

Urban planning between the dreams of territorial actors and the reality of  
spatial balance in Marrakech

## التخطيط الحضري بين أحلام الفاعلين الترابيين وواقع الميز المجالى بمراكش

الباحث: فاطمة الجبراتي أستاذة باحثة بمختبر الأبحاث حول الموارد، الحركية والجاذبية بكلية الآداب والعلوم الإنسانية  
جامعة القاضي عياض مراكش.

الباحث: زكريا لغريب طالب باحث بسلك الدكتوراه بمختبر الأبحاث حول الموارد، الحركية الجاذبية بكلية الآداب والعلوم  
الإنسانية جامعة القاضي عياض مراكش.

تاريخ النشر: ٢٠٢٤/٧/١٥

تاريخ القبول: ٢٠٢٤ /٦/٢٤

تاريخ الاستلام: ٢٠٢٤/٦/١٥

## الملخص:

يعد التخطيط الحضري آلية أساسية لاستشراف المستقبل، ولتنزيل رؤية الفاعل الترابي، ولعل ما نعيشه اليوم من إشكالات مجالية واقتصادية واجتماعية راجع بالأساس لسوء التخطيط في الماضي، وما ستعيشه المدينة مستقبلا رهين بالتخطيط الجيد وتصفية الإشكالات المجالية الحقيقية ووضع آليات التنزيل والتتبع والتقييم، ومن هذا المنطلق واستحضارا لواقع الفوارق المجالية لحاضرة مراكش، سنحاول دراسة ظاهرة الميز المجالي، من خلال وثائق التعمير والبرامج والمخططات القطاعية للدولة ومن خلال برنامج عمل جماعة مراكش.

**الكلمات المفتاحية:** حاضرة مراكش، التخطيط الحضري، الميز المجالي، التوسع العمراني.

## Abstract

La planification urbaine est un mécanisme essentiel pour anticiper l'avenir et pour mettre en œuvre la vision de l'acteur territorial. à vrai dire, les problèmes spatiaux, économiques et sociaux que nous connaissons aujourd'hui sont principalement dus à une mauvaise planification du passé, et ce que connaîtra la ville à l'avenir dépend d'une bonne planification, éliminant les problèmes spatiaux réels, et mettant en place des mécanismes de mise en œuvre, de suivi et d'évaluation. Dans cette perspective, et en cohérence avec la réalité des différences spatiales dans la ville de Marrakech, nous tenterons d'étudier les enjeux du phénomène de ségrégation spatiale, à travers les documents d'urbanismes, les programmes et plans sectoriels de l'État, et à travers le plan d'action communal de Marrakech.

**Mots clés :** La ville de Marrakech, planification urbaine, ségrégation spatiale, expansion urbaine.

## المقدمة:

يُجمع كل الفاعلين الترابيين على أهمية التخطيط الحضري، نظرا لمساهمته الحقيقية في خلق مجالات منسجمة ومتناغمة مع هويتها الحضرية، ومتطلعة الى المستقبل، بهدف توفير العيش الكريم لكل الساكنة، وحياء حضرية تسعى لتقليص الفوارق المجالية. وتتجلى أهم خصائص ومبادئ التخطيط في مبدأ الشمولية، والذي يسعى الى التخطيط بنظرة شمولية و ذات نطاق واسع من الدراسة والتحليل، و وضع الأهداف الاقتصادية والاجتماعية و البيئية، وخلق روابط بين كل أجزاء الخطة وبين الأنساق الوظيفية داخل مجال الاشتغال، كما نجد مبدأ الواقعية وإمكانية التطبيق، ويعد هذا المبدأ من اهم مبادئ التخطيط حيث يجب ان تكون أحلام وطموحات المخطط متناسبة مع القدرة على التنفيذ والنزول، حيث لا يمكن و ضع سقف عال من الطموحات و الاماني دون مراعات الإمكانيات الحقيقية للدولة في تنفيذها و ترجمتها على ارض الواقع، وبما أن التخطيط له القدرة على الاختيار بين البدائل، فإن مبدأ ترتيب الأولويات يعزز هذا الطرح، وذلك من خلال وضع وفهم وتحليل الأولويات على أساس التوازن بين الحاجيات والإمكانيات، على أساس معيار التكامل أي التفكير في وضع كل المشاريع بشكل تكاملي ومتوازن بين الكلفة والعائد في جميع ابعاده، الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، وأيضا التوازن في العملية التخطيطية بين حاجيات المجتمع الحالي و حاجيات المجتمعات القادمة، كما يجب مراعات التوازن في التوزيع المجالي للتنمية بين المجالات المتميزة، دون إغفال مبدأ التدرج و مبدأ الاستمرارية، أي أن عملية التخطيط هي عملية مستمرة في الزمان والمكان، حيث لا تنتهي بانتهاء صياغة الخطة بل تستمر الى مراحل التنفيذ والمتابعة والتقييم، و ذلك في انسجام تام مع مبدأ المرونة أي القدرة على تعديل الخطة في حدود زمانية و مكانية معينة، حيث يُمكن هذا المبدأ من تجاوز الأخطاء والاعطاب والعراقيل التي قد تظهر اثناء عملية التنفيذ، والحد من تراكمها، وهو ما يساعد على بلوغ الهدف من التخطيط، كما لا يجب أن تتحول المرونة إلى ليونة. لذلك يجب الانطلاق من منطلق مركزية التخطيط و ليس مركزية التنفيذ، لأنه يساعد على تحقيق مبادئ الشمولية و التكامل والواقعية والاستمرارية، فالمركز له من الإمكانيات والسلط ما يساعد في عملية التخطيط، من خلال و وضع الأهداف و تسخير الإمكانيات المالية والبشرية و وضع الآليات القانونية والمؤسسية لتنفيذها وتقييمها، لكن في المقابل يجب على الدولة ان تشرك القطاعات الحكومية و مصالحها اللامركزية والجماعات الترابية المعنية بالتخطيط في عملية تنفيذ الخطة.<sup>1</sup> ومن أهم أهداف التخطيط الحضري تقليص الفوارق المجالية ومناهضة الميز المجالي والذي نقصد به فصل

<sup>1</sup> عنتر عبد العال أبو قرين، 2020، المدخل الى التخطيط الحضري ، ص-ص: 36-42.

او عزل وتهميش لمجموعة اجتماعية أو أفراد لدواع عرقية، أو دينية، أو ثقافية، أو اجتماعية أو جنسية، أو غيرها. وهذا ما يترتب عنه ميز ومعاملة غير متكافئة.<sup>٢</sup> لقد فرضت التحولات الاقتصادية والاجتماعية و الوظيفية للمدن خلال العقود الأخيرة من القرن العشرين على الفاعلين جعل الميز المجالي في مركز الاهتمام في الدراسات الحضرية. وقد تمت هذه الدراسات وفق مقاربات وطرق مختلفة. وإذا درسنا الأدبيات المتعلقة بالميز المجالي نجد ابحاثا كثيرة حول هذا الموضوع، ولكن بعض المؤلفين لا يستخدمون مصطلح "الميز" مباشرة في أعمالهم، فنجد مصطلحات مثل: الاستبعاد الاجتماعي، التقسيم المجالي، الفصل المكاني، العزلة والتجزئة، وفي النصوص الأنجلو سكسونية، نجد مصطلح الاحياء الفقيرة او المجالات الهامشية، حتى لو كانت هذه المصطلحات لا تشير إلى نفس المفهوم تمامًا لكنه تبقى قريبة جدا لظاهرة الميز المجالي.<sup>٣</sup>

### إشكالية الدراسة

تأسيسا على ما سبق، تتمحور إشكالية الدراسة حول متغير التخطيط الحضري وعلاقته بمتغير الميز المجالي، أي دراسة تحليلية لظاهرة الميز المجالي من خلال الاحياء الهامشية والدواوير التي تتناقض بنيتها العمرانية و الاجتماعية و الاقتصادية، مع بنية النسيج العمراني الحضري لمدينة مراكش، ودراسة سبب ضعف مساهمة المخططات و البرامج و المشاريع القطاعية و الترابية في تجاوز ازمة الميز المجالي. ومنه يمكن صياغة الإشكالية المركزية التالية:

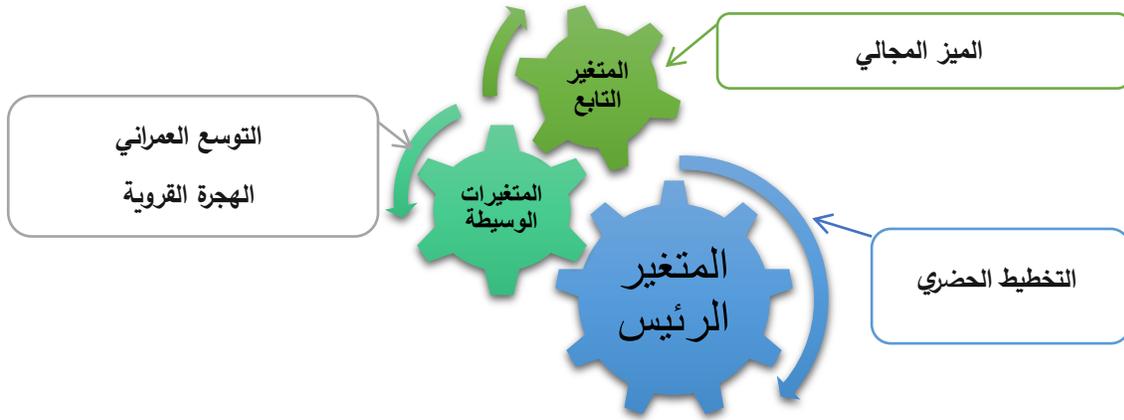
### هل يساهم التخطيط الحضري بشكل فعال في تجاوز ازمة الميز المجالي بحاضرة مراكش؟

انطلاقا من الإشكالية المحورية للبحث، سنقوم بدراسة التخطيط الحضري كمتغير رئيسي بالإضافة الى ذلك سنقوم بدراسة الميز المجالي باعتباره متغير تابع، و سنقوم بإجراء التقاطعات بين متغيرات الدراسة، بما فيها المتغيرات الوسيطة، كالتوسع العمراني، و الهجرة القروية و الحضرية و التحضر.

et Rouleau Bernard, 2001, Ségrégation, In, Dictionnaire de l'Urbanisme et de <sup>٢</sup> Lapeyronnie Didier l'Aménagement, P-P : 718-719.

<sup>٣</sup> Behrouz Safari, 2017, LA SEGREGATION URBAINE, Travaux Dirigés – Lecture Urbains, p : 2.

الشكل ١ : متغيرات الدراسة حسب الإشكالية العامة



المصدر: من انجاز الباحثين

فرضيات الدراسة

للإجابة عن إشكالية الدراسة وتحليل التقاطعات بين متغير التخطيط الحضري ومتغير التوسع العمراني

ومتغير الميز المجالي نفترض ما يلي:

- يساهم التوسع العمراني العشوائي، وضعف التشخيص الترابي الشمولي، في بلورة مخططات وبرامج ارتجالية وسطحية، لا تساعد على الحد من ظاهرة الميز المجالي؛
- تراكم الإشكالات المجالية، وغياب إرادة سياسية حقيقية لحلها، يزيد من صعوبة تجاوزها في الحاضر والمستقبل ويزيد من تقادم ظاهرة الميز المجالي؛
- يساهم الفاعل الاقتصادي والفاعل السياسي والفاعل الإداري بشكل سلبي في حلحلة إشكالات الميز المجالي.

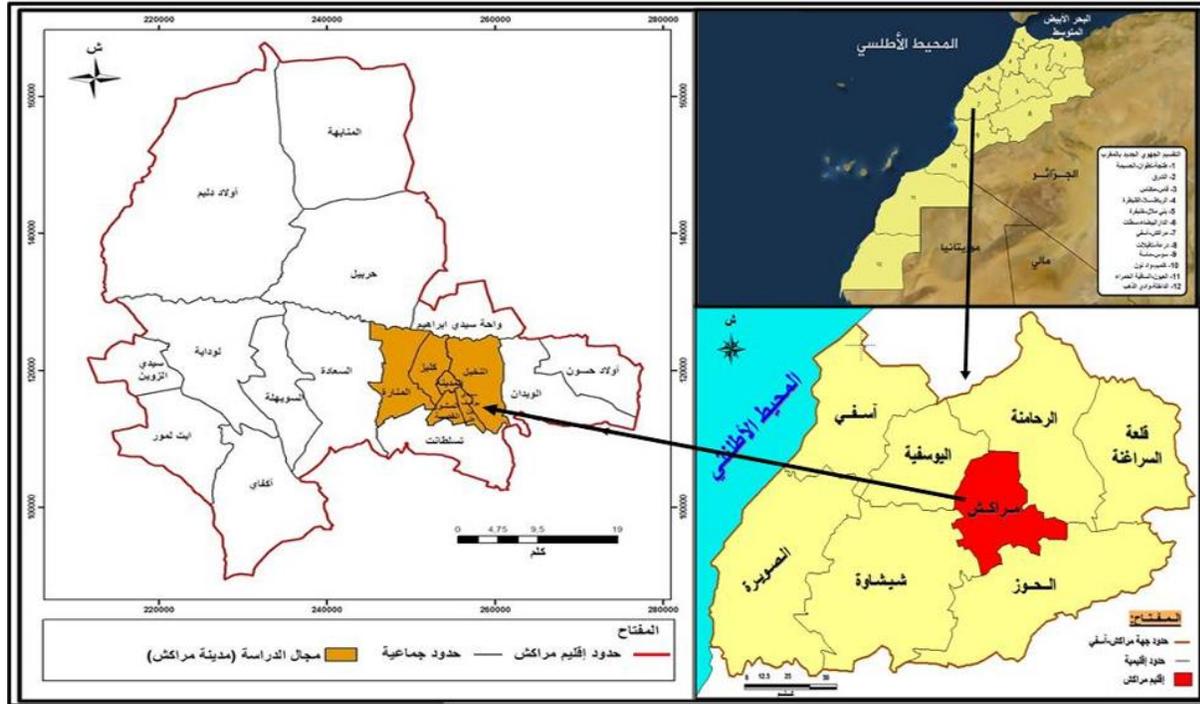
منهجية الدراسة

سنعتمد في هذه الدراسة على المهج الاستقرائي في شقه المتعلق بالتشخيص الترابي، والذي يعتمد على جمع البيانات المتعلقة بظاهرة الميز المجالي وملاحظة الظواهر المرتبطة بها وصياغة الفرضيات تم اخضاعها للتجربة عبر العمل الميداني الذي سنعتمد فيه المنهج الوصفي التحليلي والمنهج الاحصائي. كما يمكن اعتماد المنهج التاريخي لفهم التطور الكروولوجي المجالي والعمراني والاجتماعي والثقافي المرتبط بظاهرة الميز المجالي بحاضرة مراكش.

## تأطير مجال الدراسة

تقع حاضرة مراكش وسط سهل الحوز، وتبعد عنها سلسلة الأطلس الكبير بحوالي ٥٠ كلم، وتبلغ مساحتها ٢٢٠ كلم مربع، ويحدها شمالا وادي تانسيفت وغربا الجماعة القروية سعادة وشرقا جماعة الويدان وجنوبا جماعة المشور القصبية وجماعة تسلطان وجماعة سيدي عبد الله غيات، وتدخل ضمن النفوذ الترابي لعمالة مراكش، وتمثل في الوقت نفسه قطبا لجهة مراكش- أسفي. ففيها يوجد مقر الجهة ومراكز المصالح الخارجية غير الممركزة ذات البعد الجهوي.<sup>٤</sup> كما يتواجد بشمال المدينة واحة النخيل، وتحتضن أكبر مدينة عتيقة بالمغرب، من حيث عدد سكانها وحجم إطارها المبني، مما جعل منها قطبا للتراث المادي واللامادي، ولها موقع استراتيجي، مكنها من ربط شمال المغرب بجنوبه، كل هذه العناصر تقوي جاذبية المدينة السياحية، الشيء الذي حولها إلى وجهة سياحية مفضلة على المستوى الوطني والدول. وهو ما يطرح على الفاعل الترابي مجموعة من التحديات، والرهانات المجالية والاقتصادية والاجتماعية.

## خريطة رقم ١: توطين منطقة الدراسة



المصدر: مونوغرافية جماعة مراكش ٢٠١٥

<sup>٤</sup> جماعة مراكش، برنامج عمل الجماعة للفترة 2021/2017 تقرير التشخيص، د.ت، 8.

يتفاعل المجال الحضري لمراكش بشكل مباشر مع المجالات الضاحوية، حيث توفر المدينة مجموعة من الخدمات الاقتصادية والاجتماعية والإدارية لسكانها الجماعات والأقاليم المجاورة، لذلك سنفتح من خلال هذه الدراسة على بعض المؤثرات الخارجية، من قبيل الهجرة القروية والحركية السكانية من وإلى المدينة.

### أهمية الدراسة

يكتسي موضوع التخطيط الحضري للمدن أهمية بالغة، سواء من خلال السياسات العمومية للدولة والمخططات والبرامج القطاعية او من خلال المشاريع المحلية وثائق التعمير، وذلك لأنها تمنح الفاعل الترابي آليات علمية لاستشراف المستقبل كما توفر له خارطة طريق بمؤشرات قابلة للقياس تتيح له انتاج سياسات عمومية محلية تخدم المدينة وساكنتها. في المقابل ستساهم هذه الدراسة في رصد ظاهرة الميز المجالي، وعلاقتها بالتخطيط الحضري.

### أهداف الدراسة

تأسيسا على أهمية موضوع التخطيط الحضري، واستحضارا لراهنه ظاهرة الميز المجالي، سنحاول معالجة الموضوع وفقا للأهداف التالية:

- التشخيص الترابي للوضع الحالي لمدينة مراكش ورصد مظاهر الميز المجالي الداخلي والضاحوي؛
  - دراسة المخططات والبرامج القطاعية والمحلية، التي تستهدف تقليص الفوارق المجالية ومعالجة تداعيات الميز المجالي، وتحليل أسباب تعثرها.
  - استخلاص الإشكالات المجالية والاجتماعي والاقتصادية التي خلفها التعامل السطحي مع ظاهرة الميز المجالي، من خلال تخطيط لا يعدو ان يكون أحلام يتم دفنها في مقبرة الواقع.
- و بالتالي لن تقتصر هذه الدراسة على وصف ظاهرة الميز المجالي، أو التشخيص الترابي للوضع، بل ستعمل على توظيف التحليل الاستراتيجي النسقي، الذي يعتبر المجال كنسق تتفاعل داخله مجموعة من العناصر الطبيعية و البشرية، بهدف اقتراح توصيات و حلول و وضعها رهن إشارة الفاعل الترابي، وخصوصا أن موضوع التخطيط الحضري اذا ما تم الاعتماد في انتاجه و بلورته على الجانب التقني فقط دون مراعاة البعد المجالي الشمولي والبعد الاجتماعي و البعد الاقتصادي و البعد البيئي والبعد التاريخي، سيأثر سلبا على حاضر و مستقبل المدينة و مستقبل الأجيال القادمة.

## ١. الميز المجالي المفهوم النظري والمفهوم الاجرائي

يعتبر الميز المجالي من الظواهر العالمية، حيث تختلف الأسباب والدوافع، فمنها ما هو اختياري، أي ان مجموعة من الافراد يختارون التكتل والعزلة في مجالات محددة لدوافع مهنية او اقتصادية او اجتماعية او عرقية او طبقية او امنية وغيرها من الأسباب. كما نجد أن الميز قد يكون اجباريا.

### ١.١ مقارنة نظرية لظاهرة الميز المجالي

لقد عرّفت موسوعة السياسة الميز La ségrégation استنادا الى مفهوم التفوق العنصري وهو مبدأ يصنف البشر على اساس الهوية العنصرية، ويقسمهم الى اجناس متفوقة وأخرى سفلى، ويمنح بذلك الطبقة المتفوقة امتيازات خاصة معنوية ومادية على حساب الطبقة الدنيا.<sup>٥</sup> وبالتالي فربط مفهوم الميز بالمجال الحضري يشير إلى توزيع الفئات الاجتماعية في المدينة بشكل غير متجانس على الإطلاق. وغالبا ما نجد ان مجموعة من الأحياء ينتمي سكانها إلى نفس الفئات او الطبقات الاجتماعية والمهنية. لكن التحولات الاقتصادية والاجتماعية والوظيفية للمدن خلال العقود الأخيرة من القرن العشرين، فرضت على الفاعلين جعل الميز المجالي في مركز الاهتمام في الدراسات الحضرية. وقد تمت هذه الدراسات وفق مقاربات وطرق مختلفة. وإذا درسنا الأدبيات المتعلقة بالميز المجالي نجد ابحاثا كثيرة حول هذا الموضوع، ولكن بعض المؤلفين لا يستخدمون مصطلح "الميز" مباشرة. في أعمالهم، فنجد مصطلحات مثل: الاستبعاد الاجتماعي، التقسيم المجالي، الفصل المكاني، العزلة والتجزئة المجالية، وفي النصوص والدراسات الأنجلو سكسونية، نجد مصطلح الاحياء الفقيرة او المجالات الهامشية، حتى لو كانت هذه المصطلحات لا تشير إلى نفس المفهوم تماما لكنه تبقى قريبة جدا لظاهرة الميز المجالي.<sup>٦</sup> ويرى هومر هويت حسب نظرية القطاعات ١٩٣٩ أن المدينة الكبيرة مكونة من عدة قطاعات، وقد قام ببناء هذه النظرية انطلاقا من دراسة و تحليل شكل ما يناهز ١٤٢ مدينة في الولايات المتحدة الامريكية، كما قام برسم خمسة متغيرات سكنية لتلك المدن، حيث ان لكل قطاع صفت تميزه عن باقي القطاعات بالرغم من اتصالها بالمركز.<sup>٧</sup> وقد أشار هويت الى أن نمو و توسع المدينة و تشكل قطاعاتها يكون من خلال القيمة العقارية و بالتالي تمايز الطبقات الاجتماعية ارتباطا بالدخل الفردي.<sup>٨</sup>

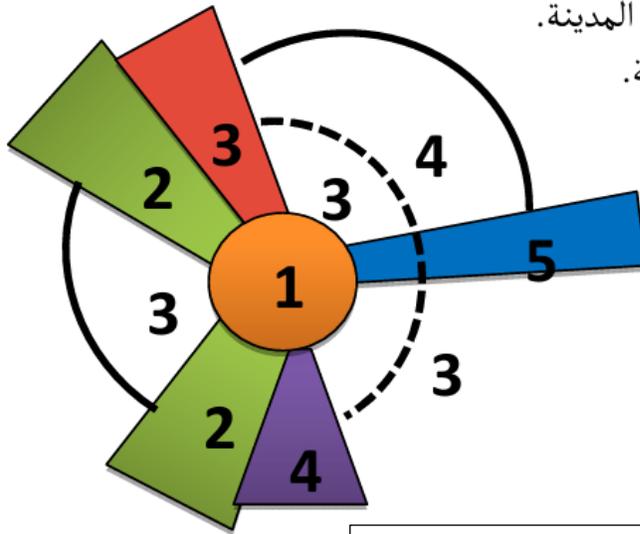
<sup>٥</sup> عبد بطاح البودييس، ١٩٩٩، لا للتعصب العرقي، ص ٦.

<sup>٦</sup> Behrouz Safari, 2017, LA SEGREGATION URBAINE, Travaux Dirigés – Lecture Urbains, p : 2.

<sup>٧</sup> دولت احمد صادق، ١٩٧٧، جغرافية السكان، الطبعة ٢، دار علم الكتاب، مصر، ص-ص: ٢٤-٢٥.

<sup>٨</sup> حميد خروف، بدون سنة، الإشكالات النظرية و الواقع، مجتمع المدينة نموذجا، دار البعث، القسنطينة، ص: ٣٠.

## الشكل رقم ٢ : نموذج يمثل نظرية القطاعات



- 1- منطقة التجارة والأعمال وتتوسط قلب المدينة.
- 2- قطاع تجارة الجملة والصناعات الخفيفة.
- 3- قطاع السكن منخفض الطراز.
- 4- قطاع السكن المتوسط الطراز.
- 5- قطاع السكن عالي الطراز والمستوى.

المصدر: دولت أحمد الصادق، ١٩٧٧، جغرافية السكان، الطبعة ٢، دار الكتاب، مصر ص:

فيما يرى فريدمان من خلال نظرية المركز و الاطراف أن النظام الجغرافي في الدول النامية يتكون من نظامين و هما المركز و هو قلب المنطقة الحضرية و مركز نموها، بالإضافة الى الأطراف وهي المناطق الهامشية.<sup>٩</sup> فتكون بذلك المدينة في علاقة دائمة مع أطرافها من خلال الظواهر المتصلة بها كالتفاعل البشري، والعلاقات بين الأفراد، و التنقل والاتصالات و ماهي إلا وسائل لإحداث ذلك التفاعل البشري.<sup>١٠</sup> و على الرغم من أن ظاهرة الميز المجالي ظاهرة كونية، لكن تختلف حدتها من دولة لأخرى، بفعل المخططات و البرامج التي تتبناها كل دولة للحد من الآثار الجانبية للظاهرة و بهدف ادماج هذه المجالات المتميزة و تقليص الفوارق و توفير الحد الأدنى من العدالة المجالية. لكن في المقابل نجد بعض الدول تركز الظاهرة بشكل مقصود لأسباب سياسية أو امنية او عرقية.

## ٢.١ مقارنة مجالية إجرائية لظاهرة الميز المجالي

لعل من أهم خصائص الحياة الحضرية العزل و الميز المجالي، فالنسيج الحضري يتضمن مجموعات اجتماعية مختلفة يتجمع ويتحد فيها السكان المتشابهون معا بشكل مباشر أو غير مباشر، فتتقسم المدينة في

<sup>٩</sup> غنيم واخرون 2007 ، التنمية المستدامة فلسفتها و أساليب تخطيطها وأدوات قياسها ،دار صفاء للنشر و التوزيع عمان ، الأردن، ص 69.

<sup>١٠</sup> Harry Richardson, 1969, Regional Economics: Location Theory, Urban Structure and Regional change, weidenfeld and Nicolson, London, P: 170.

مركزها وحياتها وضواحيها إلى مواقع متخصصة في أنشطة و وظائف معينة، فنجد مثلا بمركز المدينة الوظائف ذات الأهمية المحورية للمجتمع كمقرات المصالح اللامركزية للدولة و المؤسسات القضائية والبنوك والمراكز التجارية الكبرى وغيرها من المرافق، وهو ما يجعل قيمتها العقارية مرتفعة. وتتنوع أحيائها السكنية وفقا للعوامل السوسيو اقتصادية، والديمغرافية والثقافية و أحيانا الفكرية.<sup>11</sup> و ترجع ظاهرة السكن العشوائي في المغرب الى فترة الاستعمار، حيث أدت السياسات الاستعمارية في المجال الحضري المرتكزة على التمييز بين السكان الأصليين و الأجانب إلى تدهور المجال المخصص للسكان الأصليين، فالمدن الاوربية شيدت طبقا للمعايير الاوربية العصرية وتتميز بتوفرها على التجهيزات والخدمات الأساسية، بينما شيدت المدن الجديدة الخاصة بالمغاربة طبقا لخصائص التعمير المغربية التقليدية ولا تتوفر الا على الحد الأدنى للتجهيزات والخدمات الأساسية، كما تم تهميش المدن العتيقة، مما سرّع في تدهورها. وهكذا ارتفعت الكثافة السكانية داخل المدن العتيقة، ونشأت وتنامت الأحياء الصفيحة التي صارت تبتعد شيئا فشيئا عن وسط المدينة مما ادا إلى حرمانها من الخدمات الأساسية.<sup>12</sup> لقد جعل الاستعمار الفرنسي بالمغرب من التمدين المحرك الاساس للتطور العام، ليس لكبريات المدن فحسب، بل لكافة التراب الوطني، حيث أسس سياسته على خلق علاقات متنوعة بالخارج من خلال التركيز على السواحل، و جعلت منه وسيلة للتركيز الاقتصادي، و كانت هذه السياسة تهدف إلى تحويل مركز ثقل المغرب من الداخل إلى الساحل، بالإضافة إلى سياسة حضرية تربط التمدين بالسوق الاقتصادية دون مراعات الجانب الاجتماعي.<sup>13</sup> و تبني سياسة تعميرية هدفها الأساس العائد الاقتصادي دون الاهتمام بالتوازنات المجالية أو الاجتماعي،<sup>14</sup> وبذلك جعل التمدين يبني على التمييز بين المغاربة و الأوربيين، بتكريس الثنائية المجالية و الثنائية العمرانية عبر محاصرة التعمير المغربي و فسخ المجال لتوسع نظيره الأوربي. ولقد كان هدف السلطات الفرنسية بهذه السياسة " تدمير المجتمع المحلي، ثم قبول أعضائه فرادى داخل المدينة الجديدة، التي شُيدت من طرف ولصالح الأجانب.<sup>15</sup> بالإضافة إلى ذلك استهدفت السياسة الكولونيا لية مراقبة أحياء الصفيح دون محاربتها، و تعريضها باستمرار إلى التوتر و عدم

<sup>11</sup> Timms 1971, The Urban Mosaic, Cambridge University Press, Cambridge, p : 250.

<sup>12</sup> تقرير 50 سنة من التنمية البشرية وفاق 2025، الديموغرافية المغربية: الاتجاهات الماضية و افاق المستقبل. التقرير الموضوعاتي، مركز الدراسات والابحاث الديموغرافية . المندوبية السامية للتخطيط"، د.ت.

<sup>13</sup> فهد صبرو- حسن مزين، 2022، بين الميز و تعقيب التكامل و التلاحم المجالي و الاجتماعي، مركز تكامل للدراسات و الأبحاث، كلية الآداب والعلوم الإنسانية جامعة شعيب الدكالي، الجديدة، ص 05.

<sup>14</sup> Hensens Jean, 1971: La villa comme habitat urbain. Bulletin Economique et Social du Maroc, N°122, P. 130.

<sup>15</sup> Laroui Abdallah, 1975, L'histoire du Maghreb. Ed. La découverte, Coll. François Maspero, Paris. P. 114.

الاستقرار بفعل وضعها غير القانوني، وذلك من أجل تكريس الميز المجالي و الاجتماعي بين المغاربة بواسطة السكن. وتبقى مراكش من بين المدن المغربية التي طالها الميز المجالي المخطط له من طرف المستعمر الفرنسي، و ذلك من خلال خلق نموذج اقتصادي حديث و تثمينه، في المقابل اضعاف النموذج الاقتصادي التقليدي. هذا النموذج الاقتصادي الجديد والدينامية الكبيرة في البناء و التعمير الذي شهدتها المدينة الجديدة لمراكش، ساهمت بشكل مباشر في هجرة اليد العاملة القروية إلى مراكش و ضاحيتها، و بالتالي بروز النواة الأولى للسكن العشوائي في شكل دواوير تقتقر لأدنى مقومات التحضر. كما ساهمت في ارتفاع الطلب على امتلاك او استئجار السكن في المدينة العتيقة، وهو ما أدى إلى تدهور النسيج العمراني بها من خلال تقسيم المنازل والرياضات الكبيرة وارتفاع وثيرة التوسع الداخلي على حساب المناطق الخضراء. وبعد فترة الاستعمار عرفت المدينة نمو و توسعا متسارعا في جميع الاتجاهات، لتبتلع بذلك مجموعة كبيرة من الدواوير دون ان تهضمها من خلال مخططات وبرامج واقعية، ولتبقى غصة في حلق المدينة ليومنا هذا. وتفاقم من ظاهرة الميز المجالي.

### ٣.١ التشخيص الترابي لظاهرة الميز المجالي

تعرف مراكش مفارقات مجالية لا يمكن اخفاؤها أو طمسها، حيث نجد ما بات يعرف بالمباني الآيلة للسقوط في المدينة العتيقة، كما نجد مجموعة كبيرة من الدواوير التي تقتقر لأدنى شروط العيش الكريم، من بنايات تحتية ومرافق عمومية، في المقابل نجد مجالات محظوظة تمتلك كل شيء حتى التخمّة، كبعض المتجزئات المسيجة والمحروسة، والتي تضم المسابح والمرافق الرياضية وملاعب الغولف والمساحات الخضراء، وغيرها من مرافق الرفاه. فنحن إذن أمام ازدواجية للواقع المجالي والواقع الاجتماعي، الذي يضم المال والسلطة من جهة والفقر والهشاشة والتهميش من جهة أخرى.<sup>١٦</sup>

<sup>١٦</sup> خالد مدحي، ٢٠١٩، حوار لجمعية اطاك المغرب مع الدكتور خالد مدحي حول مؤلفه "آثار النيوليبرالية على العمران و الوضع الاجتماعي بمراكش"، ص: ٢.

خريطة رقم ٢ : خريطة الدواوير المتواجدة بجماعة مراكش



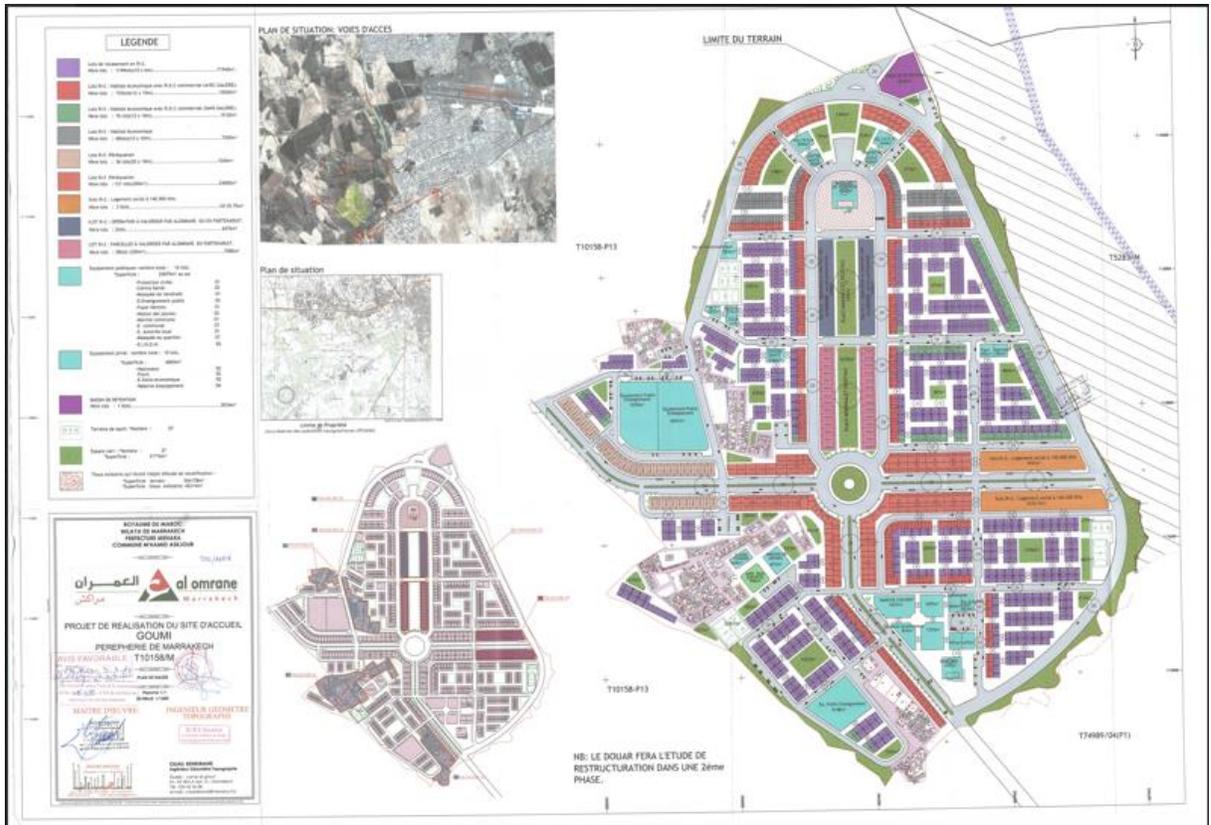
● دوار في طور التحول، الم	● دوار في طور اعادة	● دوار لم يتم تسوية وضعيته بشكل	□ موقع الاستقبال،
---------------------------	---------------------	---------------------------------	-------------------

المصدر: نظم المعلومات الجغرافية لجماعة مراكش لسنة ٢٠٢١ بتصريف

من خلال معطيات الخريطة يتضح حجم انتشار الدواوير بجماعة مراكش، حيث تغطي جل المقاطعات الخمس لجماعة مراكش، باستثناء مقاطعة المدينة التي تعاني بدورها من ظاهرة الدور الآيلة للسقوط، وتدهور النسيج العمراني. و هنا لا يفوتنا أن نتطرق لوضعية الدواوير الخاضعة لعملية إعادة الهيكلة، حيث أن هذه العملية تهدف إلى تزويد هذه الدواوير بشبكات الماء و الكهرباء و التطهير السائل، و تمكين السكان من رخص الإصلاح و الترميم بمواد البناء الحديثة كالإسمنت و الحديد، لأن الدواوير التي لم يتم تسوية وضعيتها بعد، و حسب ضابط البناء العام، لا يسمح بإصلاحها أو ترميمها إلا بالوسائل التقليدية المستعمل في البناية الاصلية كالأعمدة الخشبية و غيرها من مواد البناء البدائية، لكن الإشكال الجوهري هو

أن هذه الدواوير تم انشاؤها بطرق عشوائية، كما تم تقسيم منازلها بطرق عشوائية ايضا، وهو ما يجعل مها بؤر للهشاشة و الفقر و الميز المجالي، و بالتالي إعادة هيكلتها تبقا هي الاخرى عشوائية، و هناك امثلة عديدة لذلك مثل دوار ازيكي و دوار حاحا المعصرة و غيرها من الأمثلة. كما تجدر الإشارة إلى موقع الاستقبال "الكومي" الذي تم إحداثه بجماعة سعادة ذات الصبغة القروية، و الذي سيحتضن مجموعة من ساكنة الدواوير التي كانت تعاني من الميز و الهشاشة و الفقر، و هو ما يمكن اعتباره ميزا مجاليا جديدا.

### الخريطة رقم ٣: تصميم موقع الاستقبال الكومي



المصدر: شركة العمران مراكش ٢٠١٣

وعلى الرغم من أن فكرة الترحيل و إزالة الدواوير العشوائية التي تشوه النسيج العمراني الحضري لمراكش، يمكن اعتبارها فكرة جيدة، لكنها في المقابل تخلق مجالا معزولا، و يضم نفس الفئة الاجتماعية، و

التي كانت تستفيد بشكل أو بآخر من الخدمات الاجتماعية و الاقتصادية التي تقدمها المدينة، لتجد نفسها في مجال شبه قروي. و هو ما يطرح عدة أسئلة حول المقاربات التي يعتمدها الفاعل الترابي في إنتاجه للمخططات و البرامج و المشاريع الترابية.

## ٢. التخطيط الحضري بين الرؤية الاستشرافية وسلطة المصالح

يكتسي التخطيط الحضري أهمية استراتيجية، لأنه يضع تصورا و رؤية استشرافية لمستقبل المدينة، بناء على معطيات ترابية و مؤشرات علمية، حيث يتم ترجمتها إلى مخططات و برامج و مشاريع و عمليات قابلة للتحقق، وفق مجموعة من المبادئ، كالشمولية و الواقعية و المرونة النسبية و التكامل و ترتيب الأولويات. و من خلال هذه الفقرة سنحاول الوقوف على مدى احترام مبادئ التخطيط و طريقة تنزيلها، كما سنحاول رصد اثرها على ارض الواقع.

### ١.٢ معالجة الميز المجالي في المخططات القطاعية و البرامج المحلية

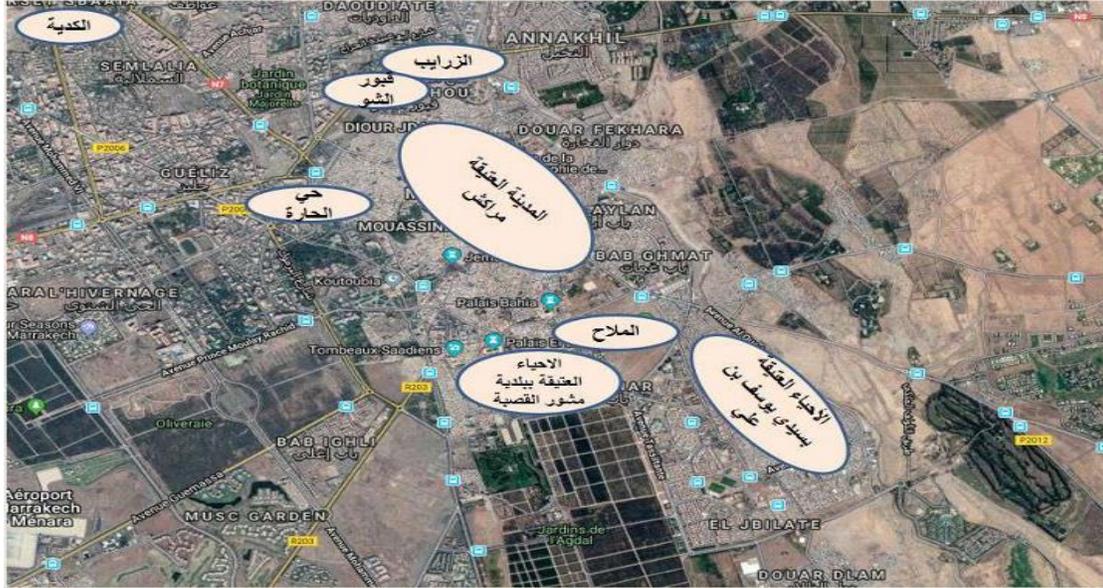
حاولت الدولة من خلال سياساتها العمومية، الحد من الفوارق المجالية، و ترجمة هذه السياسات لمجموعة من المبادرات و البرامج و المخططات و المشاريع، كالمبادرة الوطنية للتنمية البشرية، و استراتيجية محاربة السكن غير اللائق و برنامج مدن بدون صفوح لسنة ٢٠٠٤، و القانون ٩٤.١٢ المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط و تنظيم عمليات التجديد الحضري بتاريخ ٢٠١٦، حيث تم تنزيل هذا القانون من خلال برنامج معالجة السكن المهدهد بالانهيار بمدينة مراكش سنة ٢٠١٨، بالإضافة إلى المشاريع الترابية، مثل مشروع مراكش الحاضرة المتجددة، بالإضافة إلى برامج الجماعات الترابية، كبرنامج عمل جماعة مراكش، و برنامج تنمية عمالة مراكش، و برنامج تنمية جهة مراكش آسفي.

#### أ) برنامج معالجة السكن المهدهد بالانهيار بمدينة مراكش

يقصد بالمبنى الآيل للسقوط كل بناية أو منشأة كيف ما كان نوعها يمكن انهيارها الكلي أو الجزئي، و أن يترتب عنه مساس بسلامة شاغليها أو مستغليها، أو البنايات المجاورة، و إن كانت غير متصلة بها. يراد به أيضا كل بناية أو منشأة لم تعد تتوفر فيها ضمانات المتانة الضرورية بسبب ظهور اختلالات بأد مكوناتها الأساسية الداخلية أو الخارجية، أو بسبب تشييدها على ارض غير آمنة قد تتعرض للمخاطر.<sup>١٧</sup>

<sup>١٧</sup> وزارة إعداد التراب الوطني و التعمير و الإسكان و سياسة المدينة، استراتيجية محاربة السكن غير اللائق، ص : ٣.

الخريطة رقم ٤ : الاحياء المستهدفة برنامج معالجة السكن المهده بالانهيار بمدينة مراكش



المصدر: وزارة إعداد التراب الوطني و التعمير و الإسكان و سياسة المدينة، السكن الآيل للسقوط بمدينة مراكش، ٢٠١٨، ص: ١٠

الجدول رقم ١ : الاتفاقيات الخاصة بالأحياء المستفيدة من برنامج

المساكن التي تم هدمها	المساكن و الأسر المعنية بالإتفاقية		الاتفاقيات
	عدد الاسر	عدد المساكن	
٣٦٣	٣٠٤٠	١٠٠٠	المدينة العتيقة الشطر الأول ٢٠٠٦
٧٨٦	٣٥٠٠	١٥٩٠	المدينة العتيقة الشطر الثاني ٢٠١١
٥٩	١٧٠	٧٠	سيدي يوسف بن علي الشطر الأول ٢٠٠٨
٣١٣	٣٩٥	٣١٩	سيدي يوسف بن علي الشطر الثاني ٢٠١٦
١٤	٧٠	٦٠	الحارة الشطر الأول ٢٠١٦
١٥٣٥	٧١٧٥	٣٠٣٩	المجموع

المصدر: رصد تنفيذ برامج معالجة السكن غير اللائق بمدينة مراكش، ٢٠٢٢، جماعة مراكش

انطلاقاً من القراءة الأولية للخريطة، يتضح حجم انتشار الظاهرة داخل مجموعة الأحياء داخل أسوار المدينة العتيقة لمراكش، بالإضافة لأحياء العتيقة بمقاطعة سيدي يوسف بن علي وحي الحارة و دوار الكدية بمقاطعة جليز، ويقدر عدد الأسر المستهدفة بـ ١٢٠٠٠ عائلة، و ٨٠٠٠ منزل آيل للسقوط منها ٧٢٠٠ موضوع اتفاقية في طور الإنجاز، بكلفة اجمالية تقدر بـ ٥٣٢ مليون درهم.<sup>١٨</sup> و بمقارنة المعطيات الإحصائية للوزارة الوصية مع معطيات الجدول التي تم اعداده من طرف جماعة مراكش في إطار التشخيص الترابي الذي يسبق اعداد برنامج عمل الجماعة للفترة ما بين ٢٠٢٢ و ٢٠٢٨ يتضح أن هناك تفاوت في المعطيات، و ذلك راجع لعدم التطرق للاتفاقية الخاصة بدوار الكدية. و بالرغم من الجهود التي تقوم بها وزارة إعداد التراب الوطني و التعمير و الإسكان و سياسة المدينة و شركائها في محاولة لتطويق الظاهرة و الحد من آثارها السلبية، إلا أن المقاربة الممتدة في حلحلة الإشكالات العميقة و المتجذرة، لا تعدو أن تكون مقاربة إدارية و تقنية بحثة، و بالتالي ستصدم بواقع معقد و متشعب الابعاد، كالبعد التاريخي و التراثي للمباني الأيلة للسقوط، التي يتم هدمها رغم القيمة الهندسية التاريخية، ولا يتم إعادة بنائها بنفس المواد و نفس الشكل التقليدي الذي يميز المدينة العتيقة. بالإضافة إلى تداخل المنازل و قد نجد منازل محمولة على منازل أخرى غير معنية بالهدم، بالإضافة إلى صعوبة نقل مخلفات الهدم خارج الأحياء و الكلفة المرتفعة لذلك، نظراً لخصوصية أزقة الأحياء العتيقة. أما فيما يخص الإكراهات المتعلقة بالجانب الاجتماعي، و التي تعوق تنفيذ البرنامج، نجد أن بعض الملاك للمنازل المهتدة بالانهيار يستغلونها للكرأ أو الرهن لمجموعة من الأسر، الشيء الذي يصعب معه عملية الافراغ و إعادة الإيواء، كما نجد إشكال تعدد مالكي بعض البنايات، بالإضافة إلى الفقر و الهشاشة التي يعاني منها جل الساكنة التي استفادت من تعويضات الهدم و اعادت البناء، وهو ما يدفعهم إلى التماطل في الالتزام بالترميم أو الهدم و إعادة البناء، بالإضافة إلى غياب المواكبة الإدارية و التقنية و الاجتماعية للأسر المعنية بالبرنامج.

### ب) برنامج مدن بدون صفيح الخاص بمراكش

أعطى الملك محمد السادس، الانطلاقة لبرنامج "مدن بدون صفيح" في ٢٤ يوليوز ٢٠٠٤، و الذي يعتبر دفعة جديدة في مجال مكافحة السكن الصفيحي حيث اصبح من بين اهم الاولويات الوطنية. هذا البرنامج الذي يمثل محورا استراتيجيا للمبادرة الوطنية للتنمية البشرية ومكونا اساسيا للتأهيل الحضري و ورشا كبيرا للتنمية المستدامة، يعتمد مقاربة تشاركية تدمج جميع الشركاء على المستوى المحلي و المركزي فضلا

<sup>١٨</sup> وزارة إعداد التراب الوطني و التعمير و الإسكان و سياسة المدينة، استراتيجية محاربة السكن غير اللائق، ص : ٩.

عن الساكنة المستهدفة، و يعتمد التدخل للقضاء على السكن الصفيحي على طرق عملية تشمل: اعادة الهيكلة وهي تزويد الاحياء الصفيحة الكبيرة و المتوسطة بالمرافق والبنيات التحتية اللازمة. واعادة الإسكان من خلال تخصيص مساكن اجتماعية للأسر وذلك في التجمعات الكبيرة والمتوسطة واعادة الايواء وهو تخصيص بقع مجهزة للأسر من أجل البناء الذاتي المؤطر.<sup>19</sup> و قد تأسس تنفيذ هذا البرنامج على ثلاث مرتكزات و تتمثل فيما يلي:

- المدينة كوحدة للبرمجة؛
- إطار تعاقدى يحدد المسؤوليات المتقاسمة ما بين الدولة والجماعات الترابية كما يحدد آجال انجاز البرنامج؛
- تكثيف العرض السكني الموجه للوقاية من انتشار آفة السكن غير اللائق.
- اعتماد جيل جديد من التعاقدات؛
- اعتبار الجهة كوحدة للبرمجة؛
- استعمال مخزون وحدات السكن الاجتماعي ومنخفض التكلفة الذي يتم انتاجه من طرف المنعشين العقاريين من القطاعين العام والخاص؛
- الإسراع في نقل الأسر المعنية بالوحدات الجاهز؛
- تعزيز الشراكة بين القطاعين العام والخاص مع ضمان التزام جميع الشركاء طوال عملية تنفيذ البرنامج.

وعلى الرغم من أن أهداف البرنامج كانت طموحة لكنها غير واقعية و يصعب تحقيقها نظرا لتعقيد الظاهرة و تجدرها و بالتالي من الصعب استئصالها، كما أن مقارنة تحسين ظروف عيش الاسر الفقيرة تبقى غير متكاملة لأنها تقتصر على السكن. وهو ما لا يتناسب مع الحاجيات الحقيقية للمستفيدين، حيث سجلت تقارير المجلس الأعلى للحسابات مجموعة كبيرة من الاختلالات، و لعل أهمها هو البطؤ الكبير في إنجاز بعض العمليات الخاصة بإعادة الايواء او إعادة الإسكان، و هو ما يساهم في تفريخ مساكن عشوائية جديدة، بالإضافة إلى تحويل بعض العمليات الخاصة بإعادة الإيواء إلى احياء صفيح جديدة. كما سجلت هذه التقارير اختلالات على مستوى برمجة و تتبع و تقييم البرنامج، و غياب تحديد مسؤوليات الفاعلين، و ضعف حياة الحكامة، بالإضافة إلى عدم فعالية مخطط التمويل، كما سجل صندوق التضامن للسكان و الاندماج

<sup>19</sup> / <https://www.mhpv.gov.m>

الحضري انخفاضا في موارده الرئيسية و تراجع الحصة المخصصة لبرنامج مدن بدون صفيح.<sup>٢٠</sup> و على غرار باقي مدن المغرب، كان استقادات مراكش من برنامج مدن بدون صفيح، من ٢٠٠٤ الى ٢٠١٨ بكلفة اجمالية تقدر ب ١٤٨٦ مليون درهم ساهم فيها كل من وزارة السكنى وجماعة مراكش و المبادرة الوطنية للتمية البشرية والوكالة المستقلة لتوزيع الماء والكهرباء .

## ٢.٢ وثائق التعمير وتعمير الاستثناء

يعتبر تنظيم المجال الترابي، بحكم عملية النمو الديموغرافي من بين الاكراهات التي فرضت نفسها على المجتمعات الحديثة، و لم تصدر من السمو الحضاري أو تعبيراً عن فعل جمالي، بل أصبحت وسيلة استراتيجية لخلق فضاء جغرافي متجانس، يجمع بين هواجس الجمالية و إكراهات العشوائية من جهة وتحقيق نمو ترابي ذي أبعاد اقتصادية اجتماعية وبيئية من جهة أخرى، ومنه فإن قانون التعمير يندرج ضمن الآليات الاستراتيجية لكل عملية تنموية سليمة. في هذا السياق كان طبيعياً أن يهتم التشريع المغربي لتنظيم المجال الترابي، وأن تصدر بهذا الخصوص جملة من النصوص القانونية لضبط الجوانب المختلفة المتعلقة بالظاهرة التعميرية.<sup>٢١</sup> وبالتالي فإن التخطيط العمراني هو لبنة من لبنات التخطيط الاستراتيجي الذي يهدف الى وضع رؤية شمولية للمجال من اجل تهيئته ليستجيب لحاجيات الحاضر والمستقبل، ومن اجل تحقيق هذه الغايات اتجه المشرع نحو وضع اطار قانوني يساعد المخطط والمدير في اعداد وثائق التعمير، و التي تعتبر الإطار القانوني للتخطيط العمراني، والاداة الاساسية للاستغلال الاراضي وضمان استعمالها على المدى القريب والبعيد، حيث تهدف الادارة من ورائها ضبط مختلف الاستعمالات على المستويين المكاني والزمني.<sup>٢٢</sup>

<sup>٢٠</sup> المجلس الأعلى للحسابات، ٢٠٢٠، تقييم البرنامج الوطني "مدن بدون صفيح"، ص-ص : ١٨-٢١.

<sup>٢١</sup> عبد العزيز يعكوبي: مقال منشور في مجلة القضاء والقانون، قانون التعمير ومسألة التعويض قراءة في بعض الاشكالات ص ٢٢٦.

<sup>٢٢</sup> أحمد المالكي، التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب، أطروحة لنيل دبلوم الدكتوراه ٢٠٠٧ - ٢٠٠٨ ص ٢٣.

و تنقسم وثائق التعمير إلى وثائق توقعيه توجيهية و أخرى تنظيمية:

#### (أ) وثائق التعمير التوقيعية التوجيهية: مخطط توجيه التهيئة العمرانية

يعتبر مخطط توجيه التهيئة العمرانية آلية التخطيط الحضري التي تحدد، في أفق ٢٥ سنة التوجهات الكبرى للتطور المندمج للتجمعات العمرانية الحضرية ومناطق تأثيرها المباشر. ويثير هذا التعريف الملاحظات التالية:<sup>٢٣</sup>

- مخطط توجيه التهيئة العمرانية آلية للتخطيط المجالي، من خلال التنمية المندمجة التي يقترحها إلى وضع تخطيط عام لاستعمال الأرض ولنظام النقل وبالتالي إلى برمجة التجهيزات الكبرى وأعمال التهيئة التي تحدد ملامح النمو المستقبلي للتجمع العمراني؛
- بالرغم من كون مخطط توجيه التهيئة العمرانية ليس وثيقة لتخطيط الأنشطة الاقتصادية، إلا أنه يركز على معرفة دقيقة ومعمقة للمعطيات الاقتصادية الحالية وتوجهاتها وذلك حتى يتمكن من الاستجابة للحاجيات الحالية والمستقبلية وتنميتها؛
- يتضمن مخطط توجيه التهيئة العمرانية برمجة شاملة للتنمية الحضرية التي من شأنها التنسيق بين برامج عمل الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والمرافق العمومية فيما يخص أنشطة التهيئة وتجهيز التجمعات الحضرية التي يشملها؛
- يشكل مخطط توجيه التهيئة العمرانية مرجعية لإعداد تصاميم التطبيق والتهيئة والتنمية لمختلف قطاعات التجمع العمراني التي يغطيها؛
- يشكل مخطط توجيه التهيئة العمرانية الإطار المرجعي لتركز الاستثمارات وتحديد مواقعها.

#### (ب) وثائق التعمير التنظيمية، تصميم التطبيق وتصميم التهيئة:

تصميم التطبيق: تصميم التطبيق هو وثيقة تعميره تنظيمية تهدف إلى الحفاظ على توجهات مخطط توجيه التهيئة العمرانية واتخاذ التدابير التحفظية الضرورية لإعداد تصميم التهيئة<sup>٢٤</sup>.

- **تصميم التهيئة:** يمكن تعريف تصميم التهيئة بأنه وثيقة التعمير التنظيمي التي تحدد حقوق استعمال الأرض داخل المجال الترابي الذي تغطيه، كما يمكن اعتباره آلية لتحويل توجهات مخطط توجيه التهيئة العمرانية عند وجوده إلى مقتضيات ذات طابع قانوني تلزم الأغيار والإدارة على حد سواء. يشكل تصميم التهيئة دليلا للسلطات العمومية في مجال التخطيط الحضري والتوسع العمراني، ومن

<sup>٢٣</sup> دليل المساطر المتعلقة بالتعمير والإسكان لفائدة المديرين المحليين ص: ١٥.

<sup>٢٤</sup> المادة ١٣ من القانون رقم ١٢.٩٠.

جهة أخرى أداة لترجمة توجهات ومقتضيات المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية على أرض الواقع، وكذا لتحديد الإجراءات التنظيمية المتعلقة بعمليات التعمير وكيفية استعمال الاراضي، كما أن مدة سريانه تحدد في عشر سنوات.<sup>٢٥</sup>

#### - وثائق التعميرية المعتمدة بمدينة مراكش

تسببت سياسة التعمير التي كانت متبعة منذ الاستقلال، والقائمة على إعطاء أهمية للجهة الغربية للمدينة (الحي الأوروبي، والحي الشتوي)، في جعل مناطق أخرى تحرم من التجهيزات والمرافق العمومية، خاصة وأنها بدأت تظهر فيها كتل عمرانية محيطة بالنسيج العتيق، وتتوسع بشكل سريع، غير متحكم فيه، مما جعل المدينة تنمو في الاتجاه المعاكس لسياسة التعمير بالمدينة. وتفاقت هذه الوضعية التي اتضحت نتائجها مع الإحصاء العام لسنة ١٩٧١، الشيء الذي دفع إلى إعادة النظر في هذه السياسة، حيث تم اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة الحضرية سنة ١٩٩٥. أما بخصوص تصاميم التهيئة فقد شملت المدينة منذ الاستقلال إلى الآن ٢١ تصميما منها ما هو قطاعي، يشمل أحياء متفرقة من مدينة مراكش، كتصميم الحي الشتوي، والحي الصناعي أو تصاميم التهيئة لوحدات إدارية، كما هو الحال بمقاطعة النخيل وجليز المنارة.

#### الجدول ٢ : تصاميم التهيئة بمدينة مراكش

أنواع التصاميم	المناطق التي تغطيها	تاريخ الإنجاز	عدلت بتاريخ	مصادق عليها
التصاميم القطاعية (حسب الأحياء)	الحي الشتوي ١	١٩٧٤		لا
	الحي الشتوي ٢	١٩٧٠	١٩٨٧	لا
	الحي الصناعي	١٩٧٣	١٩٧٥	لا
	حي أسيف	١٩٧٢	١٩٧٨	لا
	حي أمرشيش	١٩٧٤	١٩٨٦	لا

<sup>٢٥</sup> عبد الله الوادي، "تصميم التهيئة بالمغرب إكراهات التنفيذ وأفاق الإصلاح"، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون العام، جامعة محمد الخامس الرباط، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية-أكادال، ماستر القانون العام والعلوم السياسية، تخصص التدبير الإداري والمالي، السنة الجامعية: 2014/2015، ص: 9.

لا		٢٠١٣	أزلي	
نعم		٢٠١٤	المحاميد الجنوبي	
لا		١٩٧٤	جليز	التصاميم حسب الوحدات الإدارية
لا		١٩٨٦	سيدي يوسف بن علي	
لا	١٩٧٧	١٩٧٠	المدينة القديمة	
نعم ٢٠١٠		١٩٩٦	النخيل	
نعم ٢٠١٠		١٩٩٦	المشور القصبة	

#### المصدر: الوكالة الحضرية مراكش ٢٠١٦

حسب معطيات هذا الجدول وإلى حدود ٢٠١٦ هناك تصاميم التهيئة، غير مصادق عليها، كتصميم المنارة جليز والمدينة وسيدي يوسف بن علي، ويبقى تصميم التهيئة للنخيل وتصميم التهيئة المشور القصبة، اللذين حظيا بالمصادقة إلا أن صلاحيتها انتهت سنة ٢٠١٠. ورغم ذلك بقي العمل بهما جاريا إلى حدود سنة ٢٠١٦ وذلك في ظل التحولات الكبيرة التي فرضت نفسها، بصفة عامة على المجال المراكشي. هذا الوضع أدى إلى اللجوء إلى الاستثناءات مما جعل المدينة تنمو عمرانيا بشكل غير متحكم فيه.

**ضابط البناء العام:** ضابط البناء هو مجموع القواعد العامة والشروط والضوابط الواجب توفرها في البنايات استجابة لمتطلبات الصحة والسلامة والمرور والجمالية، ومقتضيات الراحة العامة، وكذا شروط تسليم الرخص. ويمكن أن يحتوي ضابط البناء كذلك على القواعد المستمدة من الممارسة المتراكمة في ميدان التعمير والهندسة المعمارية.<sup>٢٦</sup> كما تجدر الإشارة إلى ضوابط البناء الجماعية، التي تحدد القواعد المتعلقة بالجوانب المشار إليها بالنسبة لضوابط البناء العامة، التي لم يتم التنصيص عليها لا في ضابطة بناء عامة ولا في تصميم تهيئة، ويتم تحديد ضوابط البناء الجماعية بقرار لرئيس المجلس الجماعي بعد مداولة المجلس، ولا تصير نهائية إلا بعد المصادقة عليه من طرف وزير الداخلية كما لا يجوز أن تكون مقتضيات

<sup>٢٦</sup> الفصل الرابع من الباب الثالث (المواد من 59 إلى 62) من القانون 12.90 المتعلق بالتعمير.

ضابط البناء الجماعية متعارضة مع مقتضيات ضوابط البناء العامة ومع مقتضيات ضابطة التهيئة.<sup>٢٧</sup> بالإضافة إلى ضابط البناء المضاد للزلازل المسمى R.P.S. 2000 و الذي يحدد قواعد الوقاية من الزلازل الواجب توفرها في البنايات لأجل ضمان السلامة. وتأخذ هذه القواعد بعين الاعتبار أثناء إنجاز هياكل المباني. كما يبين ضابط البناء المضاد للزلازل معايير تصور البنايات والمقتضيات التقنية التي يجب مراعاتها فيها لجعلها تقاوم الهزات الأرضية. ويطبق ضابط البناء المضاد للزلازل في مجموع التراب الوطني على جميع البنايات. يتم توزيع الجماعات داخل المناطق الزلزالية بقرار مشترك للسلطة الحكومية المكلفة بالإسكان والتعمير والتجهيز والداخلية، بعد استطلاع رأي اللجنة الوطنية لهندسة الوقاية من الزلازل.

وبالرجوع لظاهرة الميز المجالي، نجد أن المجالات التي سبق التطرق إليها في هذه الدراسة، كالمدينة العتيقة والدواوير تفتقر للحد الأدنى من التوجهات و المبادئ الأساسية لوثائق التعمير، و لعل الزلزال الذي ضرب مدينة مراكش و الذي كان مركزه بالحوز قد أثبت حجم الهشاشة التي تعرفها هذه المجالات، حيث تعرضت بناياتها لأضرار بليغة، و هو ما زاد من تدهور هذا النسيج العمراني المتهاك.

### ٣.٢ لعبة المصالح ودور سلطة الفاعل الترابي في التخطيط الحضري

ساهم الفاعل الاقتصادي بشكل عام، واللوبي العقاري بشكل خاص، في تغيير الهندسة الترابية لمراكش، و تكريس ظاهرة الميز المجالي، كما يساهم ضعف مساطر مراقبة الملك العام بسبب قلة الموارد البشرية والمادية، في تنامي ظاهرة الترامي على الملك العام، وصعوبة تسوية الوضعية القانونية للرصيد العقاري الهام الذي يشكله الملك العمومي.<sup>٢٨</sup> وهذا ما يترتب عنه تشويه كبير في الهندسة الترابية لمراكش ويصبح اللاتخطيط والاستثناء هو المهيمن، والتي تفرضه سلطة المال والمصالح والنفوذ. و بعد استفحال ظاهرة تفويت عقارات ملك الدولة الخاص، باشرت الفرقة الوطنية للشرطة القضائية أبحاثها حول مجموعة من التفويتات التي طالت عشرات الهكتارات من أراضي الدولة لفائدة منتخبين ومضاربين، خاصة خلال الفترة الممتدة ما بين ٢٠١٦ و ٢٠١٨، عبر لجنة الاستثناءات التي كان يترأسها الوالي السابق عبد الفتاح البجيوي. تؤكد تواطؤ مجموعة من المنتخبين ورجال سلطة ومسؤولين بمختلف المصالح الخارجية بعاصمة النخيل، فوتوا عقارات مملوكة للدولة بأثمنة زهيدة، أو عبر كراء متوسط الأمد في أفق تفويتها. ظاهر التفويت تشجيع الاستثمار، وباطنه المضاربة في هذه العقارات.

<sup>٢٧</sup> المادة 61 من القانون 12.90

<sup>٢٨</sup> تقرير تركيب حول واقع قطاع العقار بالمغرب أهم عناصر التشخيص دجنبر 2015

وتبين، من خلال رخص وتصاميم وصور أن مجموعة من العقارات المملوكة للدولة، كان من المقرر أن تحتضن مشاريع ومرافق عمومية في إطار المشروع الملكي (مراكش: الحاضرة المتجددة)، قبل أن يتم كراؤها أو تقويتها لمنتخبين، أو شركات يديرها أشخاص يقف خلفهم منتخبون استغلوا مواقعهم في المسؤولية واستعملوا سلطتهم ونفوذهم وحصلوا على هذه العقارات. وعلى سبيل المثال لا الحصر، سبق للأكاديمية الجهوية للتربية والتكوين بجهة مراكش آسفي بتراب مقاطعة سدي يوسف بن علي بمراكش، أن قررت بناء مؤسسة تعليمية عمومية فوق عقار مملوك للدولة، ذي الرسم العقاري رقم ١٥١٤٥/م، تقدر مساحته بأزيد من هكتار و ٢٠٠٠ متر مربع، في إطار حصتها من المشروع الملكي (مراكش: الحاضرة المتجددة)، وسبق لإدارة أملاك الدولة أن منحت موافقتها المبدئية لفائدة المشروع، غير أنه في ظروف غامضة، منح العقار المذكور لفائدة رئيس مقاطعة، في إطار الكراء لمدة تسع سنوات قابلة للتتمديد، من أجل إقامة محطة لتوزيع المحروقات ومطعم ومقهى وفضاء لألعاب الأطفال. وبمجرد حصول المستفيد على الموافقة المبدئية من قبل لجنة الاستثناءات التي كان يترأسها الوالي المعزول، قام ببيع حصص من شركته المستفيدة لفائدة مسير رياضي، كما حصل المشروع على ترخيص بالبناء، قبل أن يتدخل مسؤولون من الداخلية ويعيدوا الأمور إلى نصابها والشروع في بناء المؤسسة التعليمية .

وبمقاطعة المنارة، وتحديدًا بمنطقة "تاركة"، تم تقوية العقار المملوك للدولة ذي الرسم العقاري ٥٩٣٨/م، لفائدة إحدى الشركات التي يقف وراءها أحد منتخبي المجلس الجماعي لمراكش، بثمن زهيد لا يتعدى ٦٢٠ درهماً للمتر المربع الواحد، في منطقة يتجاوز فيها المتر المربع الواحد ١٠ آلاف درهم، من أجل تشييد فيلات فاخرة، وهو المشروع الذي تمت المصادقة عليه من قبل لجنة الاستثناءات . ولم يتوقف جشع المضاربين والسماسة عند حدود أملاك الدولة، بل تعداه إلى أراضي الأحباس ذات الرمزية الدينية والصوفية، نظير جنان الولي الصالح سيدي بلعباس، أو ما يعرف في وثائق نظارة الأوقاف بجنان الشيخ، حيث صادقت لجنة الاستثناءات على إقامة مشروع على مساحة تقدر بحوالي ١٠ هكتارات من أملاك الأحباس بجنات سيدي بلعباس، وهو المشروع المتمثل في محلات تجارية ومطاعم ومقاهي وفضاءات للألعاب، بسومة كرائية لا تتعدى ٣٣ مليون سنتيم سنويا، دون مراعاة لحرمة هذا العقار الحبسي، الذي شاء صاحبه الولي الصالح سيدي بلعباس، أن يتم وقفه لفائدة مكفوفة في المدينة. وسبق للمجلس السابق أن قرر إنشاء منتزه وفضاء أخضر فوق هذا العقار، وتحديدًا من الجهة الخلفية للمحطة الطرقية بباب دكالة وعلى امتداد شارع ١١ يناير حتى حدود البرج، المقابل لمقر ولاية جهة مراكش

أسفي، خاصة أن سكان المدينة العتيقة لا يتوفرون أن أي متنفس، أو فضاء أخضر، لكن مصالح الفاعل الاقتصادي لم تعر الاهتمام لحرمة هذا العقار، ذي الرمزية الدينية والتاريخية<sup>٢٩</sup>.

## خاتمة

### خاتمة عامة

يرتبط التخطيط الحضري بمجموعة من العلوم والمقاربات والمفاهيم التي تدور في فلكه، إذ لا يمكن أن نستشرف المستقبل دون الرجوع للماضي، ولا يمكن أن نفهم الماضي بمعزل عن دراسة وتشخيص الحاضر، عبر تحديد نقاط القوة ونقط الضعف والفرص والتحديات. ومن خلال دراسة المقاربات المعتمدة في التخطيط كالمقاربة القطاعية والمقاربة الترابية والمقاربة التشاركية ودراسة أدوار سلط ومصالح الفاعلين الترابيين، والعلاقات التي تربطهم.

ولفهم علاقة التخطيط الحضري بكسب رهان التنمية بحاضرة مراكش، تم تفكيك العلاقات التي تربط المكونات الأساسية للتراب أي دراسة المخططات والبرامج والمشاريع التي عرفتها مراكش، والتي ستعرفها في المستقبل ودراسة دور الفاعلين في التخطيط والتدبير الحضري ومحاولة فهم الطريقة التي يتم بها وضع المخططات والبرامج والوسائل المعتمدة من أجل صياغتها وتنزيلها وتقييمها. وبالرجوع إلى الفرضيات التي تم وضعها قبل الدراسة والمتمثلة في ثلاث فرضيات وهي:

- يساهم التوسع العمراني العشوائي، وضعف التشخيص الترابي الشمولي، في بلورة مخططات و برامج ارتجالية و سطحية، لا تساعد على الحد من ظاهرة الميز المجالي؛
- بعد البحث تم التحقق من صحة هذه الفرضية من خلال:
  - ✓ تعثر جل مشاريع برنامج مراكش حاضرة متجددة؛
  - ✓ تعثر برنامج مدن بدون صفيح؛
  - ✓ عدم خروج وثائق التعمير لحيز الوجود؛
- غياب برامج اجتماعية تساهم في محاربة الهشاشة والفقير؛
- تراكم الإشكالات المجالية، وغياب إرادة سياسية حقيقية لحلها، يزيد من صعوبة تجاوزها في الحاضر والمستقبل ويزيد من تقادم ظاهرة الميز المجالي؛
- بعد البحث تم التحقق من صحة هذه الفرضية من خلال:

<sup>٢٩</sup> مافيا أملاك الدولة بمراكش - جريدة الصباح"، 12 فبراير، 2020.

- ✓ جل المشاريع المستفيدة من الاستثناء لا تراعي الجوانب الاجتماعية والبيئية؛
- ✓ تفاقم الهشاشة والفقر في الدواوير والمدينة العتيقة وهو ما يكرس ظاهرة الميز المجالي.
- يساهم الفاعل الاقتصادي والفاعل السياسي والفاعل الاداري بشكل سلبي في حلحلة إشكالات الميز المجالي.
- بعد البحث تم التحقق من صحة هذه الفرضية من خلال:
- ✓ هيمنة مؤسسة الوالي على كل الفاعلين الترابيين؛
- ✓ جل المصالح اللامركزية للدولة لا تملك استقلالية مالية وإدارية وليس لديها سلطة اتخاذ القرار؛
- ✓ لا تملك المصالح الا مركزية للدولة حرية التعاقد حيث نجد ان الوزراء هم من يوقعون على اتفاقيات الشراكة كما وقع بالنسبة لمشاريع برنامج مراكش حاضرة متجددة بالرغم من ان بعض المشاريع البسيطة كبناء مستوصف او ترميم مدارس عمومية يمكن التعاقد بشأنها محليا؛
- ✓ استفادة الفاعل الاقتصادي من التعمير الاستثنائي في غياب وثائق التعمير.

#### لائحة المراجع

- عنتر عبد العال أبو قرين، ٢٠٢٠، المدخل الى التخطيط الحضري
- عبد بطاح البودي هيس، ١٩٩٩، لا للتعصب العرقي
- دولت احمد صادق، ١٩٧٧، جغرافية السكان، الطبعة ٢، دار علم الكتاب، مصر
- حميد خروف، بدون سنة، الإشكالات النظرية و الواقع، مجتمع المدينة نموذجاً، دار البعث، القسنطينة غنيم واخرون ٢٠٠٧، التنمية المستدامة فلسفتها و أساليب تخطيطها وأدوات قياسها، دار صفاء للنشر و التوزيع عمان، الأردن
- "تقرير ٥٠ سنة من التنمية البشرية وفاق ٢٠٢٥، الديموغرافية المغربية: الاتجاهات الماضية و افاق المستقبل. التقرير الموضوعاتي، مركز الدراسات والابحاث الديموغرافية. المندوبية السامية للتخطيط".
- فهد صبرو- حسن مزين، ٢٠٢٢، بين الميز و تغييب التكامل و التلاحم المجالي و الاجتماعي، مركز تكامل للدراسات و الأبحاث، كلية الآداب والعلوم الإنسانية جامعة شعيب الدكالي، الجديدة
- خالد مدحي، ٢٠١٩، حوار لجمعية اطاك المغرب مع الدكتور خالد مدحي حول مؤلفه "آثار النيوليبرالية على العمران و الوضع الاجتماعي بمراكش"

- وزارة إعداد التراب الوطني و التعمير و الإسكان و سياسة المدينة، استراتيجية محاربة السكن غير اللائق
- المجلس الأعلى للحسابات، ٢٠٢٠، تقييم البرنامج الوطني "مدن بدون صفوح"
- عبد العزيز يعكوبي: مقال منشور في مجلة القضاء والقانون، قانون التعمير ومسألة التعويض قراءة في بعض الاشكالات
- أحمد المالكي، التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب، أطروحة لنيل دبلوم الدكتوراه ٢٠٠٧ - ٢٠٠٨
- دليل المساطر المتعلقة بالتعمير والإسكان لفائدة المدبرين المحليين
- القانون رقم ١٢.٩٠.
- عبد الله الوادي، "تصميم التهيئة بالمغرب إكراهات التنفيذ وآفاق الإصلاح"، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون العام، جامعة محمد الخامس الرباط، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية-أكادال، ماستر القانون العام والعلوم السياسية، تخصص التدبير الإداري والمالي، السنة الجامعية: ٢٠١٤/٢٠١٥
- تقرير تركيب حول واقع قطاع العقار بالمغرب أهم عناصر التشخيص دجنبر ٢٠١٥
- مافيا أملاك الدولة بمراكش - جريدة الصباح"، ١٢ فبراير، ٢٠٢٠.
- et Rouleau Bernard, 2001, Ségrégation, In, Lapeyronnie Didier
- Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement,
- Behrouz Safari, 2017, LA SEGREGATION URBAINE, Travaux Dirigés –
- Lecture Urbains,
- Harry Richardson, 1969, Regional Economics: Location Theory, Urban
- Structure and Regional change, weidenfeld and Nicolson, London
- Duncan, 1971, The Urban Mosaic, Cambridge University Press, Timms
- Cambridge
- Hensens Jean, 1971: La villa comme habitat urbain. Bulletin Economique
- et Social du Maroc

- Laroui Abdallah, 1975, L'histoire du Maghreb. Ed. La découverte, Coll. •  
François Maspero, Paris  
/ <https://www.mhpmv.gov.m> •