤية الاستراتيجية
- ضرورة دمج عنصر الاستدامة في التعمير (urbanisme durable)
- إدماج مسطرة الاستثناء في القانون المنظم للتعمير (جيل جديد من وثائق التعمير).