دار المنظومة
DAR ALMANDUMAH
الرواد في قواعد المعلومات العربية

العنوان:	المخطط المحلي للإسكان والتنمية الحضرية : كأداة حديثة في خدمة الإسكان والتنمية الحضرية
المصدر:	مجلة المصباحية - سلسلة العلوم الإنسانية
الناشر:	جامعة سيدى محمد بن عبدالله - كلية الآداب والعلوم الإنسانية
المؤلف الرئيسي:	بارو، إبراهيم
المجلد/العدد:	ع6
محكمة:	نعم
التاريخ الميلادي:	2003
الصفحات:	151 - 161
رقم MD:	605486
نوع المحتوى:	بحوث ومقالات
اللغة:	Arabic
قواعد المعلومات:	HumanIndex
مواضيع:	التنمية الحضرية ، التخطيط العمراني، المخططات السكنية ، فاس ، المغرب
رابط:	http://search.mandumah.com/Record/605486

© 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.

المصباحية : العدد 6، 2003 - سلسلة العلوم الإنسانية - الصفحات : 151 - 161

المخطط المحلي للإسكان والتنمية الحضرية
كأداة حديثة في خدمة الإسكان والتنمية الحضرية

إبراهيم بارو

الوكالة الحضرية وإنقاذ فاس

مـــقـــدمـــة

تهدف هذه المساهمة إلى التعريف بإحدى الآليات الحديثة التي لازالت في فترة المخاض، سيتم تجنيدها في خدمة التنمية الحضرية على غرار وثائق التعمير التي أثبتت التجربـــة ضـــعف فعاليتها في تنظيم المجال في غياب اتخاذ تدابير موازية.

ويطلق على هذه الأداة الجديدة اسم "المخطط المحلي للإسكان والتنمية الحضرية".

- ما هي الظرفية التي أدت إلى ظهور هذه الأداة الإضافية ؟
- في ظل أية مقاربة ؟
- ما هي أهداف ومنهجية العمل المعتمدة بالمخطط ؟
- وما هي المراحل التي تم قطعها بالنسبة للمخطط المحلي للإسكان بفاس ؟

تلكم بعض التساؤلات الرئيسية التي سنحاول الإجابة عنها من موقع أحـــد المنـــتمين لمؤسسة عمومية تهتم بتنظيم المجال وعلى ضوء التجربة المكتسبة بالوكالة الحضرية وإنقاذ فاس.

I- ظرفية وضع المخطط

جوابا عن التساؤل المتعلق بالظرفية، الكل يعرف أن قطاع الإسكان بالمغرب يعـــرف خصاصا كبيرا وحاجيات متزايدة تفوق وثيرة الإنتاج الحالي، وأن تنمية هذا القطاع تعترضـــها عدة اختلالات متراكبة ومعقدة، منها ما هو عقاري وما هو تمويلي وتنظيمي ومؤسساتي.

فيمكن تلخيص أهم الاختلالات التي يعرفها قطاع الإسكان بالمغرب من خلال معطيات استقيناها من تقرير لكتابة الدولة في الإسكان[1]، لسنة 1999، على الشكل التالي :

1- إنتاج القطاع المنظم في الوسط الحضري لا يرقى إلى مستوى الحاجيات السنوية، حيث أن الإنتاج لا يتعدى 90.000 وحدة سكنية مع العلم أن حاجيات التزايد السكاني تستدعي أكثر من 125.000 وحدة سكنية.

2- الإنتاج غير المرخص يتراوح ما بين 20.000 و25.000 وحدة سكنية.

3- يقدر العجز السكني المتراكم في الوسط الحضري زهاء 750.000 وحدة سكنية.

4- ظاهرة أحياء الصفيح، وتهم 230.000 أسرة (حسب الإحصاء العام للسكن والسكنى 1994).

5- ظاهرة تجمعات السكن غير المرخص وتهم 700 حي أي حوالي 450.000 أسرة.

6- ظاهرة تدهور المدن العتيقة والمناطق السكنية المهددة بالانهيار.

لمواجهة هذا العجز المتراكم والاستجابة للحاجيات المتجددة للإسكان يجب، حسب تقرير كتابة الدولة في الإسكان مضاعفة الإنتاج الحالي المهيكل ليبلغ زهاء 180.000 وحدة سكنية سنويا (الشيء الذي يفسر الأرقام والتدابير التحفيزية الواردة في البرنامج الوطني لإنتاج 200.000 سكن).

أما على الصعيد المحلي فظرفية قطاع الإسكان تجعل من مدينة فاس عاصمة البناء العشوائي بالجهة وبدون منازع وذلك ناتج لتراكم عدة اختلالات[2] :

---

[1]- تقرير حول قطاع الإسكان بالمغرب، وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان والبيئة، كتابة الدولة في الإسكان 1999.

[2]- "دور الوكالات الحضرية في تدبير المجال، وكالة فاس نموذجا" عرض إبراهيم بارو، بمناسبة اللقاء الثقافي الرابع للطلبة الباحثين، كلية الآداب والعلوم الإنسانية ظهر المهراز. المنعقد بتاريخ 25-26 فبراير 1999، تحت شعار "التنمية تدبير المجال".

1- ديموغرافية : إذ تضاعف عدد سكان فاس في مدة 18 سنة فقط، حيث ارتفع من 330.000 نسمة سنة 1971 إلى أكثر من 800.000 نسمة حاليا.

2- عمرانية : انفجار عمراني غير معقلن على حساب الأراضي الزراعية أو الأراضي الغير قابلة للبناء، حيث ارتفعت مساحة المدار الحضري لفاس من 1.100 هكتار سنة 1977 إلى حوالي 9.000 هكتار حاليا.

3- اقتصادية : تراجع مكانة فاس الاقتصادية مقارنة مع المدن المغربية الكبرى.

4- بيئية : كتدهور واد فاس وتلوث المياه السطحية والفرشة المائية وظهور مناطق البناء العشوائي التي ارتفعت من 11 سنة 1977 إلى أكثر من 20 منطقة في أواخر الثمانينات، أي حوالي 20% من ساكنة فاس.

وتعد أحياء زواغة العليا والسفلى، والمرجة ونزالة فرجي وعوينات الحجاج وصهريج كناوة ودوار العسكر من أهم هذه المناطق وأكثرها جلاء، لكونها تتوسع بسرعة مذهلة في ظروف تفتقد للشروط الأساسية للحياة الكريمة.

وبلغة الأرقام، يصل العجز المتراكم لسكان قطاعات البناء العشوائي بفاس إلى 47.507 وحدة سكنية[3]. أما الحاجيات السنوية المتجددة الناتجة عن النمو الطبيعي للسكان فتفوق 6.855 وحدة سكنية. الشيء الذي يستدعي ضرورة إنتاج 10.022 وحدة سكنية سنويا وتخصيص 80 هكتار سنويا لقطاع الإسكان، مع العلم أن معدل الإنتاج السكني المنظم ما بين 1996 و1998 لا يتعدى 3.133 وحدة سكنية سنويا خصاص يفوق بكثير المنتوج السنوي.

وفي غياب البديل، يتحول الطلب إلى القطاع غير القانوني، الذي لازال منتعشا رغم المحاولات المبذولة من طرف المسؤولين للقضاء عليه.

[3]- المخطط المحلي للإسكان والتنمية الحضرية، وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان والبيئة، كتابة الدولة في الإسكان – فاس 2001.

وعيا منها بالنتائج الوخيمة السياسية والاجتماعية لهذه الوضعية المزرية على الصعيد الوطني والجهوي والمحلي، اتخذت وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان والبيئة عدة تدابير قانونية ومسطرية ومؤسساتية وتقنية، اعتمدت في إعدادها على مقاربة جديدة، مفادها العمل الجماعي وإشراك المتدخلين : إدارات ومؤسسات عمومية وجميع الفعاليات، من مهنيين ومنتخبين، وهيآت تمثيلية للمجتمع المدني. ومن بين هذه الإجراءات التي تعتمد على مبادئ التحاور والإشراك والنظرة الشمولية المندمجة تم اقتراح وضع مخططات محلية للإسكان والتنمية الحضرية كأدوات جديدة يتم توظيفها لمعالجة أزمة قطاعي التعمير والإسكان في إطار تشاوري.

ولقد زكى صاحب الجلالة هذه المبادرة في خطابه السامي بمناسبة ذكرى ثورة الملك والشعب، يوم 20 غشت 2001، حيث قال : "إننا لواثقون بأن اعتماد منهج الشراكة انطلاقا من مخططات محلية للإسكان والتعمير موضوعة بتشاور مع كل الأطراف المعنية لمن شأنه التعجيل بوضع حد نهائي لانتشار السكن غير اللائق....." (انتهى كلام صاحب الجلالة).

II– أهداف ومنهجية العمل المعتمدة بالمخطط[4]

يهدف المخطط المحلي للإسكان والتنمية الحضرية إلى ترشيد وتنظيم تطور المجال الحضري المحلي والمساعدة على الربط ما بين البرامج القطاعية من خلال وضع أرضية عمل مشتركة ما بين الإدارات والمؤسسات التابعة لوزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان

[4]– أهداف ومنهجية عمل المخططات المحلية للإسكان، وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان والبيئة كتابة الدولة في الإسكان، مارس 1999.

والبيئة، بمشاركة السلطات والجماعات المحلية والمصالح الخارجية والتقنية المعنية، وذلك دون إغفال مكونات المجتمع المدني.

وتتمحور البرامج الواجب إنجازها في إطار علاقات تداؤبية بين الفاعلين حول العمليات التالية :

- فتح مناطق جديدة للتعمير (Nouvelles zones d'urbanisation)؛
- إنجاز عمليات عمومية وخصوصية للسكن الاجتماعي (Habitat social)؛
- مواجهة معضلة مدن الصفيح ؛
- القيام بالعمليات الضرورية لإعادة هيكلة مناطق البناء العشوائي ؛
- تحسين إطار البناء والمحيط المعاش.

يتضح جليا مما تم ذكره، أن الأهداف محددة، وتهم على الخصوص، قطاعي التعمير والإسكان وذلك لتجنب الاصطدام مع توقعات وثائق التعمير التي تعد أكثر شمولية لكونها تهتم بجميع مجالات التنمية الحضرية.

أما فيما يخص منهجية العمل المعتمدة بالمخططات المحلية للإسكان، فهي عكس وثائق التعمير (التي تفتقد بالمغرب لمنهجية عمل مدققة يتم احترامها من طرف جميع مكاتب الدراسات)، تتميز بالمنهجية المحددة والتي تم وضعها مسبقا في إطار تشاوري تحت إشراف المصالح المركزية، على ضوء مقاربة جديدة ترتكز على التحليل الشمولي للقطاعات والربط فيما بينها في مراحل البرمجة. وذلك لتفادي تلك النظرة المؤسساتية أو القطاعية المشتتة. (La vision unilatérale sectorielle et institutionnelle fragmentée)

والتي لا تتعدى ذلك الجمع السكوني لبرامج غير مندمجة (La compilation statique des programmes d'action hétérogènes)

فقبل الشروع في إنجاز المخططات المحلية للإسكان والتنمية الحضرية على صعيد المدن الكبرى بالمغرب، وذلك في إطار تشاركي ما بين الوكالات الحضرية والمفتشيات الجهوية للتعمير والمكونات الوزارية الأخرى، وضعت المصالح المركزية رهن إشارة فرق العمل المحلية دليلا منهجيا (Un canevas méthodologique) حدد بدقة أهداف المخطط الجهوي ومراحل إنجازه.

ويمكن تقديم هاته المراحل، على ضوء تجربة المخطط المحلي للإسكان والتنمية الحضرية لفاس، على الشكل التالي :

1- مرحلة التشخيص

يقدم المحور الأول تشخيصا دقيقا للوضعية العمرانية والبيئية والسكنية، على صعيد مدينة فاس الكبرى ومحيطها الحيوي، وذلك من خلال تقديم أولى لخلاصات الدراسات الميدانية التي تم القيام بها من طرف المؤسسات المعنية، والقيام بتحليل للنسيج الحضري، ولقطاعي التعمير والإسكان على الخصوص، معززا بأرقام وبيانات محينة.

وتناول التشخيص في حلته الجديدة التي تم تنقيحها وإغناؤها وتحسين معطياتها من طرف طاقم من أساتذة كلية الآداب والعلوم الإنسانية فاس – سايس، سبعة محاور، وهي :

1-1- تقديم الإطار المؤسساتي والآليات القانونية المنظمة للمجال العمراني :

ويتناول هذا المحور بالتحليل إشكاليات :

- التقسيم الإداري والجماعي بفاس ؛
- دور المؤسسات المخصصة التي تم إحداثها في بداية الثمانينات والتسعينات لمواجهة أزمة التعمير والإسكان وتدهور المدينة ؛

- التوجهات الكبرى للتصميم المديري الأخير ولتصاميم التهيئة القطاعية.

2-1- تحديد خصوصية الإطار الجهوي والمحيط الحيوي لفاس :

وذلك من خلال دراسة تحليلة للدينامية الديموغرافية وللهيكلة الحضرية الجهوية (L'armature urbaine régionale).

1-3- دراسة تشريحية لعوامل الدينامية الحضرية بفاس

انطلاقا من تحليل شمولي يربط ما بين العوامل الديموغرافية والاقتصادية والاجتماعية وتأثيرها على المجال.

1-4- تحليل سياق إنتاج (Processus de production) الوحدات السكنية بفاس :

وذلك من خلال التطرق لحجم وشكل إنتاج القطاع العمومي والخصوصي وحظيرة الوحدات السكنية (Le parc logement) وعمليات التجزئة والسكن الاقتصادي وتقييم الخصاص في هذا المجال.

1-5- دراسة تحليلية لظاهرة السكن غير اللائق بفاس :

انطلاقا من بحوث ميدانية تناولت جميع أشكال البناء العشوائي بفاس :

- مناطق السكن غير القانوني (Habitat non réglementaire) ؛
- جيوب الصفيح (Bidonvilles) ؛
- المناطق المهددة بالانهيار والدور الآيلة للسقوط (Zones fragiles et habitat menaçant ruine)

1-6- رصد لمواقع حال البيئة بفاس :

Etat des lieux du secteur de l'environnement à Fès

وذلك بجرد المشاكل الكبرى التي تهدد التوازنات البيئية بفاس (تلويث واد فاس، القضاء على المناطق الخضراء والأراضي الفلاحية الخصبة المجاورة، الصناعات التقليدية الملوثة داخل المدينة العتيقة، تدهور شبكات البنيات التحتية داخل المدينة العتيقة وتجاوزها بالنسبة لعدة قطاعات أخرى، مشاكل الأزبال، وجمالية المدينة...إلخ.

وقد اعتمد هذا التحليل على مصادر مختلفة لعل أهمها الدراسة المونوغرافية المتعلقة بالبيئة بالجهة الوسطى الشمالية التي تم إعدادها من طرف أحد مكاتب الدراسات الخصوصية والتي لازالت توجهاتها مع كامل الأسف لم تر النور.

1-7- تحديد الإكراهات الأساسية التي تعيق حركية التعمير وازدهار قطاع الإسكان :

كالمشاكل المتعلقة بالأنظمة العقارية المعقدة بفاس (أراضي الجموع والإصلاح الزراعي والحبوس على الخصوص) وعدم تطبيق ترقبات وثائق التعمير المتعلقة بالتجهيزات العمومية والبنيات التحتية الضرورية لتحقيق التنمية الحضرية المندمجة.

2-1- مرحلة تحديد استراتيجية العمل والبرمجة

انطلاقا من الدراسة التشخيصية التي مكنت من إبراز خصوصية النسيج الحضري لفاس، وإمكاناته (Potentialités) والإكراهات الواجب مواجهتها، والحاجيات القطاعية الضرورية لتحقيق التوازنات المجالية، تطرق المخطط المحلي للإسكان لاستراتيجية العمل والبرمجة المتوسطة المدى، المسطرة على صعيد كل المؤسسات العمومية التابعة للوزارة (أي على مدى 5

سنوات الموافقة للتصميم التنمية الخماسي 1999-2003 (أو أكثر بالنسبة لبعض القطاعات كالتعمير).

وتناولت هذه البرمجة العمليات الواردة بمنهجية العمل الوزارية وتهم القطاعات التالية :

- التخطيط الحضري ؛
- المحافظة على البيئة والإطار الحضري ؛
- مواجهة الإكراهات بالعقار والبنيات التحتية الضرورية ؛
- عمليات إعادة الهيكلة ومحاربة البناء العشوائي.

ويتضح من خلال العمليات المتوسطة المدى المبرمجة من طرف مكونات الوزارة، عدة تقاطعات تستلزم العمل التشاركي بينها، من أجل وضع استراتيجية موحدة في التنفيذ ولتوحيد الرؤية لتسهيل التواصل مع المتدخلين التنموين الآخرين كالجماعات المحلية والقطاع الحر ولاجتناب تصادم الاختصاصات والتبدير وضياع الوقت وسوء التدبير.

3- مرحلة وضع مخططات العمل القريب المدى

ويتعلق الأمر بتحديد الأوراش التي تم أو سيتم فتحها على المدى القريب من طرف المؤسسات التابعة للوزارة، لترجمة البرامج المحددة سابقا إلى الواقع.

هذا ولقد اعتمد المخطط المحلي للإسكان والتنمية الحضرية لفاس في تقديمه لهذه العمليات على منهجية عمل قطاعية، تقدم عمليات كل مؤسسة عمومية على حدة، في شكل بطاقات تقنية، تحدد أهداف كل مشروع والمصالح المشاركة في إنجازه وغلافه المالي المرتقب وجدولة عمليات إنجازه.

ويصل عدد العمليات المجدولة بالمخطط المحلي إلى حوالي 30 عملية موزعة كالتالي :

- الوكالة الحضرية وإنقاذ فاس : (07) (ويتعلق الأمر بدراسات التعمير، وثائق التعمير، إعادة الهيكلة وعمليات التجزئة)
- الشركة الوطنية للتجهيز والبناء : (6) (عمليات التجزئة وإعادة الهيكلة والبنيات التحتية والاقتصادية)
- الوكالة الوطنية لمحاربة السكن غير اللائق : (9) (محاربة السكن العشوائي، إعادة الهيكلة وتنقيل الوحدات الصناعية الملوثة)
- المؤسسة الجهوية للتهيئة والبناء : (4) (محاربة السكن العشوائي، وإنجاز السكن الاجتماعي).

III- المراحل التي تم قطعها

أما فيما يخص التساؤل المتعلق بالمراحل التي قطعها المخطط المحلي للإسكان والتنمية الحضرية بفاس، فيمكن التأكيد على أن الفريق المكلف بإنجازه، قد تمكن فعلا من إنجاز جميع المراحل وفق المنهجية المقترحة من طرف الوزارة، مع مراعاة بعض خصوصيات مدينة فاس، إلا أنه لازال لم يتخطى تلك المرحلة الحاسمة والمتعلقة برصد المشاريع المبرمجة من طرف الفرقاء الآخرين، كالجماعات المحلية والقطاع الحر، وإبرام اتفاقيات ثنائية، وجماعية للشراكة، من أجل تحقيق بعض المشاريع الواردة بالمخطط أو بوثائق التعمير والتي لازالت تصطدم بقوة بمعوقات عقارية ومالية وقانونية أحيانا.

وكخلاصة، يمكن القول أن المخطط المحلي للإسكان والتنمية الحضرية يشكل فعلا أداة حديثة في خدمة التنمية الحضرية، يستجيب لرؤية جديدة في تدبير المجـــال مفادهـــا الشـــفافية وسياسة القرب والمشاركة والحوار وترشيد النفقات وتحقيق الأهداف في إطار النظرة الشمولية المندمجة، فبتحقيقه لهذه المبادئ سيساهم المخطط في سياق الانتقال من التدبير الحضري المقـــنن والمتحجر إلى التدبير الحضري التشاركي والسلس (أو ما يصطلح عليه بالحكامة الحضرية)
(Le passage d'un urbanisme normatif autoritaire à la gouvernance urbaine)

ولتحقيق هذه الغاية لابد من تظافر جميع الجهود لتوفير الضمانات الكافيـــة لإنجـــاز البرامج المتوقعة بالمخطط المحلي، فلقاء اليوم بحضور جميع المتدخلين في قطاعي التعمير والإسكان، والمهتمين بشؤون التنمية المحلية، سيساهم لا محالة في إغناء المشروع وتدليل العقبات.