

دار المنظومة
DAR ALMANDUMAH
الرواد في قواعد المعلومات العربية

العنوان:	التوسع العمراني وإشكالية تهيئة المجال الحضري بمدينة واد لو إقليم تطوان
المصدر:	منشورات مجلة العلوم القانونية - سلسلة الدراسات الدستورية والسياسية
الناشر:	ميمون خراط
المؤلف الرئيسي:	الطرماش، عبدالكريم المرابط
مؤلفين آخرين:	الصالح، عادل عبدالرحمن(م. مشارك)
المجلد/العدد:	ع10
محكمة:	نعم
التاريخ الميلادي:	2018
الشهر:	مايو
رقم MD:	1149448
نوع المحتوى:	بحوث ومقالات
اللغة:	Arabic
قواعد المعلومات:	IslamicInfo
مواضيع:	التنمية العمرانية، التخطيط العمراني، التنمية الحضرية، مدينة واد لو، المغرب
رابط:	http://search.mandumah.com/Record/1149448

© 2021 دار المنظومة. جميع الحقوق محفوظة.
هذه المادة متاحة بناء على الإتفاق الموقع مع أصحاب حقوق النشر، علما أن جميع حقوق النشر محفوظة. يمكنك تحميل أو طباعة هذه المادة للاستخدام الشخصي فقط، ويمنع النسخ أو التحويل أو النشر عبر أي وسيلة (مثل مواقع الانترنت أو البريد الالكتروني) دون تصريح خطي من أصحاب حقوق النشر أو دار المنظومة.

التوسع العمراني وإشكالية تهيئة المجال الحضري بمدينة واد لو (إقليم تطوان)

عبد الكريم المرابط¹ - عادل الصالحي²

ملخص:

شهدت مدينة واد لو نموا سكانيا مهما وفق ما أكدته نتائج الاحصاءات العامة للسكان والسكنى، كان من نتائجها المباشرة الزيادة المطردة على السكن التي أدت إلى توسع عمراني مهم وفي ظرف قياسي. إلا أن هذا التوسع في الواقع لم يكن خاضعا لضوابط قانونية واضحة إما لغياب وثائق التعمير في فترة من الفترات أو لعدم العمل بمقتضياتها لاحقا وهو ما أفرز نسيجاً عمرانياً مفككا وغير متجانس تبقى العشوائية سمته البارزة وهي مسألة أثرت أيضا على تهيئة المجال الحضري وأشكال استغلاله ورفعت من تكلفة هذه التهيئة باعتبارها تهيئة بعديّة وليست قبلية.

من أجل النهوض بالمنطقة لا بد أن تكون هناك مخططات تنموية حكيمة تتضمن رؤية استراتيجية بعيدة المدى تتخطى المعالجة العشوائية غير المتبصرة وتحقق للسكان المحلية النمو والرقي الذي تتطلع إليه.

الكلمات المفتاحية: التعمير، التنمية، التهيئة، المجال الحضري

1 - عبد الكريم المرابط، طالب باحث في سلك الدكتوراه "المجال الجغرافي: التحولات وإشكاليات التدبير والتهيئة" بكلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة عبد المالك السعدي تطوان، المغرب.

2 - عادل الصالحي، أستاذ جامعي ومنسق فريق البحث حول الجغرافيا والتنمية، بكلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة عبد المالك السعدي تطوان، المغرب.

Résumé :

La ville d'Oued Laoua connuet vécu une croissance démographique importante selon les résultats des recensementsgénéraux de la population et de l'habitat. Ceci a engendré une augmentation directe de l'habitatqui a conduit à une urbanisation rapide et importante. Toutefois, cette urbanisation n'a pas été assujettis aux contrôles juridiques, probablement, à cause de l'absence de documents d'urbanisme autrefois ou pour le non-respect de ces documents plus tard. Il en résulte un tissu urbain fragmenté et hétérogène dont le caractère aléatoire reste une caractéristique importante, qui a également affecté l'urbanisation et l'exnloitation de la zone urbaine et ce qui participer à l'augmentation du coût des espaces urbains.

Pour faire avancer la région, il doit exister des plans de développement judicieux comprenant une vision stratégique à long terme allant au-delà du traitement aléatoire et randomisé et nouvant être en mesure de réaliser la croissance et le progrèsauxquels la population locale aspire.

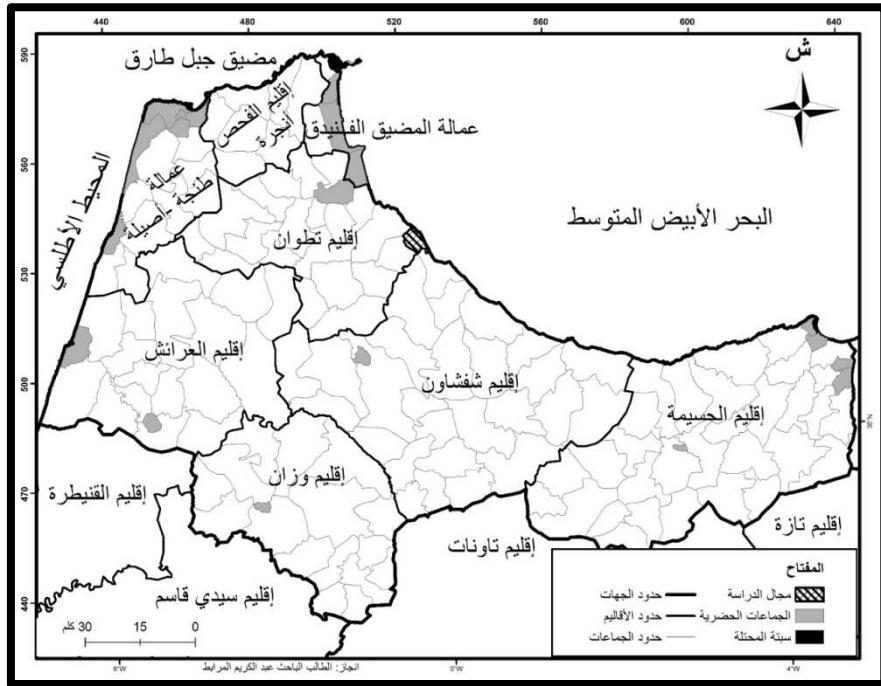
Les mots-clés :Urbanisation, Développement, Aménagement, Espace Urbaine

تقديم

تقع جماعة واد لو التي تحتل مساحة 65,14 كلم²، ضمن جهة طنجة - تطوان - الحسيمة، وداخل إقليم تطوان، وتبعد عن هذا الأخير بحوالي 45 كلم، وتم إحداث هذه الجماعة سنة 1992، بمقتضى ظهير 30 يونيو 1992، الذي يتضمن التقسيم الجماعي الجديد، وتم فصلها عن الجماعة الأم ابدالائن التي كانت قبل صدور هذا الظهير، وبعده انقسمت هذه الجماعة إلى الجماعة الحضرية واد لو والجماعة القروية بني سعيد، ويصل الارتفاع فيها إلى 504 متر كحد أقصى، أما بالنسبة للمناخ السائد بالجماعة متوسطي وحدود الجماعة هي على الشكل التالي: من الجهة الشمالية الجماعة الترابية لزاوية سيدي قاسم، ومن الجهة الجنوبية تزكان من إقليم شفشاون، ومن الجهة الشرقية يحدها البحر الأبيض المتوسط، ومن الجهة الغربية بني سعيد (الخريطة رقم (1)).

تعرف الجماعة الترابية واد لو، دينامية قوية وحديثة النشأة على مستوى التعمير، حيث أصبحت تستقبل توافدات سكانية مهمة من كل أرجاء الوطن والعالم، لكن هذه الحركة المتسارعة في التعمير لا تراعي تصميم التهيئة والشروط القانونية للتعمير، بل اتخذت منحى الفوضى والتراخي على الأراضي الفلاحية والساحلية.

الخريطة رقم (1): توطين مجال الدراسة ضمن جهة طنجة - تطوان - الحسيمة



المصدر: عمل شخصي اعتمادا على وثائق الوكالات الحضرية لتطوان،

الحسيمة وطنجة 2015.

1- التوسع العمراني وإشكالية تهيئة المجال الحضري بمدينة وادلو

يعد تفعيل تصميم التهيئة بالمجال الحضري واد لو مسألة حتمية نظرا للشكل المتسارع الذي تتوسع به المدينة، والذي يعد غير مسبوق، لذا استوجب الأمر الضبط والمراقبة القانونية لكل البنائيات التي يتم بناؤها، والحد من سياسة التمويه على الشريط الساحلي من خلال حماية هذا الموروث الطبيعي وضمان استدامته للأجيال القادمة.

ومجال الدراسة الذي نحن بصدده يجمع بين أمرين مهمين؛ الأول هو الأشكال الجديدة لاستعمال العقار وارتفاع قيمته بسبب المضاربة زاد من حدة التهافت على الأراضي الفلاحية المجاورة للمدينة كمجالات مفترضة لتوسعتها المستقبلي، والثاني

الشريط الساحلي الذي يعد البوابة الرئيسية من حيث استقبال السياحة الداخلية والخارجية والذي يشهد بدوره تراميا واضحا عليه وما يخل الأمر من انعكاسات بيئية.

1-1- ضعف تغطية المجال الساحلي بوثائق التعمير

لم يحظ الساحل المغربي باهتمام المشرع من حيث الحماية القانونية إلا مؤخرا، وهذا التأخر في إصدار هذا القانون يدل على انعدام الوعي بأهمية الحفاظ على هذا المجال الحيوي، على اعتبار أن قانون حماية الساحل هو من الأولويات التي يجب العمل عليه، نظرا لهشاشة هذا المجال.

"لقد أدارت ساكنة المنطقة ظهرها للبحر لمدة طويلة وذلك لاعتبارات تاريخية مختلفة. كما ساهمت خطوط القمم في تحصين أهم المناطق ضد الغزاة الأوروبيين لما يربو عن خمسة قرون. ولم تظهر الملامح الأولى لعملية انزياح الساكنة نحو الساحل إلا خلال العقدين الأخيرين، وقد ترتب عن ذلك ظهور حاجيات جديدة ومشاكل مرتبطة بتهيئة وتدبير هذا الشريط الساحلي وخاصة ما يتعلق منها بالفصل الواضح بين المجالات الصالحة التي تعتبر هنا من العناصر الشحيحة والقليلة الانتشار"³.

وهكذا فإن عملية نزوح الساكنة نحو الشريط الساحلي ترجمت إلى التجمع الحضري لمدينة الحسيمة، ومدينة مارتيل والناظور... الخ، وكذلك بتقوية المراكز الحضرية الجبهة وواد لو، وكذا المراكز الصغرى أجدير، قاع أسراس، سطيطحات... الخ. ويضيف برنامج تهيئة المناطق الساحلية لبحر الأبيض المتوسط المغربي "إن المغرب شهد خلال العقود الأربعة الماضية نموا سكانيا واقتصاديا مهما، ونتج عن ذلك تدهور متعدد الأوجه ومتطورة شملت البيئة البحرية والساحلية، وكذا تدهور الأوضاع المعيشية للساكنة"⁴.

3 - Schéma Directeur d'Aménagement Urbain du Littoral Méditerranéen Central (SDAULMC), 2005, p22.

4 - Dakki (Mohamed), 2004, «Programme d'aménagement côtier en méditerranée marocaine : étude de faisabilité», p8.

في وقت قصير تحول المغرب من مجتمع ريفي إلى مجتمع حضري، وتحول الاهتمام من التمرکز بالمدن الداخلية (فاس، مكناس، ومراكش) إلى مدن ساحلية، المحيط الاطلسي أولا ثم البحر الأبيض المتوسط ثانيا، وأصبح الساحل وجهة للتنمية والحياة (عمران أنشطة اقتصادية وسياحية...).

في ضل هذا الفراغ القانوني الذي يعرفه المغرب، وقبل أن يبدأ العمل بصدور مشروع قانون الساحل رقم 81-12 كانت النصوص التشريعية والتنظيمية التي لها اهتمام بهذا المجال تنحصر في ثلاثة أنواع، نصوص متعلقة بالملك العمومي وهي:

1. ظهير فاتح يوليوز 1914 حول الملك العمومي؛

2. ظهير 30 نونبر 1918 الخاص بالاحتلال المؤقت للملك العمومي؛

3. ظهير 2 نونبر 1926 حول سُرطة الملك العمومي.

ونصوص ذات طابع قطاعي تعالج الساحل بكيفية عرضية كما هو الشأن بالنسبة للتشريعات المتعلقة بالتعمير والتجزئيات والمياه والغابات والطاقة والمعادن والصيد البحري بالإضافة إلى الميثاق الجماعي.

والنوع الآخر نصوص حديثة ذات طابع بيئي تزامنا مع المستجدات التي يعرفها قطاع البيئة بالعالم عموما وبالمغرب بشكل خاص، ابتداء من سنة 2003 التي عرفت القانون رقم 03-11 المتعلق بحماية واستصلاح البيئة، إلا أن تطبيق وفعالية هذه النصوص تظل محدودة، نجد الفصل الخامس من هذا القانون خصص للمجالات والموارد البحرية بما فيها الساحل خمس مواد: 33، 34، 35، 36، 37، لكنها غير كافية ولم تضع الأمور على نصابها.

ظل المجال الساحلي يعاني من هذا الفراغ القانوني إلى حدود 16 يوليوز 2015 الذي سيصدر فيه ظهير شريف رقم 1.15.87 المتعلق بتنفيذ القانون رقم 81-12 الذي يخص الساحل، بالجريدة الرسمية عدد 6384 بتاريخ 6 غشت 2015 (20 شوال 1436)، وتم تقسيمه إلى 10 أبواب و56 مادة.

ومن أهدافه وتعريفه في المادة الأولى:

يحدد هذا القانون المبادئ والقواعد الأساسية من أجل تدبير مندمج ومستدام للساحل قصد حمايته واستصلاحه والمحافظة عليه. ويهدف إلى:

- المحافظة على توازن الأنظمة البيئية الساحلية وعلى التنوع البيولوجي وحماية الموروث الطبيعي والثقافي والمواقع التاريخية والأركيولوجية والمناظر الطبيعية؛
- الوقاية من تلوث وتدهور الساحل ومحاربتها والتقليص منها وضمان إعادة تأهيل المناطق والمواقع الملوثة أو المتدهورة؛
- ضمان حرية ولوج العموم إلى شط البحر؛
- تشجيع سياسة البحث والابتكار بهدف استصلاح الساحل وموارده.

يعتبر القانون رقم 81-12 أول قانون للساحل بالمغرب ومن خلاله سيتم الحد من الفوضى التي كانت تمارس على الشريط الساحلي الذي كان من قبل تتداخل فيه عدة وزارات، وبعد هذا القانون ستكون هذه الوزارات أمام وثيقة قانونية، والتي حددت للساحل قانون يحميه من كل الهفوات التي كانت في أمس القريب، ملجأ للاستغلال غير المعقلن للشريط الساحلي.

1-2- انعكاسات التوسع العمراني على المشهد الحضري

عرف المجال المغربي عموماً والوسط الحضري خصوصاً عدة تحولات ونمو متسارعاً نتيجة عوامل متعددة وأسباب متنوعة، كل منطقة تتباين عن الأخرى من خلال العوامل والأسباب، ومع بداية السبعينيات هاجرت ساكنة القرى المغربية نحو المدن، وهناك عدة عوامل شجعته على الهجرة من بينها؛ العوامل الاقتصادية، وتمثل أساساً في الخيارات القطاعية التي اعتمدت بالخصوص على فلاحية تقليدية هشة وهمشت الصناعة الثقيلة لتظل التبعية الصناعية تمتص مواردنا الفلاحية. وعوامل اجتماعية تتمثل في الفقر والأمية اللذين يشكلان عائقاً أمام مساهمة الإنسان في التنمية بشكل فعال وفاعل. وعوامل ثقافية تتمثل في دخول العولمة والتخلي عن الموروث الثقافي الأصيل.

كان التوسع العمراني والتهيئة المجالية من بين الأولويات التي تبناها الحوار الوطني لإعداد التراب، لأن الأمر أصبح يستوجب التعجيل في مسألة التهيئة من أجل تفادي السكن العشوائي والأحياء الهامشية، بالمدن المغربية.

يعتبر التعمير من الإشكالات العقارية الكبرى، خاصة في المجالات الحضرية التي تشهد دينامية مستمرة كجماعة واد لو على سبيل المثال، ما يجعل المنعشين العقاريين يتحايلون على القوانين من أجل مصلحتهم الشخصية دون مراعاة حجم الأضرار التي يصاب به المجال.

إن ظاهرة تضخم المدن مشكلة اهتم بها المختصون في الاقتصاد والتخطيط العمراني والسكان والهندسة المعمارية والآثار والخدمة الاجتماعية والبيئة وغيرها نظراً لعشوائية وتداخل وتعدد أنماط التخطيط العمراني وضياح معالم النمط الأصيل للمدينة وتزايد درجة التلوث البيئي في هذه المدن وما نشأ عن اتساع مساحة الأحياء المتخلفة وزيادة نسبة البطالة، والتي لم تسلم منها مدينة واد لو هي الأخرى بحيث سيتسبب توسعها المجالي في عدة مشاكل وأزمات على مستوى النسيج الداخلي للمدينة وكذلك على المستوى البيئي وغيرها من الانعكاسات السلبية.

إن العلاقات والتفاعلات بين الإنسان والبيئة كانت وراء تشكيل مورفولوجية أو مشهد المركز الحضري، على اعتبار أن مورفولوجية مدينة واد لو الحالية هي وليدة عدة عوامل تاريخية وطبيعية وحتى بشرية واقتصادية كذلك.

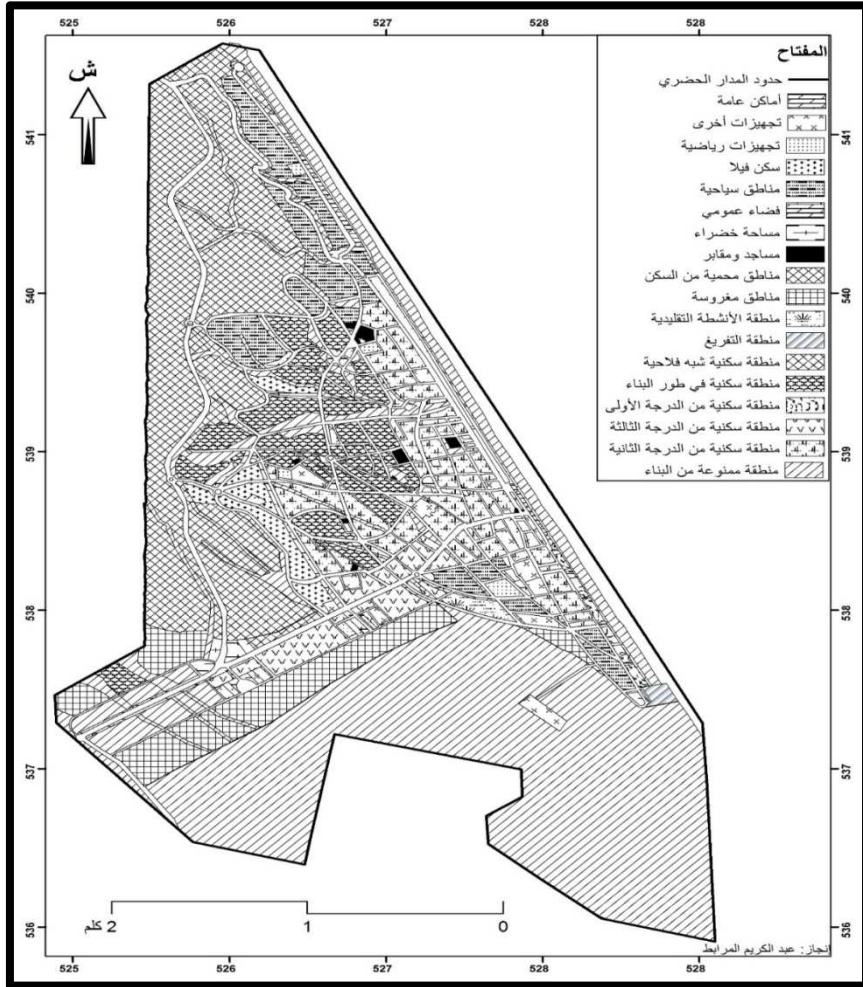
إن الطريق المداري الساحلي الذي يربط طنجة بالسعيدية والمار من مدينة واد لو، وزد على ذلك الشريط الساحلي الذي حصل في الستين الماضيتين على الوسام الأزرق، أعطى لها نفساً جديداً لتنمو -المدينة- بسرعة كبيرة، ما جعل الكثير من سكان المغرب يقصدون هذه المدينة الفتية.

على امتداد فترات تاريخية مختلفة عرف التوسع المجالي لمدينة واد لو إيقاعاً سريعاً، ويعود ذلك إلى ارتفاع وتيرة البناء الناتجة أساساً على السياحة الداخلية واستثمار المنعشين العقاريين في البناء، إلا أن هذا التوسع يعاني من إكراهات تعرقل

نمو المدينة، بفعل وجود سلاسل جبلية غرب المدينة (مكاد على سبيل المثال) في اتجاه تطوان، أما في اتجاه جماعة بني سعيد نجد انتشار مجالات فلاحية مهمة، ومن ثمة تبقى المنطقة الجنوبية هي المكان المناسب لتوسيعها، إلا أن زيادة الطلب على الأراضي أدى الى فتح الجهة الغربية في اتجاه جماعة بني سعيد، والجهة الجنوبية الغنية بأراضيها الفلاحية أمام التعمير، هذا ما أدى إلى توسع عمراني على حساب الأراضي الفلاحية المجاورة من خلال بناء عمارات R+8 والتي تتنافى مع تصميم التهيئة كما توضح ذلك الخريطة رقم (2)، وسنعمل من خلال هذه الخريطة على توضيح الاختلالات التي يعاني منها مجال الدراسة فيما يخص التعمير والطرق غير القانونية التي تستعمل في البناء.

إن الخريطة رقم (2) تبين بشكل واضح الأماكن التي تمنع فيها البناء وخاصة المنطقة الجنوبية من المدينة، ومن المشاكل الكبرى نجد مشروعين مهمين في المنطقة التي حددت في تصميم التهيئة ضمن المناطق التي تمنع فيها البناء، يتعلق الأمر بمحطة معالجة المياه العادمة ونقطة تفريغ السمك، هنا نستحضر كلام من المقابلات الميدانية مع البحارة، حينما عبروا على أن نقطة التفريغ ليست في محلها لأنها معرضة للخطر في أي وقت، كما تم إطلاق عليها اسم "نقطة الموت" وليس نقطة التفريغ، ها هو قانون التهيئة يأتي ويؤكد أن المنطقة ممنوعة من البناء.

الخريطة رقم (2): تصميم التهيئة للجماعة الحضرية وادلو



المصدر: إنجاز عبد الكريم المرابط اعتمادا على تصميم التهيئة

وصورة لجوجل إرث سنة 2015.

3-1- توسع عمراني غير منضبط لتصميم التهيئة

"يتسم واقع التخطيط العمراني بوجود مجموعة من الاكراهات التي تشكل عائقا محلا لتنمية وإعداد المدن في إطار مواجهتها لمتطلبات التنمية الاقتصادية

والاجتماعية من جهة، ومن أجل خلق الشروط الملائمة لانخراطها في مسلسل العولة واستغلال ما يوفره من فرص وإمكانات من جهة ثانية⁵.

يعتبر التوسع غير القانوني إحدى خصائص التمدن بمدينة واد لو كما هو مبين في الصور أسفله، وذلك أن عدم الالتزام بقوانين التعمير وعدم احترام تصميم التهيئة و غياب رخص البناء ظاهرة لا تنفرد بها أحياء معينة بل تشمل كل أحياء المدينة، إلا أن هذا النمط من التوسع أدى إلى بروز عدة عيوب واختلالات شملت السكن كما شملت مختلف التجهيزات الضرورية، لكن على الرغم من ذلك يبقى هذا النمط من أشكال التوسع أثبت قدرته على تلبية حاجيات جزء كبير من الشرائح الاجتماعية؛ الشيء الذي أدى إلى غياب التصنيف، وعدم احترام المسافات الفاصلة بين الواد والبنيات وكذا الطرق وإلى غيرها.

1-4- الوضعية العقارية وانعكاساتها على الدينامية الحضرية

تؤكد معظم الدراسات التي تناولت الجانب العقاري وعلاقته بالمجال الحضري مدى أهمية هذا الأخير في التحولات التي يعرفها المجال والمجتمع معا، بحيث يشكل العقار إحدى العوامل التي لعبت دورا كبيرا في نشوء وتطور مختلف أشكال التعمير بالمغرب.

فمدينة واد لو بحكم خصائصها ووضعيتها الحالية يتضح الدور الكبير للمضاربة العقارية في رسم تطور المدينة والتي يتوقف مستقبلها بشكل أساسي على مستقبل السوق العقارية.

إذا كان توزيع السكان وتنظيم أنشطتهم المختلفة هو من بين غايات التعمير الأساسية، فإن هذه الغايات تشكل الدعامة الأساسية التي يركز عليها العقار، ولهذا

5 - عامر (محمد)، 2006، "التخطيط العمراني بين متطلبات التنمية وتحديات العولة" في "المدينة المغربية بين التخطيط والعشوائية"، تنسيق محمد حزوي، جامعة سيدي محمد بن عبد الله كلية الآداب والعلوم الإنسانية سايس-فاس سلسلة ندوات ومناظرات رقم 5، ص9.

أضحت المسألة العقارية تحتل المكانة الأولى في أي مشروع للتهيئة، ويرجع هذا أساسا للطبيعة القانونية والاقتصادية والخلافات الاجتماعية والسياسية التي أصبحت تثيرها، كما أن الجانب العقاري يعتبر حجر الزاوية بالنسبة للمشاكل التي تثيرها مختلف تدخلات الدولة في مجال التخطيط والتدبير العمرانيين.

صور رقم (1)، (2)، (3) و(4): حالات غير قانونية للبناء بواد لو بمختلف الأحياء



إن هذه الصور تبين بشكل جلي بعض أنواع الاختلالات المجالية والقانونية التي تعيشها مدينة واد لو في مجال التعمير، الصورة رقم (1)، تبين عمارة تتكون من 5 طوابق، توجد في مكان غير مسموح به للبناء، كما هو موضح في الخريطة رقم (2)، لأنها توجد وسط واد سيدي بوحاجة، أي قرب الطريق الذي يربط مجال الدراسة بمدينة تطوان، ومن هنا نتساءل حول كيفية السماح لمثل هذه الممارسات من طرف مدبري الشأن المحلي للجماعة؟ في البداية قد استغربنا من هذا الأمر، لكن بعد ذلك تفاجأنا عندما وجدنا أن مثل هذه الحالات تشمل مجال الدراسة برمتها، أي ترامي

المنعشين العقاريين على أراضي بشكل غير قانوني. ونفس الشيء نجده بجنابات واد أززرار الذي توضحه الصورة رقم (3)، بحيث تم تشييد بعض المنازل على حافة الواد وأخرى بوسطه الأمر الذي سيساهم في تفاقم أخطار الفيضانات في هذه المنطقة. في حين تمثل الصورة رقم (4)، عمارات توجد بشكل مباشر في مصب الواد، والتي تندرج ضمن المناطق الممنوعة للبناء، أما فيما يخص الصورة رقم (2)، فهي توضح نوع من السكن الذي يتجاوز 5 طوابق، مع العلم أننا في مجال لا يسمح ببناء سكن أكثر من طابقين. ما هذه إلا أمثلة قليلة، وقس على ذلك الزحف العمراني الذي تعرفه الأراضي الفلاحية.

المصدر: عدسة عبد الكريم المرابط

1-5- حضور الريع العقاري بالجماعة

عندما نتحدث عن المضاربة العقارية، فإننا ننظر إليها من زاوية عرقلتها للتنمية الحضرية من خلال دورها في أشكال التوسع والتنظيم الذي تخلقه. فقد ظلت مدينة واد لو تعاني من هذه الظاهرة في كل التحولات السوسيوإقليمية التي عرفتھا خاصة خلال النصف الثاني من العقد الماضي بسبب أزمة السكن التي تدخلت المضاربة العقارية كعامل زاد من حدة وطأتها، حيث تم احتكار الأرض من طرف فئة المضاربين العقاريين ليعيدوا بيعها بأثمنة باهظة مستغلين بذلك كثرة الطلب و قلة العرض و عدم وجود قوانين زجرية تحول دون هذا التخبط والعشوائية في السوق العقارية، وبغية لمس مشكل المضاربة العقارية و انعكاساتها على المجال الحضري يمكن ملاحظة ذلك من خلال نماذج معبرة لمختلف أنواع أحياء المدينة التي تضاعف فيها ثمن المتر الواحد عدة مرات.

أصبحت المضاربة العقارية سلوكا عاما بمدينة واد لو، فالارتفاع المستمر لأثمان الأرض والبنائات خلق وضعية جعلت الاستثمار في الأرض يتم في ظل تنظيم تطبعه السرية وضرب قوانين التعمير عرض الحائط، كما أن ظاهرة ارتفاع أثمان الأرض كانت نتيجة اشتداد الطلب والعرض الناتج عن نمو السكان وارتفاع الدخل لدى

الأسر، على اعتبار أن الطلب القوي على السكن والتدخل السلبي للدولة على مستوى التجهيزات وملكية الأرض أدى إلى قلة هذه الأخيرة بسبب تواطئ بعض المسؤولين مع المضاربين وتفويت الأرض لهم، وبالتالي تحقيق الأرباح دون مراعاة المصالح الجماعية.

إن جل الباحثين يتفقون على أن المضاربة العقارية تؤثر بشكل سلبي على المجتمع بكامله، وهي تؤدي إلى انزلاق الاستثمارات نحو قطاع غير منتج بالمعنى الاقتصادي الدقيق، قطاع يعرف ارتفاعا في الأسعار بوتيرة تفوق ما يحدث في السوق الاقتصادية، وتعرف مختلف القطاعات الاقتصادية تضخما ملحوظا بفعل ما يجري في المجال العقاري، كما يتأثر قطاع البناء وسياسة التهيئة والتعمير بشكل سلبي بفعل ظاهرة المضاربة العقارية. ومن شأن هذه الوضعية السلبية التأثير على مختلف التركيبات الاجتماعية ومن عدة زوايا⁶.

وتكاد المضاربة العقارية تجعل كل فرد من أفراد الجماعة مضاربا عن دون وعي، وذلك تحت وطأة الأزمة السكنية والبحث عن الربح المضمون، وهي بذلك لا تساعد على تنمية الإنتاج وعلى تطوير المجال الحضري بقدر ما تساعد على عرقلة التهيئة الحضرية للمركز الحضري واد لو وعلى جعل أقلية من الفاعلين في السوق العقارية تتحكم في نمط عيش أغلبية السكان الحضريين والقرويين معا.

1-6- مخطط توجيه التهيئة العمرانية

إن مفهوم التخطيط العمراني يركز على نوعين متكاملين من وثائق التعمير، الأولى تعرف بالوثيقة التوجيهية أو التقديرية أما الثانية فيطلق عليها الوثائق التنظيمية، وهي وثائق يتم استعمالها من أجل ضمان نمو متوازن عقلا و إنسانيًا للتجمعات العمرانية، إضافة إلى تعريف المواطنين بالتجهيزات والمرافق العامة التي يتم إنجازها، فالوثيقة الأولى تعرف بالمخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية، أما الوثائق التنظيمية

6 - مقداد (عبد الهادي)، 2000، "السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى"، الطبعة الأولى مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، المغرب، ص60.

تتفرع إلى ثلاثة أنواع: تصميم التنطيق وتصميم التهيئة وتصميم التنمية، وهذا الأخير يهتم المراكز القروية في حين أن الأول والثاني يعتمد للمجالات الحضرية.

يعتبر المغرب من الدول السبّاقة إلى قانون التعمير، وذلك راجع إلى ظهور 16 أبريل 1914، والغرض منه كان تصنيف الأبنية والطرق وتهيئة المدن... الخ، واستمر هذا الظهير مع بعض التعديلات إلى سنة 1952، بحيث تم صدور ظهير 30 يوليوز 1952، الذي عمل على تنظيم ميدان التعمير لم يستمر كثيرا حتى تم بظهير 25 يونيو 1960، الذي نظم تصاميم التنمية، وبعد الاستقلال ظل المغرب يعتمد على ظهير 30 يوليوز 1952 إلا أن تم تغييره بظهير 17 يونيو 1992، المتعلق بالتعمير والذي صدر المرسوم التطبيقي المتعلق به في 14 أكتوبر 1993.

"إن مخطط توجيه التهيئة العمرانية، هو وثيقة من بين وثائق التهيئة وإعداد التراب التي تحدد قانون استعمال الأرض، ويعتبر كذلك وثيقة للتخطيط الحضري تطبق على رقعة أرضية تستوجب تنميتها أن تكون محل دراسة إجمالية بسبب الترابط القائم بين مكوناتها في المجالات الاقتصادية والتجارية والاجتماعية"⁷. ويمكن أن تشمل تلك الرقعة المشار إليها أعلاه على "جماعة حضرية أو عدة جماعات حضرية ومركز محدد أو عدة مراكز محددة كذلك، إن اقتضى الحال، على بعض أو جميع جماعة قروية أو جماعات قروية مجاورة"⁸.

ويهدف إلى تنسيق أعمال التهيئة التي يقوم بها جميع المتدخلين بما فيهم الدولة والجماعات المحلية، والمؤسسات العامة والهيئات التي تحصل على مساعدات أو مساهمات مالية من الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات المذكورة، كما يشمل مخطط توجيه التهيئة العمرانية على تخطيط التنظيم العام للتنمية العمرانية للرقعة المتعلقة بها،

7 - بحكاى (ميمون)، 2009، "دينامية التعمير والتهيئة بالمجال الساحلى لأركان باعتماد نظم المعلومات الجغرافية"، بحث لنيل شهادة الماستر، شعبة الجغرافيا، تخصص الجيوماتية وتهيئة السواحل، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة محمد الأول وجدة، ص 164.

8 - الأزهرى (عطاء الله)، 2003-2004، "مدونة التعمير قانون رقم 90-12"، الطبعة الأولى، مطبعة إمارسي، المكتبة المحمدية البيضاء، المغرب، ص 10.

وذلك لمدة لا يمكن أن تتجاوز 25 سنة. فهو إذن " وثيقة من الأساليب المعتمدة للرقابة الإدارية على المدينة وخطة إدارية يرجى منها أن تكون بمثابة ميثاق للعمل والتنسيق بين المعنيين بسياسة التعمير"⁹.

تم الموافقة على مخطط توجيه التهيئة العمرانية بمرسوم ينشر في الجريدة الرسمية، ويصدر باقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير بعد استطلاع رأي وزير الداخلية ووزير المالية والوزير المكلف بالأشغال العمومية والوزير المكلف بالفلاحة.

1-6-1- تصميم التنطيق

ينظم تصميم التنطيق بمقتضى القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 31-92-1 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) ومرسومه التطبيقي رقم 832-92-2 صادر في 27 من ربيع الثاني (14 أكتوبر 1993).

" يعتبر تصميم التنطيق من بين وثائق التعمير القانونية المبسطة الذي يهدف إلى تمكين الإدارة والجماعات الترابية من اتخاذ التدابير التحفظية اللازمة لإعداد تصميم التهيئة والحفاظ على توجهات مخطط توجيه التهيئة العمرانية. وهو بذلك يعد أداة قانونية"¹⁰.

ويهدف تصميم التنطيق إلى تحديد:

← تخصيص مختلف المناطق للأغراض التي يجب أن تستعمل لها بصورة أساسية: منطقة سكنية، منطقة صناعية، منطقة تجارية، منطقة سياحية، منطقة زراعية، منطقة غابوية على سبيل المثال؛

9 - البكريوي (عبد الرحيم)، 1993، " التعمير بين المركزية واللامركزية"، الشركة العربية للطباعة والنشر، الرباط، المغرب، ص 55.

10 - دليل الجماعات في ميدان التعمير، 2009، الطبعة الأولى، سلسلة دليل المنتخب، المديرية العامة للجماعات المحلية، ص 12.

← المناطق التي يحظر فيها البناء بجميع أنواعه؛
← المواقع المخصصة لإقامة التجهيزات الأساسية والاجتماعية كالطرق الرئيسية والمستوصفات والمدارس والمساحات الخضراء؛
← المناطق التي يجوز لرئيس المجلس الجماعي أن يؤجل البث في الطلبات التي ترمي إلى الحصول على إذن للقيام داخلها بتجزئة أو إحداث مجموعة سكنية أو على ترخيص للبناء فيها.

يهدف تصميم التنطيق إلى ملء الفراغ الذي يمكن أن يحدث ما بين تاريخ إنجاز مخطط توجيه التهيئة العمرانية وتاريخ وضع تصميم التهيئة. وبالتالي، فإن الغاية من إعدادته تتجلى في وقف جميع محاولات البناء التي قد لا تطابق مقتضيات تصميم التهيئة المرتقب.

1-6-2- تصميم التهيئة

يفصل ويبين تصميم التهيئة المقتضيات التي نص عليها مخطط توجيه التهيئة العمرانية ويضعها موضع التنفيذ، ومدة سريان مفعول تصميم التهيئة هي عشر سنوات تبدأ من تاريخ المصادقة على المرسوم.

"يدخل تصميم التهيئة ضمن وثائق التعمير ذات الطابع التنفيذي المستندة بمجرد المصادقة عليها على قوة القانون. وتهدف هذه الوثيقة إلى تحديد نظرة شمولية لمستقبل المدينة، ووضع تنظيم مجالي دقيق وقواعد عامة لمختلف استعمالات الأرض التي تفرض على كل التجمعات الحضرية ليس فقط داخل مدارها الحضري، بل حتى على هوامشها شريطة أن تكون مشمولة بمخطط توجيه التهيئة العمرانية"¹¹. وكذا "جميع أو بعض أراضي جماعية قروية أو جماعات قروية تكتسي صبغة خاصة سياحية أو صناعية أو منجمية ويستوجب نموها العمراني المرتقب تهيئة تخضع لرقابة إدارية،

11 - سلطان، (مریم)، 2006، "القضايا البيئية بمدينة الحسيمة بين إكراهات الواقع واختيارات التهيئة" في "المدينة المغربية بين التخطيط والعشوائية"، تنسيق محمد حزوي، جامعة سيدي محمد بن عبد الله كلية الآداب والعلوم الإنسانية سايس-فاس سلسلة ندوات ومناظرات رقم 5، ص 260. (بالتصرف)

وتتولى الإدارة تحديد هذه المناطق باقتراح من مجالس الجماعات المختصة أو بطلب من عامل العمالة المعنية أو الإقليم المعني في حالة عدم صدور اقتراح من هذه المجالس¹².

يعتبر تصميم التهيئة من أهم وثائق التعمير التنظيمية، بحيث ينظم المجال بشكل واضح ويعطي لكل منطقة حقها كما جاء في قانون التعمير 12-90 في المادة 19.

ويتم إعداد تصميم التهيئة انطلاقاً من معطيات تصميم التنطيق وتنفيذا للمقتضيات الأساسية لمخططات توجيه التهيئة العمرانية، كما يتميز تصميم التهيئة بتحديد وتقسيم المجال حسب الأنشطة الرئيسة لكل صنف، على سبيل المثال منطقة سكنية، منطقة تجارية، منطقة صناعية، منطقة زراعية، منطقة للمساحات الخضراء، منطقة سياحية... الخ، ويضيف أيضاً كما هو موضح في الخريطة رقم (2)، المناطق التي يمنع فيها البناء، وكذلك تلك التي توجد بمحاذات الأودية أو التي توجد قرب البحر، وكذا يحدد أماكن التجهيزات العامة.

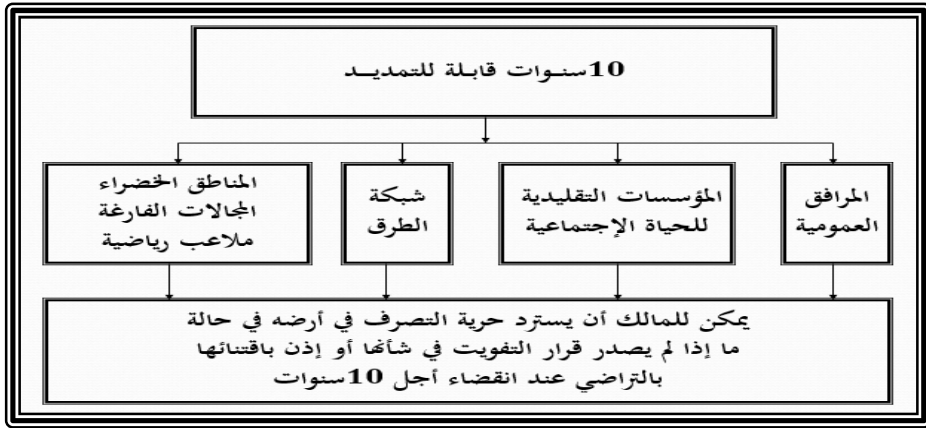
إن أول تحدي يواجهه تصميم التهيئة هو التطور السريع للعمران ونمو التجمعات العمرانية بوتيرة مرتفعة لم تستطع وثائق التعمير المتوفرة ولا التي هي في طور الإنجاز مسايرتها، السبب الذي يؤدي في بعض الأحيان إلى تجاوزها، وهذا ما يخلق فراغاً قانونياً في هذا المجال. فإذا وضعنا في الاعتبار النمو الحضري بوتيرته هذه و مدة صلاحية تصاميم التهيئة المحددة وفقاً لمقتضيات قانون التعمير 12-90 في عشر سنوات يمكن القول بأن التأخير المسجل في إنجاز هذه الوثائق تترتب عليه علاوة على ما ذكر عوامل أخرى، تكمن أساساً في اللجوء إلى البناء الفوضوي، وهذا لوحده سبب كاف لأنه يعرقل تصميم التهيئة ويعيق التنفيذ السليم لمقتضياته، وانتشار البناء العشوائي، يظهر إما نتيجة لقلّة الأراضي المهيئة أو التي يفرضها الانفجار الحضري، وإما أنها متوفرة لكن بأثمان تفوق قدرة الفرد، وهذا ما نلاحظه في السنوات الأخيرة.

وبالتالي يدفع المواطن إلى البحث عن بديل يتلاءم ومقدوراته المالية ولا بديل غير اقتناء قطع أرضية على هامش المدينة، الذي سيساهم في استفحال وانتشار السكن غير اللائق، الأمر الذي يقف حجر عثرة أمام تطبيق تصميم التهيئة تطبيقاً محكماً.

12 - الأزهري (عطاء الله)، 2003-2004، "مدونة التعمير قانون رقم 12-90"، مرجع سابق، ص 17.

أضف إلى ذلك البطء والتأخير الحاصلين في إعداد تصاميم التهيئة الأمر الذي يصعب من مأمورية الإدارة ويفقدها التحكم في توجيه انتشار العمران ومراقبته ومن ثم تلتجئ إلى حلول ترقيعية لا تفي بالمطلوب، بل تساهم في تأزم الوضعية العمرانية. ويتم المصادقة على تصميم التهيئة بصدور مرسوم بالجريدة الرسمية، وتصنف آثار مقتضيات تصميم التهيئة من حيث الزمن كما يلي:

الشكل رقم (1): المدة القانونية لتصميم التهيئة



المصدر: عمل شخصي

خلاصة

ونستنتج في الأخير أن الجماعة الترابية واد لو تعرف تعميرا متسارعا، ويتخلل هذا القطاع مجموعة من الشوائب التي تعيق تنمية المنطقة، وأهمها تتجلى في عدم احترام قوانين التهيئة المعمول بها من قبيل تصميم التهيئة، مما نجد بعض البناءات بالأماكن غير المرخصة لها بالبناء، كما يطال هذا المشكل ليصل إلى جنبات الشاطئ وكذلك جنبات الأودية.