

تصاميم التهيئة ورهان إدماج الضاحية ضمن التجمع الحضري نموذج ضاحيتي
مدينتي فاس ومكناس – المغرب-

**Development Designs and the Stake in Integrating Suburbs into
the Urban Agglomeration: the Suburbs of the Cities of Fez and
Meknes- Morocco**

Auteur 1 : EL ALAOUI KHALID,

Auteur 2 : SGHIR SAID,

EL ALAOUI KHALID 1, (PhD student.)

1 Université Hassan 1er / Faculté polydisciplinaire de khouribga

kh.elalaoui@yahoo.fr

Said SGHIR, 2, (Professor of Higher Education.)

2 Université soltan moulay slimane / faculté polydisciplinaire de khouribga

-sghirs@yahoo.fr

Conflit d'intérêts : L'auteur ne signale aucun conflit d'intérêts.

Pour citer cet article : : EL ALAOUI. K & SGHIR. S (2021) « تصاميم التهيئة ورهان إدماج الضاحية ضمن التجمع الحضري نموذج ضاحيتي مدينتي فاس ومكناس – المغرب », African Scientific Journal « Volume 03, Numéro 5 » pp: 100-113.

Date de soumission : Mars 2021

Date de publication : Avril 2021



DOI : 10.5281/zenodo.5643605

Copyright © 2020 – ASJ



ملخص:

تكتسي وثائق التعمير أهمية بالغة، على اعتبار كونها تشكل الإطار القانوني للتخطيط العمراني، والأداة الأساسية لتنظيم المجال واستعماله على المدى القريب والبعيد، حيث ترغب الإدارة في التحكم في النمو والتطور السريع للمجال المبني، من خلال ضبط استعمال الأرض ومختلف الاستعمالات العقارية على المستوى المجالي والزمني (أحمد المالكي، 2008).
ص16).

لإنجاز هذا العمل قمنا بزيارة للمصالح الإدارية التي تعنى بإنجاز وثائق التعمير، أو تلك المتدخلة بطريقة أو بأخرى في إعدادها، لغرض إجراء مقابلات مباشرة نحاول من خلالها الإجابة على مجموعة من الأسئلة المتعلقة بظروف إنجاز الوثيقة، والصعوبات التي اعترضت ذلك، بالإضافة إلى ذلك حصلنا على وثائق التعمير الخاصة بالمراكز الساحوية المدروسة، وحاولنا مراجعتها ووضع تقييم لها، للبحث في مدى تنزيلها على أرض الواقع.
تحظى ضاحيتي فاس ومكناس بتغطية مهمة بتصاميم التهيئة، لكن هناك تباين في عدد التصاميم لكل مركز ومدى فاعليتها، فمسألة تنزيل مقتضيات وثائق التعمير بالضححية تصطدم بعدة معوقات تتمثل في طول مدة دراسة وثائق التعمير، لتصبح متجاوزة في الواقع، ومشاريع الاستثناء التي تغير من التطبيق المعتمد بالوثيقة، في هذا الإطار ستحاول هذه المقالة المقارنة فيما بين المراكز الساحوية لمدينتي فاس ومكناس فيما يخص وثائق التعمير ومدى تفعيلها.

الكلمات المفتاحية: وثائق التعمير – التخطيط العمراني – تصاميم التهيئة – الضاحية

Abstract :

Urbanization documents are of paramount importance, for constituting the legal framework for urban planning, and being the basic tool for organizing the space and its use in the short and long term. The administration wishes to control the rapid growth of the built-up space by controlling the use of land and the various real estate uses at the spatial and temporal level.

To accomplish this work, we visited the administrative departments that are concerned with the completion of urbanization documents, or those involved in one way or another in their preparation, for the purpose of conducting face-to-face interviews through which we try to answer a set of questions related to the conditions of document completion, and the difficulties encountered. Moreover, we obtained documents of urbanization of the studied suburban centers, and we tried to review and assess them, to search for the extent of their implementation in reality.

The suburbs of Fez and Meknes receive an important coverage of development designs. Yet, there is a variation in terms of the number of designs and their effectiveness. The issue of applying the requirements of urbanization documents in the suburb is confronted with several obstacles, including the length of the study of urbanization documents that become out of date in reality, and the exception projects that change the zoning adopted in the document. In this context, this article will try to compare the suburban centers of Fez and Meknes with regard to urbanization documents and their operationalization.

Keyword: Urbanization documents – Urban Planning – Development Designs – Suburb

مقدمة:

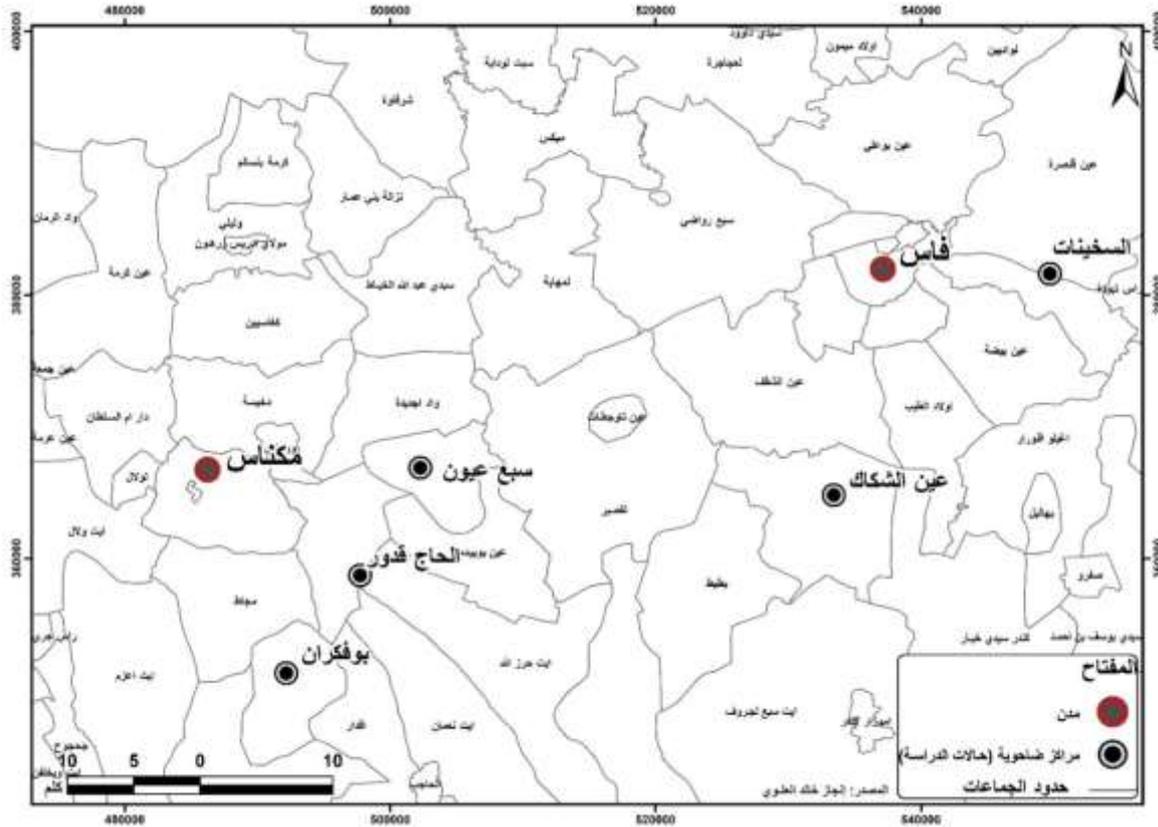
يدل التخطيط الحضري على "تدخل الإدارة المكلفة بالتعمير، عبر أدوات منهجية ووثائق مرجعية لتنظيم واستعمال المجال، وتقنين أو تحديد هذا الاستعمال لكل منطقة من مناطق المدينة، وتخصيص وظيفة لكل منها، قصد تحقيق تكامل بين أجزائها، وانسجام أطرافها، وبالتالي حسن تنظيمها وتعميرها." فيما تشكل وثائق التعمير المعتمدة في التخطيط آلية لتنظيم وهيكله المجال، بفتح مناطق جديدة للتعمير، ومدتها بالتجهيزات والبنى التحتية الأساسية، ويتم ذلك انطلاقا من نوعين من الوثائق: وثائق التعمير التقديرية ووثائق التعمير التنظيمية (الناوي أحمد. (2016). ص65).

تحتل تصاميم التهيئة بأهمية بالغة في التخطيط العمراني، حيث تساهم في ضبط عمليات التعمير وتقنينها، وفي وضع تنطبق عقلاني يتماشى وضوابط التعمير، بالإضافة إلى ذلك فهي آلية أساسية للحد من الاختلالات المجالية المتمثلة في انتشار السكن الصفيحي والعشوائي، وتوجيه التوسع العمراني في اتجاهات مناسبة لتوطين مشاريع التعمير.

يهدف هذا المقال إلى الإجابة على سؤال مركزي يتمحور حول مدى تفعيل وتنزيل تصاميم التهيئة، والبحث في الآثار التي خلفتها على مستوى التنظيم المجالي، هذا بالإضافة إلى القيام بمراجعة تصاميم التهيئة والبحث في أهم الاختلالات التي اعترضتها. كما سنحاول أن نتحقق من الفرضية التالية خلال دراستنا لهذا الموضوع: هناك ضعف واضح في تنزيل تصاميم التهيئة بالمجال الضاحوي المدروس.

ينقسم هذا المقال إلى محورين أساسيين، الأول يتعلق بتصاميم التهيئة ورهان إدماج الضاحية، وفيه سنتم مناقشة الضاحية كمجال خاضع للتعمير التنظيمي، وأهميتها في استقطاب مشاريع الاستثناء. المحور الثاني يضم تصاميم التهيئة للمراكز الضاحوية المدروسة (بوفكران، سبع عيون، الحاج قدور، عين الشكاك، السخينات)، وفيه سنحاول البحث في مدى تنزيلها على أرض الواقع وأهم الاختلالات التي تضمنتها.

خريطة رقم 1: حالات الدراسة بضاحيتي مدينتي فاس ومكناس



المصدر: انجاز خالد العلوي

1. مخططات التعمير ورهان إدماج الضاحية ضمن التجمع الحضري

1.1. الضاحية ضمن المناطق الخاضعة للتعمير التنظيمي

يتميز التعمير التنظيمي بكونه يعلن عن التجهيزات والمرافق المراد انجازها للمواطنين، ويقدم كل المعطيات ومضامين الوثائق التعميرية للعامة في إطار البحث العلمي، لتقديم ملاحظاتهم وتعرضاتهم على التغييرات والإضافات التي قام بها المشرع من خلال وثائق التعمير.

لا تقتصر وثائق التعمير على المناطق الحضرية، بل أصبحت تشمل عدة مراكز قروية، نظرا لارتفاع النفقات العمومية المتعلقة بإعداد وثائق التعمير، لكن لا يمكن تهيئة المناطق الحضرية دون المناطق القروية (عبد الرحمان البكريوي، 1993). ص 61)، لذلك ومنذ سنة 1960، أصبح الاهتمام بالمدن القروية من خلال قانون التعمير 12-90، بالإضافة إلى ذلك، ولكون المدن تتوسع على حساب هوامشها، أصبحت وثائق التعمير تتوسع لتشمل مجالات أخرى بين المدن والقرى، وهي المجالات التي حددها قانون التعمير في المناطق المحيطة بالمدن أو المراكز المحددة.

يتعلق الأمر بظهير 1952 المرتبط بالشؤون المعمارية، الذي حدد إلى جانب المناطق المحيطة بالمدن والمراكز، الضواحي التي ظهرت في الدول الصناعية، لكن شروط ظهورها في دول العالم الثالث لم تتوفر بعد آنذاك (عبد الرحمان البكريوي، 1993). ص 69).

تعد المناطق المحيطة بالمدن أو المراكز المحددة، مجالات تقع خارج حدود المدينة، لكنها تكتسي أهمية قصوى، حيث تشكل مستقبل المدينة، بفعل توسع هذه الأخيرة في اتجاه الضاحية، وللأزمات والاختلالات المتعددة الأبعاد التي أصبحت تشهدها المدينة، فأصبحت بذلك الضاحية متنفسا مناسباً لحل مشاكلها العقارية والسوسيواقتصادية...

لتحديد الضاحية مجالياً، حدد المشرع من خلال قانون التعمير، مسافة 15 كلم بالنسبة للمناطق المحيطة بالمدن، مع العلم أن التحديد المجالي للضاحية والمناطق المحيطة بالمدن يختلف حسب الخصائص المتعارف عليها، والعلاقة بين المدينة-المركز والضاحية، أما بالنسبة للمناطق المحيطة بالمراكز فتحديدها يختلف حسب وزنها الديموغرافي (يتراوح بين نصف كلم و5 كلم) (عبد الرحمان البكريوي. (1993). ص70).

أصبح من اللازم تغيير مسافة المناطق المحيطة لتحافظ على 15 كلم كما جاء في قانون التعمير 1992، الأمر الذي يدعوا إلى الانتباه للتوسع العشوائي الحاصل بهامش المدينة على شكل بناء عشوائي، أو أحياء صفيحية، لأنها خارجة عن إطار القانون، مما يربك عملية التحديد المجالي لهذه المناطق ومسألة تغطيتها بوثائق التعمير.

يتجه توسع المدن أو الضواحي، صوب المجالات الفلاحية الخصبة، خاصة بالنسبة للمناطق ذات المردودية المرتفعة، كما هو الحال بالنسبة لهضبة سايس، وبالتالي فإنه من المفيد استحضار قيمة هذه الأراضي بالنسبة للأمن الغذائي والبيئة، والعمل على عقد اجتماعات متوالية يحضر فيها مسؤولون عن وزارة الفلاحة، لتحديد قيمة هذه الأراضي والعمل على توجيه التعمير نحو أراضي أقل جودة وإنتاجية، أو خلق مدن جديدة بمناطق غير فلاحية، لكن الواقع يثبت العكس، حيث أصبح التوسع المجالي على حساب مجالات فلاحية خصبة أمراً مألوفاً، لما يدره العقار من أرباح طائلة على أصحابه، وكذا لتراجع القطاع الفلاحي لظروف مناخية وتدييرية.

تجدر الإشارة إلى مدى استحضار الضاحية والمناطق المحيطة بالمدن بشكل عام، ضمن قانون ووثائق التعمير المتعلقة بالتهيئة المجالية لهذه المناطق، فتبين أنه بالرغم من التحديد القانوني للمناطق المحيطة بالمدن ضمن قانون التعمير، وتغطيتها بوثائق التعمير، فالواقع اليوم يدل على تغييبها قانونياً، من خلال التجاوزات الصارخة في مجال التعمير، حيث البناء العشوائي وانتشار الأحياء الصفيحية، وضعف المردودية المتعلقة بالتنمية السوسيواقتصادية، أما ضعف التجهيزات الأساسية والمرافق العمومية وسوء وضعية البنية التحتية، فيؤكد على أن وثائق التعمير غير فعالة وتفتقد للنجاحة على جميع المستويات الاجتماعية والاقتصادية والمجالية، فرغم ما توفره الضاحية للمدينة وللجمال، من خلال خلق توازن مجالي واقتصادي واحتواء العديد من الأزمات، تظل ضحية للإقصاء، العزلة والتهميش المجالي والسوسيواقتصادي.

2.1. الضاحية: مجال مناسب لاستقطاب مشاريع الاستثناء

بدأ الحديث عن قانون الاستثناء انطلاقاً من الدورية رقم 254 على مستوى تراخيص البناء والتجزئي، الموقع عليها في فبراير سنة 1999 من طرف الوزير المكلف بوزارة التعمير والتهيئة المجالية، ومن أجل إضفاء نوع من المرونة في عمليات طلب رخصة البناء والتجزئي المتعلقة بالمجموعات السكنية، والدفع بالاستثمارات في مجال العقار، تم خلق لجنة مكلفة بتتبع المشاريع المتوقفة انطلاقاً من الدورية السالفة الذكر رقم 254 (Abdelghani ABOUHANI. p97). (2011).

تعتبر الاستثناءات في مجال التعمير، مجموع الرخص الممنوحة لعدة مشاريع غير واردة بوثائق التعمير، ويمكن التمييز في الاستثناءات بين صنفين: استثناءات بمجال لا يتوفر على وثيقة للتعمير، واستثناءات بمجال يتوفر على وثيقة للتعمير. تهم الاستثناءات مشاريع مرتبطة بأنشطة صناعية، تجارية، سياحية، سكنية، مرافق اجتماعية عامة، مرافق اجتماعية خاصة... (معدل يونس. (2017). ص83)

تتأسس الاستثناءات على ضرورة، ترتبط ببلوغ التنمية الاقتصادية لمنطقة معينة من جهة، وتلبية طلب المنعشين العقاريين والمستثمرين في الميدان الصناعي والسياحي والخدماتي، غير أن هذه الاستثناءات تطورت، إلى قاعدة يتم من خلالها الترخيص للعديد من المشاريع خاصة السكنية، مما أفضى إلى مشهد عمراني غير متجانس، يتميز بالعديد من الاختلالات المجالية، ويكرس ثقافة الامتيازات والمحسوبية والزيونية، عوض العمل بمبدأ تكافؤ الفرص وخلق مشاريع تنموية مدرة للدخل تساهم في التخفيف من حدة البطالة.... (معدل يونس. (2017). ص83)

تم على المستوى المحلي، خلق لجنة يترأسها والي الجهة، تعمل على تفحص مشاريع الاستثمارات، وتوفير كل الوسائل الممكنة لتنزيلها، وتجاوز البطء الإداري والنصوص القانونية المتعلقة بوثائق التعمير، بحضور المتدخلين المعنيين (ABDELHAMID EDDINI. (2012). P187).

جاء قانون الاستثناء للتخصيص لمجموعة من المشاريع خارج إطار وثائق التعمير، أي بإمكانية تغيير التطبيق المقترح في وثائق التعمير، نظرا للبطء الذي تعرفه والصلابة والصرامة التي تتميز بها. وانطلاقا من تنزيل الدورية 3020/27 في يناير 2006، تمت مراجعة 1926 مشروع، حصلت منها 56.14% على الموافقة المبدئية، حيث استفادت من غلاف مالي ناهز 35.5 مليار درهم، وقد حصلت المشاريع العقارية على حصة الأسد من المشاريع المعنية بالاستثناء أي 505 مشروع بنسبة 46.71%، و272 مشروع بالنسبة للقطاع السياحي بنسبة 25.16%، التجهيزات 159 مشروع بنسبة 14.07%، والصناعة 145 مشروع بنسبة 13.41% (Abdelghani ABOUHANI. (2011). p99).

يتبين أنه رغم وجود تأطير قانوني من خلال الدوريات (1999، 2001، 2003، 2010)، فآلية الاستثناء بقدر ما توفرت على مرونة في خلق استثمارات بالمدينة وضاحتها، وتجاوز الصرامة والتصلب القانوني من خلال وثائق التعمير، فقد كانت لها آثار جانبية على تنظيم وهيكلية المجال واحترام معايير البناء، والحديث هنا عن استهلاك المجال و نفاذ الاحتياطي العقاري الذي يتمثل في التوسع العمراني والتأثير السلبي على المجال البيئي، خاصة وأن البرامج والمشاريع المصادق عليها تهم الجانب العقاري على حساب مساحات خضراء، ساحات عمومية، مرافق عمومية...، الأمر الذي يجعل المجال عبارة عن أحياء سكنية متكدة تفتقر للمرافق العمومية والتجهيزات الأساسية.

يتم وضع وثائق التعمير في إطار تصور شامل يتضمن عدة أبعاد سوسيواقتصادية مجالية وبيئية، لكن مشاريع الاستثناء تتم دراستها بشكل مستقل، حيث تعمل على خلق قطيعة مجالية، ببرمجة المشاريع بعيدا عن المدينة في الغالب، وتساهم في غياب التناسق والانسجام بالنسيج الحضري، الأمر الذي يضع اختيارات التهيئة محط تساؤل، ويخالف التوجهات الاستراتيجية للتهيئة العمرانية، فعالية المشاريع يتم الترخيص لها بمناطق هامشية وضاحية، غير مغطاة بوثيقة التعمير أحيانا، مما يساهم في خلق مراكز ضاحية تفتقد لتجهيزات ومرافق عمومية مصاحبة (Abdelghani ABOUHANI. (2011). p100).

يتضح أنه بالنظر للظروف والظروف التي توفرها الضاحية (وعاء عقاري مهم، ائمة مناسبة للبيع، القرب من المدينة...)، فالأمر يصبح مغريا للمستثمرين في المجال العقاري، لاقتراح مشاريع سكنية في إطار الاستثناء، تعزز ذلك مع انطلاق برنامج السكن الاجتماعي 200 ألف سكن، الذي اندرج ضمن مشاريع الاستثناء، وغالبيتها تمت برمجتها بهامش المدينة أو الضاحية، مما أفضى إلى إقصاء مجالات مخصصة للتجهيزات العمومية، مع العلم أن المشاريع المصادق عليها لا تتضمن التجهيزات العمومية فيما يخص المشاريع السكنية.

لا يخفى أن مشاريع الاستثناء لها أثر كبير على المجال البيئي، حيث إن العديد منها رخص له بمجالات فلاحية خصبة، والحديث هنا عن المجال الضاحوي لمدينتي فاس ومكناس التي تنتمي لهضبة سايس، اذن فالخصائص التي تتميز

الضاحية ساهمت في استقطاب مشاريع الاستثناء، لكن أثرها على المجال البيئي والسوسيواقتصادي كان سلبيا وكبيراً، لذلك فالتقيد بالاختيارات والتوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية انطلقاً من وثائق التعمير أمر أساسي.

تبين بأن انعكاسات منح الرخص المتعلقة بمشاريع الاستثناء، على تدبير المجال، توحى بغياب رؤية شمولية واستشرافية، ويغلب عليها الطابع الظرفي والعشوائية. يتجلى ذلك في تناقضها مع ما جاء بوثائق التعمير، حيث تساهم في إفراغها من محتواها، فنسبة كبيرة من المشاريع همت مجالات مغطاة بوثيقة للتعمير مصادق عليها، وبالتالي غيرت من محتوى تصاميم التهيئة عموماً (هلال عبد المجيد. (2012). (295).

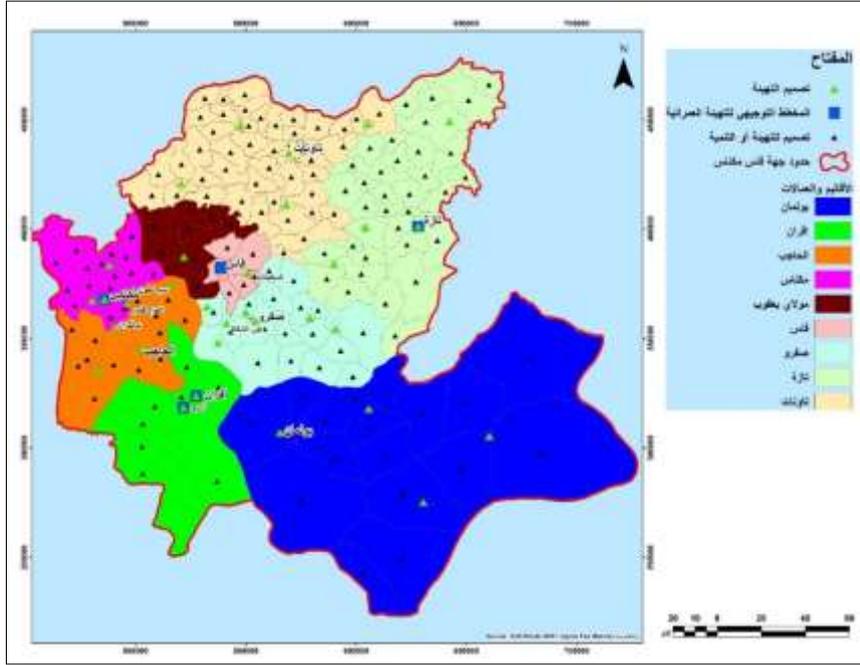
2. تصاميم التهيئة بالمجال الضاحوي: تنزيل وتفعيل ناقص

بدأ الاهتمام بتهيئة المراكز الضاحوية المحيطة بالمدينة-المركز منذ الاستقلال، من قبل السلطات المعنية، حيث شهدت هذه الفترة ظهور أول ظهور يعنى بتنمية التجمعات القروية (ظهير 25 يونيو 1960)، الذي حدد مفهوم تصميم التنمية PDAR وآليات تنزيله، ليبدأ العمل به وتصبح جل المراكز القروية مغطاة بتصميم للتنمية، وقد توفر كل من عين تاوجطات وسبع عيون آنذاك على تصميم للتنمية خلال سنوات 1951 و1953 على التوالي.

شهدت المراكز الضاحوية المحيطة، دينامية ديموغرافية مهمة، ساهمت في ظهور وثائق جديدة للتخطيط لتصميم التهيئة، وبالتالي أضحت مراكز عين تاوجطات، سبع عيون، بوفكران، عين الشقف، تتوفر على تصميم للتهيئة منذ سنة 1979، في إطار سياسة لتنمية هذه المراكز القيادية والمؤطرة للمجال المحيط بها، التي لها دور في تثبيت سكان الدواوير المجاورة والحيلولة دون تنقلهم صوب المدينة-المركز. (Bousfiha Sabah. (1989).p256).

بفعل تزايد أهمية المدينة-المركز والمجال الضاحوي، أصبحت المنطقة تستقطب أفواجا كبيرة من السكان للاستفادة من الامتيازات المتوفرة بالضاحية، الأمر الذي أدى إلى ضغط كبير على المدن الكبرى ومحيطها الضاحوي خاصة مع بداية القرن العشرين، ليصبح المسؤولون على التهيئة المجالية بالمنطقة أمام وضعية صعبة تتميز بتناقض الأزمان وتنوع الإشكالات المطروحة، مما سيفرض أساليب وسياسات للتهيئة للتجمعات الحضرية والمجال الضاحوي، حيث أصبح هذا الأخير، يتوفر على وثائق للتعمير تساهم في تنظيم وهيكلية المجال، والحد من الاختلالات المجالية.

خريطة رقم 2: تغطية مجال جهة فاس مكناس بوثائق التعمير



Source : SUD Etude SRAT région Fès Meknès (بالتصرف)

1.2. تصميم التهيئة للمركز الضاحوي بوفكران:

اتضح بعد الزيارة الميدانية لمركز بوفكران، بأن هناك عمليات للتهيئة شملت هذه الوحدة المجالية، يمكن ارجاعها لعهد الاستعمار، الذي كان يسيطر على الأراضي الفلاحية، لتتدخل الإدارة المغربية من خلال المؤسسات المعنية بالتهيئة المجالية، لكن تدخل كل هذه الجهات، لا يخفي عدة اختلالات على مستوى التهيئة بهذا المركز، كضعف توجيه التعمير وغياب التنظيم في الجهتين اليمنى واليسرى للطريق الوطنية رقم 13، وعدم وجود نظرة للتهيئة تأخذ بعين الاعتبار توفير مختلف التجهيزات والبنى التحتية وتوزيعها بشكل متوازن.

اتضح، بعد قراءة تصميم التهيئة لمركز بوفكران لسنة 2016، بأن هناك نقص فيما يتعلق باستحضار مدينة مكناس في علاقتها بالمركز، لأن هناك تبعية واضحة لهذه المدينة خاصة في تلبية الحاجيات الأساسية، فالتصميم الأخير قرر التدخل في مجالات مختلفة من بينها إعادة التهيئة بالنسبة للمراكز الإدارية والتجهيزات، وربط المركز بمحيطه الفلاحي، بالإضافة إلى إعادة الهيكلة بالنسبة للأحياء السكنية وتزويدها بالتجهيزات الأساسية.

ركز التصميم على الاهتمام والحفاظ على المجال الفلاحي المحيط ببوفكران، كمنتزه طبيعي يعتمد السكان للترويح عن النفس، في انتظار تنزيل مقتضيات تصميم التهيئة، بإضافة منتزهات ومساحات خضراء داخل المركز. لقد ركز التصميم على توفير التجهيزات الأساسية لتلبية حاجيات السكان، والرقى بالمركز لمستوى الريادة على المجال المحيط به، مع تحسين إمكانيةولوج لهذه التجهيزات والخدمات العمومية.

خصص المخطط ما مساحته 336130 م² للتجهيزات التي سيتم إنجازها بالمركز منها 21334 م² متعلقة بالخدمات العمومية و69180 م² خاصة بالتعليم...، هذا الأخير يعرف نقصا حادا من خلال ما جاء على لسان السكان، لتدخل

مؤسسات التعليم الخاص لتغطية النقص الحاصل. خصص المخطط 17432 م² للتجهيزات الصحية وهو رقم غير كاف، ان تم تنزيهه، بالنظر إلى الضعف الكبير في تغطية المركز بالمستشفيات التي تغني السكان عن التنقل لمدينة مكناس للتطبيب) (Agence urbaine. (2016).

اتجه المسؤولون عن المخطط، إلى احداث قطب حضري لغاية أساسية، تتجلى في تغطية النقص الحاصل في مجال السكن وتنظيمه، والعمل على تنظيم السكن الذي يتميز بالتشتت والعشوائية، بالإضافة إلى النواة القديمة، سيتم احداث نواة حضرية جديدة بمواصفات حديثة تتوفر على التجهيزات الأساسية، لذلك خصص المخطط 630422 م² للسكن الذي سيتم اضافته للمركز منها 410590 م² للسكن الاقتصادي، مع تسجيل غياب السكن الموجه للفئات ذات الدخل المحدود، على اعتبار ان الضاحية تعرف استقرار نسبة مهمة من السكان ذوي الدخل المحدود.

تظل البنيات التحتية والتجهيزات الأساسية المقترحة في تصميم التهيئة، غير كافية لتغطية النقص الحاصل على مستوى الجماعة الحضرية، وتتم برمجتها وانجازها على المدى البعيد، لتصبح متجاوزة وغير ذات فائدة على مستوى الجماعة والسكان، يرجع ذلك للموارد المالية المحدودة للجماعة وتعدد الفاعلين والمتدخلين في انجاز مشاريع التهيئة... (Bousfiha) Sabah. (1989),p257

2.2. تصميم التهيئة لسبع عيون: التخطيط الترابي وأفاق التنمية المحلية المستدامة:

يعد التخطيط الترابي اختيارا لتعبئة جهود كل الفاعلين المحليين، والمشاريع التنموية داخل المجال الترابي، حيث يهدف إلى وضع نظرة مستقبلية عامة ومندمجة من خلال تصميم التهيئة، للإجابة على عدة أسئلة من بينها: ما هي المشاريع والبرامج المبرمجة أو المرتقب إنجازها خلال 10 سنوات؟ ما هي الجهة المسؤولة عن وضع وإنجاز هذه البرامج؟ وما هي المنهجية والاستراتيجية المعتمدة لتحقيق ذلك؟

يعد تصميم التهيئة من التوجيهات والاختيارات الجديدة، لخلق تنمية محلية تتأسس على إشراك جميع الفاعلين المحليين، والعمل على تشخيص مجالي متعدد الأبعاد يكشف عن الاختلالات والمطبات التي سجلها تصميم التهيئة القديم. جاء وضع تصميم التهيئة لمركز سبع عيون لملء الفراغ الذي تركه تصميم التهيئة القديم الذي انتهت مدة العمل به سنة 2010 (مصادق عليه 2000/03/06، ونشر في BO: 4492 في 2000/06/19).

عرف مركز سبع عيون دينامية ديموغرافية مهمة على صعيد إقليم الحجاب، حيث بلغ الوزن الديموغرافي بإقليم الحجاب، 24% خلال سنة 1994، لينتقل إلى 25,5% في سنة 2004، بنسبة نمو سنوي متوسط بلغ 3.3%، أي ما يقارب الضعف بالنسبة لمدينة الحجاب (17%)، و تحتل سبع عيون الرتبة الثالثة من حيث عدد السكان (9.9%)، و ذلك بعد مدينة الحجاب (12.8%)، وعين تاوجطات (10.2%)، لتتمكن بذلك من استقطاب أفواج مهمة من المهاجرين، من الأرياف ومن الطبقة المتوسطة من الموظفين، بفعل القرب الجغرافي من مدينة مكناس (22 كلم)، و الموقع الاستراتيجي على الطريق الوطنية رقم 6 بين مدينتي فاس ومكناس (Agence urbaine de Meknès. (2015).pp6-8).

بناء على الدينامية الديموغرافية والمجالية، التي يعرفها المركز، فالخصائص الحاصل في مجال السكن يصل إلى 47 هكتار تقريبا بكثافة تصل إلى 50 بقعة في الهكتار (سنة 2015)، وأسرة واحدة على بقعة تصل مساحتها إلى 100م²، أي ما يعادل المساحة الفارغة من حي آيت يحيى الشرقي (46 هكتار) (Agence urbaine de Meknès. (2015).p23). يقترح تصميم التهيئة لسبع عيون التحكم في مسار التعمير والدينامية المجالية، بإدماج المجالات الموجودة تحت الضغط، والربط فيما بينها وباقي الأحياء السكنية. ركز التصميم على المجالات الفارغة التي أضحت من الأولويات، عوض فتح مجالات جديدة للتعمير، لتفادي القطيعة الموجودة بين الأحياء السكنية، والتوسع المجالي على حساب الأراضي الفلاحية

جنوب مجال الدراسة، وملء هذه الفراغات لا يعني بالضرورة ببنائيات جديدة أو أحياء سكنية، بل العمل على تنويع الاختصاصات سواء بمساحات خضراء، مساحات عمومية، أو مساحات تتضمن ألعاب للأطفال.

يتميز مركز سبع عيون بانفتاحه على الطريق الوطنية رقم 6، الأمر الذي دفع بالمسؤولين على التهيئة المجالية إلى تأهيل هذه الوجهة الاستراتيجية، التي تعتبر مستقبل المركز على المستوى الاقتصادي، والتي ستساهم في الرفع من تنافسية المركز داخل الجهة. بدأ هذا التوسع في اتجاه الطريق الوطنية عن طريق تجزئات سكنية، لكن تهيئة مدخل سبع عيون بتوطين مرافق عمومية وتجهيزات، بالإضافة إلى إصلاح البنيات التحتية الطرقية، من شأنه أن يغير من النسيج العمراني لمركز سبع عيون.

3.2. تصميم التهيئة للمركز الضاحوي عين الشكاك:

شهد المركز الضاحوي لعين الشكاك تحولات اقتصادية وسوسيو مجالية متسارعة، تدخلت فيها عدة عوامل تتجلى أبرزها في القرب الجغرافي من مدينة فاس، والرغبة في تأهيل وتنمية المراكز الضاحوية حسب ما جاء به المخطط المديرية للتهيئة العمرانية لسنة 2016، يوضح ما يصرح به السكان العكس، حيث يتم تحويل مشاريع مبرمجة بعين الشكاك صوب مدينة فاس، وبالتالي يطرح السؤال حول مدى مصداقية وثائق التعمير المبرمجة بمدينة فاس وضاحتها.

اتضح من خلال العمل الميداني، أن مركز عين الشكاك عرف دينامية عمرانية مهمة ومتسارعة، خاصة في العشر سنوات الأخيرة، حيث عمليات البناء منتشرة في مختلف الاتجاهات بالمركز، نظرا لعامل الانبساط، إضافة إلى وفود السكان من دواوير مجاورة للعمل والاستقرار، مما استدعى وضع تصميم للتهيئة يعمل على تنظيم المجال وتأطيره وتزويد المركز بمختلف التجهيزات والحاجيات الضرورية، ومواكبة التطور المستمر في عدد السكان.

يرى تصميم التهيئة لسنة 2016 في اشراك السكان لإنجاح عمليات التهيئة، غايته الأساسية، على اعتبار أن الانسان هو المعنى الأول بهذه المخططات والبرامج، يطرح السؤال هنا حول مدى اشراك السكان في إنجاز هذا المشروع.

يعد تحسين ظروف العيش بالمركز، من الأولويات، لذلك جاء التدخل من طرف المسؤولين للحد من السكن العشوائي، ببرمجة مشاريع سكنية والقيام بعمليات اعادة الهيكلة، كوضع منطقة لسكن العمارات تناهز 250م² ب 4 طوابق، ومنطقة للسكن الفردي والجماعي تصل إلى 200م²، ثم منطقة للسكن الاجتماعي ب 4 طوابق تبلغ 11.80 هكتار.

تبين بأنه رغم وفرة المشاريع السكنية، فعمليات حل مشكل السكن الصفيحي بالمجال المدروس، ومنح المستفيدين بقع للسكن تشوبها عدة خروقات، تتمثل في تأخير عملية التسليم واستفادة اشخاص مجهولين غير معينين بالعملية، إضافة إلى ضعف مستوى دخل الأسر مما يعرقل عملية الاستفادة من السكن.

يتضح من خلال المقارنة بين مركز بوفكران وعين الشكاك، أن مساحة المشاريع السكنية المخصصة لبوفكران تفوق بكثير عين الشكاك وذلك لكون الأخير اقل دينامية سكانية وسكنية، إضافة إلى أفضلية بوفكران من حيث موقعها الاستراتيجي.

خصص المخطط مساحة 4.52 هكتار لمنطقة الصناع التقليديين تتضمن مكان العمل والسكن، مع رغبة من المسؤولين لتجميع نقط الصناعة التقليدية وتنظيمها وتحسين جودة انتاجيتها، وبالنسبة للتجهيزات فقد تمت برمجة مجموعة من التجهيزات الاجتماعية، كدار الشباب ومركز نسائي ودار للثقافة ودار تقليدية، مع العلم ان مجموع مساحة هذه التجهيزات تصل إلى 1502 هكتار. وخصص التصميم مساحة 16 هكتار تتضمن المساحات العمومية والاشرطة الخضراء على جنبات

الطريق...((2016)) Agence urbaine.

4.2. تصميم التهينة السخينات-سيدي حرازم: تصميم ذو صبغة سياحية:

يعرف شمال شرق مدينة فاس تراجعا واضحا في الدينامية العمرانية، بعد التخلي عن اختيارات وتوجهات المخطط المديرية للتهينة العمرانية لسنة 1980 الذي عمل على توجيه التعمير والتوسع المجالي صوب الشمال والشمال الشرقي، الأمر الذي أفضى إلى وجود أحياء ذات كثافة سكانية عالية كحي "عين النقيبي"، لكن مخطط 1995 وجد في تغيير وجهة التعمير في اتجاه الجنوب الغربي أمرا لا مناص منه لعدة اعتبارات نجلها في الظروف الطبيعية المحيطة بالشمال والشمال الشرقي لمدينة فاس، حيث أن الطوبوغرافية الصعبة والمجال المتضرس لا يساعد على التوسع المجالي في هذا الاتجاه.

ظلت منطقة الشمال والشمال الشرقي تتوفر على أبرز مركز ضاحوي ذو وظيفة سكنية يستقبل العديد من السكان من مناطق مختلفة سمي بالسخينات، وليس ببعيد عن المركز نجد جماعة سيدي حرازم التي تضم مقر الجماعة والعين الاستشفائية سيدي حرازم، التي وزعت على عدة "مشربات"، بالإضافة إلى مجالات خضراء وسوق ومحلات تجارية بسيطة، موجهة للسياح القادمين للاستفادة من المياه المعدنية لسيدي حرازم.

قرر المسؤولون عن التعمير وضع تصميم للتهينة يضم المركزين في إطار نوع من التكامل والانسجام، فلزال موقع السخينات-سيدي حرازم يستقبل السكان، خاصة من الدواوير المجاورة ومن مناطق تاونات وتازة وغيرها من المناطق، والدليل على ذلك هو كون السخينات كان في عهد السبعينيات والثمانينيات عبارة عن دوار بسيط، ليصبح فيما بعد مركز ذو وظيفة سكنية وسياحية، لهذا جاء تصميم التهينة لتوطيد العلاقة بين المركزين ولتقوية التكامل بينهما، لتحقيق ذلك وضع التصميم عدة أهداف موزعة بين المركزين حسب وضعية ووظيفة كل مركز.

لزم الأمر تعزيز وتقوية الوظيفة السياحية التي تتوفر عليها مركز سيدي حرازم، بإلغاء المنطقة السكنية المبرمجة من طرف تصميم التهينة السابق وتغييرها بمناطق سياحية، في حين أنه تقرر إعادة هيكلة لمركز السخينات الذي تتوفر على نقطة سوداء، تتمثل في حي "الزنزلة" الذي يعتبر حي عشوائي لا تتوفر على أبسط التجهيزات الضرورية والبنيات التحتية الطرقية، بالإضافة إلى أنه يشكل خطرا على السكان بتواجده بمنطقة مهددة بانزلاقات للتربة.

يعد البحث عن مناطق جديدة للتوسع، تحديا كبيرا، خاصة أن البنية العقارية بالمنطقة تعد معقدة، لترجمة هذا التصميم على أرض الواقع، كان من الضروري، تحسين الولوجية بين المركزين عبر وضع بنيات تحتية طرقية في المستوى الجيد تسهل من عملية التنقل بين المركزين وتعمل على الرفع من درجة استقطابها للسكان (Groupment URAM).

international-GHC. (2016).p454.

يعد مركز السخينات-سيدي حرازم، نموذجا لمنطقة سياحية واعدة، بالنظر إلى المشاهد الطبيعية وتوفرها على المياه المعدنية لسيدي حرازم، لكنها في حاجة إلى مجهودات، ترقى بها إلى هذا المستوى، لأن المنطقة تفتقر لمجالات الترفيه، والمجالات الخضراء، بالإضافة إلى غياب المركبات السياحية المتعددة الوظائف، في ظل وجود مدينة فاس التي يعاني سكانها من ضغوطات كثيرة.

5.2. مركز الحاج قدور: إمكانيات ومؤهلات واعدة في التهينة المجالية:

يقع مركز الحاج قدور بين جماعتين، الأولى جماعة سيدي سليمان مول الكيفان، التي ينتمي إليها ترابيا، والتابعة لإقليم مكناس المنزه، والثانية جماعة ايت حرز الله التابعة لإقليم الحاجب، إضافة إلى موقعه جنوب شرق مدينة مكناس بمسافة

تصل إلى 12 كلم (Cabinet d'urbanisme et d'architecture Ahmed Iraqui. (2002).p30).

تتجلى أهمية مركز الحاج قدور، في كونه نشأ مع مجيء المستعمر، بعد وضع أول التجزئات السكنية التي كانت مرتبطة بالسكان العاملين بالأراضي الفلاحية المملوكة آنذاك للمستعمر الفرنسي، وقربه من المدينة-المركز مكناس وتموقعه بوسط مجال فلاحي خصب، يتشكل من ضيعات فلاحية كبرى ذات مردودية وإنتاجية مرتفعة. يظل ارتباطه المباشر بمدينة مكناس، وتموقعه بمركز الطريق الرابطة بين بوفكران وسبع عيون، الأكثر أهمية، لأن هذا المعطى-إذا تم استثماره-سيشكل رافعة تنموية مهمة بالنسبة لمركز الحاج قدور. يعتبر الحاج قدور من المراكز الضاحوية الصاعدة، حيث يتكون من النواة الأصلية التي وضعها الفرنسيون، وشمالاً تم إحداث دوار على أراضٍ مخزنية استقر بها عمال في المجال الفلاحي يعملون بالضيعات الفلاحية المجاورة، يحمل اسم الحي القديم، ولازال هذا الحي يعاني من ضعف في التجهيزات الأساسية كالماء والتطهير السائل رغم تموقعه بوسط المركز. ففي البداية كانت التجزئات العمومية هي السائدة ليتم بعد ذلك إحداث تجزئات أخرى تابعة للخواص، نذكر من بين هذه التجزئات:

- ليراك 1 / حي الازدهار / الحاج قدور
- ليراك 2 / الحاج قدور 2
- النصر 1
- السكنية
- شيخ اسماعيل

لكن هذا النسيج العمراني يفتقد للتنظيم الحضري حول النواة الأصلية وكذا للتجهيزات المهيكلية للمجال (ساحات عمومية، تجهيزات عمومية...) (Cabinet d'urbanisme et d'architecture Ahmed Iraqui. (2002).p30) استراتيجيات التهيئة بمركز الحاج قدور:

تبين من خلال الزيارات المتتالية، النقص الواضح في مجال الهيكلية المجالية، والتزويد بالبنيات التحتية والتجهيزات الجماعية الأساسية، رغم توفر المركز على مؤهلات متعددة، من بينها الموقع الاستراتيجي، والوسط الفلاحي الخصب والصناعي.

يشهد المركز عدة اختلالات سوسيومجالية تتمثل في، الحالة السيئة للطرق، والنقص في التجهيزات والمرافق العمومية، يرجع ذلك إلى إهمال المسؤولين لهذه الوحدة المجالية البارزة داخل جماعة سيدي سليمان مول الكيفان، وسعيهم لتحصيل الربح السريع، وحيثما غاب ذلك ينصرف اهتمامهم عن المركز المؤهل للعب دور الريادة. وتم فتح مناطق جديدة للتعمير بالقرب من مقر الجماعة حيث تتواجد وحدات صناعية، كمعمل فالنسيا، دانون...

تقف أمام تطور المركز عدة إكراهات، من أبرزها التداخل ما بين جماعتين، الذي يقف عائقاً أمام توسع المجال، ثم ضعف التنظيم الحضري، لأن وسط المركز يتوفر على مسالك وطرق لا تضيف على المشهد العمراني انسجاماً وتناسقاً، بل هناك عشوائية في التنظيم وتوسع مجالي غير موجه، وهذه من بين المعضلات الأساسية التي يعانيها المجال الضاحوي، حيث نجد غياب تفعيل المراقبة الإدارية للبناء، وانتشار أحياء صفيحية وعشوائية تنشأ في غياب الضوابط القانونية.

يفتقد المركز لوظيفة أو دور بارز يحدد هويته داخل المجال الضاحوي التابع لمدينة مكناس، فإذا استثنينا المجال الفلاحي المحيط، يعتبر المركز منامة هادئة تابعة لمدينة مكناس، خاصة وأن المنطقة الصناعية التي تم إحداثها توطنت بعيداً عن المركز، بالقرب من جماعة سيدي سليمان مول الكيفان، الأمر الذي سيعرقل ويؤخر مسلسل التنمية بمركز

الحاج قدور، فإذا اتضحت الرغبة السياسية في المضي بهذا المركز، الذي يتوفر على مؤهلات مهمة، بالإمكان جعله متنفسا للسكان المستقرين بمدينة مكناس، الذين يبحثون عن مجالات قريبة للترفيه أيام العطل، أليس من الممكن توطين مشاريع سكنية كبرى بهذا المجال لاستقطاب السكان والتخفيف عن المدينة المركز؟ أليس من الممكن برمجة مشروع

Cabinet d'urbanisme et d'architecture Ahmed Iraqui. (2002).p35

من هذا المنطلق كان لزاما اتخاذ عدة اجراءات وتدابير لمعالجة هذه الوضعية المتعلقة بإعداد وتهيئة مركز الحاج قدور:

-محاولة ادماج المركز ضمن التجمع الحضري لمكناس وذلك بتحديد وظيفته؛

-إعادة تنظيم وتهيئة المركز وذلك بمدته بالتجهيزات الهيكلية (ساحة عمومية، مركب سسيوثقافي...)

-تهيئة الطرق بمدخل ووسط المركز؛

-معالجة وضعية السكن الهش داخل المركز وذلك بالقيام بدراسات لإعادة الهيكلة؛

-تحسين وضعية التجهيزات الأساسية كالتطهير السائل والصلب؛

-برمجة تجهيزات عمومية كالمؤسسات التعليمية لسد الخصاص: دار المرأة، مركز ثقافي، مجال للترفيه؛

خاتمة:

بالنسبة لتصميم التهيئة فالسمة البارزة بالنسبة لجميع المراكز الضاحوية، هو ضعف تفعيل وتنزيل مشاريع وبرامج التهيئة، بالإضافة إلى بطء انجاز وثيقة تصميم التهيئة، مقابل ارتفاع وتيرة التعمير المتمثلة في تناسل أحياء صفيحية والبناء العشوائي، مما يجعل الوثيقة متجاوزة في ظل تعمير سريع.

نميز بالمجال المدروس بين مراكز تتوفر على أكثر من تصميم للتهيئة، وأخرى لم تعرف التغطية بوثائق التعمير إلا حديثا، فيعكس ذلك على مدى توفر البنيات التحتية والتجهيزات والمرافق العمومية، مما يعني أن المراكز الضاحوية الأولى تكون قد سجلت تراكما في توفير الخدمات والحاجيات الأساسية للسكان، عكس المراكز الضاحوية الأخرى، فقدم التعمير ببعض المراكز كبوفكران التي تتوفر على القصبية الإسماعيلية التي أسسها المولى إسماعيل، ساهم بشكل كبير في تعمير وتحضر المركز، وارتقائه إلى مصاف المراكز الحضرية التي تعرف دينامية عمرانية مهمة جعلتها تحتل الريادة على مستوى ضاحيتي فاس ومكناس.

قائمة المراجع:

- أحمد المالكي. (2008). التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب. أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق ووحدة التكوين والبحث الادارة العامة. جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية-وجدة. ص 16
- عبد الرحمان البكريوي. (1993): التعمير بين المركزية واللامركزية. جامعة محمد الخامس بالرباط. الطبعة الأولى.
- معدل يونس. (2017): إنتاج وتدبير المجالات العشوائية بالضاحية الجنوبية والجنوبية الشرقية للدار البيضاء. أطروحة دكتوراه تخصص الجغرافيا وإعداد المجال. جامعة الحسن الثاني-الدار البيضاء. كلية الآداب والعلوم الإنسانية عين الشق.
- الناوي أحمد. (2016): محاضرات في: التخطيط الحضري في المغرب. سلسلة دفاتر معرفية-دليل الطالب. محاضرات ومناظرات 1.

- هلال عبد المجيد. (2012): فعالية أدوات التخطيط العمراني بين إكراهات الواقع وتأثير التعمير الاستثنائي. أشغال الدورة الثالثة والعشرين للملتقى الثقافي لمدينة صفرو. الشركة العامة للتجهيز والطبع- فاس. الطبعة الأولى.

- Abdelghani ABOUHANI. (2011): Gouverner les périphéries urbaines de la gestion notabiliaire à la gouvernance urbaine au Maroc. Institut national d'aménagement et d'urbanisme, L'Harmattan.
- ABDELHAMID EDDINI. (2012): croissance et déficience urbaines dans l'agglomération de Meknès. Thèse de doctorat. Faculté des lettres Ain chock
- Agence urbaine de Meknès. (2015): Plan d'aménagement de la ville de Sebaa ayoun, note de présentation. Royaume du Maroc. Ministère de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.
- Agence urbaine. (2016): Plan d'aménagement commune boufekrane. Annexe
- Agence urbaine. (2016): plan d'aménagement du centre Ain Cheggag. Annexe
- Bousfiha Sabah. (1989). les petites agglomérations du sais : étude typologique. thèse du doctorat de 3ème cycle. Université François Rabelais-tours.
- Cabinet d'urbanisme et d'architecture Ahmed Iraqui. (2002): document de première concentration : Mechraa Ben Hlima, Tamasna, Kholt, Haj kaddour. Agence urbaine de Meknès. Royaume du Maroc Ministère de l'aménagement du territoire de l'habitat, de l'urbanisme et de l'environnement
- Groupment URAM international-GHC. (2016): Etude du schéma directeur urbain du grand Fés. rapport phase1. diagnostic territorial et enjeux de développement. Royaume du Maroc. Ministère de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. Direction de l'urbanisme.