

عنوان البحث

هيكلية الأحياء العشوائية وآثارها على هوامش مدينة الجديدة بالمغرب - نموذج لدراسة
ميدانية للدواوير الشمالية الغربية لمدينة الجديدة (الأشهب، إبراهيم، الغنادرة)

د. بدر ايباش*¹، د. محمد كواني²، ذة. جميلة السعيدى³

¹ طالب باحث بسلك الدكتوراه جامعة الحسن الثاني كلية الآداب والعلوم الإنسانية المحمدية.
² طالب باحث بسلك الدكتوراه جامعة الحسن الثاني كلية الآداب والعلوم الإنسانية المحمدية.
³ أستاذة التعليم العالي جامعة الحسن الثاني كلية الآداب والعلوم الإنسانية المحمدية.

*بريد الكتروني الباحث المراسل: ibachbadr@gmail.com

HNSJ, 2025, 6(11); <https://doi.org/10.53796/hnsj611/5>

المعرف العلمي العربي للأبحاث: <https://arsri.org/10000/611/5>

تاريخ النشر: 2025/11/01م

تاريخ القبول: 2025/10/15م

تاريخ الاستقبال: 2025/10/07م

المستخلص

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل ظاهرة هيكلية الأحياء العشوائية في هوامش مدينة الجديدة بالمغرب، مع التركيز على الدواوير الشمالية الغربية للمدينة (الأشهب، إبراهيم، الغنادرة) كنموذج ميداني. انطلقت الدراسة من ملاحظة أن هذه التجمعات السكنية غير المهيكلة أصبحت تُشكل امتداداً حضرياً غير منظم يؤثر سلباً في النسيج العمراني، ويعكس هشاشة التخطيط الحضري والتفاوت في التنمية بين المركز والضاحية.

اعتمد الباحثون على منهج وصفي-تحليلي مدعوم بعمل ميداني وخرائط طبوغرافية وصور جوية ومعطيات إحصائية للفترة (2005-2025)، بهدف فهم التغيرات المجالية والديموغرافية التي مست هذه الدواوير. أظهرت النتائج أن مدينة الجديدة شهدت نمواً سكانياً واقتصادياً سريعاً لم يواكبه تخطيط حضري كافٍ، مما أدى إلى توسع أفقي وعمودي عشوائي في الضواحي. كما أبرزت الدراسة أن دواوير الغنادرة والأشهب وإبراهيم تحولت من تجمعات قروية إلى أحياء حضرية مكتظة تفقر للبنيات التحتية والخدمات الأساسية.

خلصت الدراسة إلى أن هذه الأحياء العشوائية أصبحت من أبرز التحديات التي تهدد التوازن العمراني والمجالي لمدينة الجديدة. ورغم جهود إعادة الهيكلة التي باشرتها السلطات المحلية عبر تحسين الإنارة، الصرف الصحي، وتبليط الأزقة، فإن غياب المقاربة التشاركية في التخطيط واستمرار الهجرة القروية يزيدان من تعقيد الظاهرة. توصي الدراسة بضرورة اعتماد رؤية حضرية شمولية طويلة المدى، تقوم على التخطيط المسبق، وتخصيص احتياطات عقاري مستدام، مع إشراك السكان في مشاريع التأهيل للحد من تفاقم السكن العشوائي وتعزيز الاندماج الحضري.

الكلمات المفتاحية: الأحياء العشوائية، النسيج العمراني، الضواحي، التوسع الحضري، إعادة الهيكلة.

RESEARCH TITLE**The Structuring of Informal Settlements and Their Impacts on the Margins of El Jadida City, Morocco – A Field Study of the Northwestern Douars (Al-Ashhab, Ibrahim, Al-Ghanadra)****Abstract**

This study aims to analyze the phenomenon of restructuring informal settlements on the outskirts of El Jadida City, Morocco, focusing on the northwestern douars (Al-Ashhab, Ibrahim, and Al-Ghanadra) as a field case study. It originates from the observation that these unplanned settlements have become unregulated urban extensions that negatively affect the city's urban fabric and reflect spatial inequality and weak urban governance.

The researchers adopted a descriptive–analytical approach supported by fieldwork, topographic and aerial mapping, and statistical data covering the period (2005–2025) to explore demographic and spatial transformations in these areas. The results reveal that El Jadida has experienced rapid population and economic growth unmatched by adequate urban planning, leading to both horizontal and vertical informal expansion in its suburbs. The studied douars, originally rural communities, have evolved into densely populated urban neighborhoods lacking basic infrastructure and essential services.

The study concludes that informal settlements have become one of the major challenges threatening the spatial and urban balance of El Jadida. Despite local authorities' efforts in restructuring through improvements in public lighting, sanitation, and road paving, the absence of participatory planning and continued rural migration exacerbate the problem. The study recommends adopting a comprehensive long-term urban vision based on proactive planning, sustainable land reserves, and community involvement in upgrading projects to limit the spread of informal housing and promote urban integration.

Key Words: Informal settlements, urban fabric, suburbs, urban expansion, urban restructuring.

تقديم عام:

شهد المغرب مثل باقي بلدان العالم الثالث تحولات مجالية كبيرة موازاة مع التطور الاقتصادي والاجتماعي، فأصبحت المدن الكبرى والمتوسطة تعرف تطورا كبيرا بفعل تيارات الهجرة القروية والزيادة الطبيعية للسكان الحضرية. وبفضل تطور مجال التهيئة والتخطيط المجالي وصل عدد المدن المغربية اليوم إلى أكثر من 400 مدينة (ما بين مدن صغيرة ومتوسطة وكبرى)، بفضل ارتفاع مجموعة من المراكز والجماعات القروية إلى مستوى البلديات. إذ أصبحت تعرف المجالات المجاورة للمدن تكاثرا وتضخما للسكن العشوائي أدى إلى اختلال على مستوى النسيج العمراني.

ومثل جل المدن المغربية المتوسطة والتي تعرف نهضة عمرانية حديثة، لم تستطع مدينة الجديدة إرضاء متطلبات وحاجيات العدد المتزايد من السكان. وفي ظل تنمية حضرية غير متناسقة وتدبير حضري غير موفق، لم يكن ممكنا خصوصا مع الانتعاش الحضري التي عرفتها المدينة منذ ثمانينيات القرن الماضي؛ وأمام عجز المسؤولين عن توفير منتج سكني، لجأ السكان المهاجرون والقادمون إلى الجديدة من أجل الاستقرار، إلى الحلول الفردية (هل نتحدث هنا عن تعمير ذاتي؟) غير أن ذلك لن يكون ممكنا وسهلا، لا من الناحية القانونية ولا من حيث الثمن، إلا خارج المدار الحضري. بمعنى أن مدينة الجديدة لم تكن قادرة على استقبال الأعداد الهائلة من الوافدين ففقدتهم نحو المجال الهامشي لها.¹

كل هذه العوامل ستؤدي إلى خلق مجال ثالث «مجال شبه حضري» والذي اتخذ أشكالا مختلفة ساهمت في تطوير وتغيير من نسيج المدينة، إضافة إلى الضغط على المجالات الريفية المجاورة للمدينة بفعل النمو الديموغرافي السريع، وكذلك تطور الاستثمارات الاقتصادية. ومن أهم هذه الأشكال الحضرية، بروز شكل (الأحياء العشوائية)، والذي عرف هو الآخر تطورا منذ فترات زمنية متعاقبة، بسبب الهجرة من الريف إلى المدينة بحثا عن العمل والاستقرار من جهة، ولتحسين الوضع الاجتماعي والاقتصادي للأسرة من جهة ثانية. كما ساهمت الظاهرة في توفير السكن الحضري للفرد في ظل تفاقم مشكل السكن وصعوبة الحصول عليه بسبب ارتفاع أسعار العقارات، وصعوبة المعيشة.

1. الإطار النظري للدراسة

تعد نظرية المجال عند سميير أمين² من أهم النظريات المؤطرة لموضوع الممارسات المجالية، فعندما نتطرق إلى الفكر الإنسي في الجغرافيا، فيجب استحضار المفاهيم التي تهتم بهذا البراديجم الجغرافي، وأبرز هذه المفاهيم تلك التي وصفها سميير أمين، وهي نظرية المركز والهوامش، فمن خلالها ركزنا على العلاقة بين المركز والضاحية ومدى مساهمتها ضمن هامش مدينة الجديدة، بحمولتها الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والطبقية والمجالية في تطور النسيج الحضري للمدينة.

2. الإطار المنهجي للدراسة

1.2 إشكالية الدراسة

أضحت ظاهرة تمدن الأرياف المجاورة للمدن؛ تنتج وضعية التراكم والتجهين بين المدن والأرياف، عن طريق بروز دواوير بالمجالات الضاحوية، وبرزت أشكال حضرية عشوائية (غير مخططة) بالمدينة المغربية، التي تؤثر على نمو المدن من خلال واقعها وتحكمها في تحديد مستقبل نسيج المدينة الحضري والعمراني على حد سواء.

¹ إسماعيل الخياطي، انتشار التمدين وتطور السكن الغير اللائق بالمجال المجاور لمدينة الجديدة، أي علاقة ندوة "إعادة تشكيل وتنمية المجالات البيحضرية بحوض البحر الأبيض المتوسط رؤى متقطعة" الجديدة 29، 30، 31 أكتوبر 2015 المجلد الأول ص 320.

² سميير أمين (1931-2018) مفكر وسياسي وعالم اقتصاد مصري، له ازيد من 100 مؤلف ومقال في الاقتصاد والمالية، شغل عدة مناصب سياسية واقتصادية في عديد من الدول، كما عمل مستشار اقتصادي لمنظمة الأمم المتحدة، في البداية في الدلالة على الفروق الاقتصادية بين الدول المتخلفة والنامية التي ادرجها ضمن خانة الهوامش، وبين الدول الرأسمالية الغربية المتقدمة في الميادين الاقتصادية، إلا انه أبان في عدة مؤلفات ان نظرية المركز يمكن ان نجدها حتى داخل نفس البلد وحتى داخل نفس المدينة، وذلك من خلال تبيان النمو الاقتصادي والاجتماعي بين المجالات.

فالتوسع العمراني لمدينة الجديدة أدى إلى حدوث اختلال توازن بين السكان وما تقدمه المدينة، التي أصبحت بذلك عاجزة عن تأدية دورها، مما خلق ضعفا في الربط والحركية، والتسيير الوظيفي والمجالي خاصة بالأحياء المحيطة بالمدينة والتي اخترناها كنموذج لدراستنا وهي أحياء: (دوار الأشهب - دوار إبراهيم - دوار الغنادرة). فقد برزت فيها الظاهرة المدروسة بشكل هام ومميز، نجدها تقتصر إلى أبسط المرافق المختلفة والضرورية، وبوجود عوائق طبيعية وأخرى غير طبيعية للتوسع المجالي للمدينة كالمنطقة الصناعية (الجرف الأصفر) في جنوب المدينة والمركب السياحي (مازاغان) في شمالها اللذان يقعان كحدود للنسيج الحضري لمدينة الجديدة. وهذا ما جعل منها عائقا كبيرا في مجال النمو الحضري للمدينة وتطورها، وتسبب في تشويه مظهرها الخارجي وأساء إلى تاريخها الحضري والعمراني.

من خلال هذه الدراسة يمكن لنا طرح إشكالياتنا وطرح عدة أسئلة على النحو التالي:

- **الدواوير المحيطة بالمدن يتزايد عليها الضغط، وينتج عنها سكن عشوائي يؤثر على التوازن التنموي للمجال.**

- ما انعكاسات التوسع العمراني على ضواحي المدينة؟ وما وقع الأحياء العشوائية على النسيج الحضري؟ وكيف له أن يساهم في خلق فوضى حضرية، وإعاقة للتنمية العمرانية للمدينة؟ وهل يمكن للدولة التخلص منها أو إعادة إدماجها (نموذج إعادة الهيكلة لهاته الدواوير) حاليا؟

2.2 منهجية الدراسة

حسب طبيعة الموضوع تم الأخذ بعين الاعتبار مجموعة من المناهج العلمية المكتملة لبعضها البعض، ولدراسة موضوعنا بطريقة جيدة استخدمنا المنهج الوصفي الذي يركز على الوصف الدقيق والتفصيلي للظاهرة، كما تم الاعتماد على المنهج التحليلي وذلك من أجل تحليل البيانات والمعطيات المتوفرة عن الموضوع محل الدراسة، والمنهج المقارن لمقارنة الوضع الحالي للظاهرة في الواقع مع ما يجب أن تكون عليه.

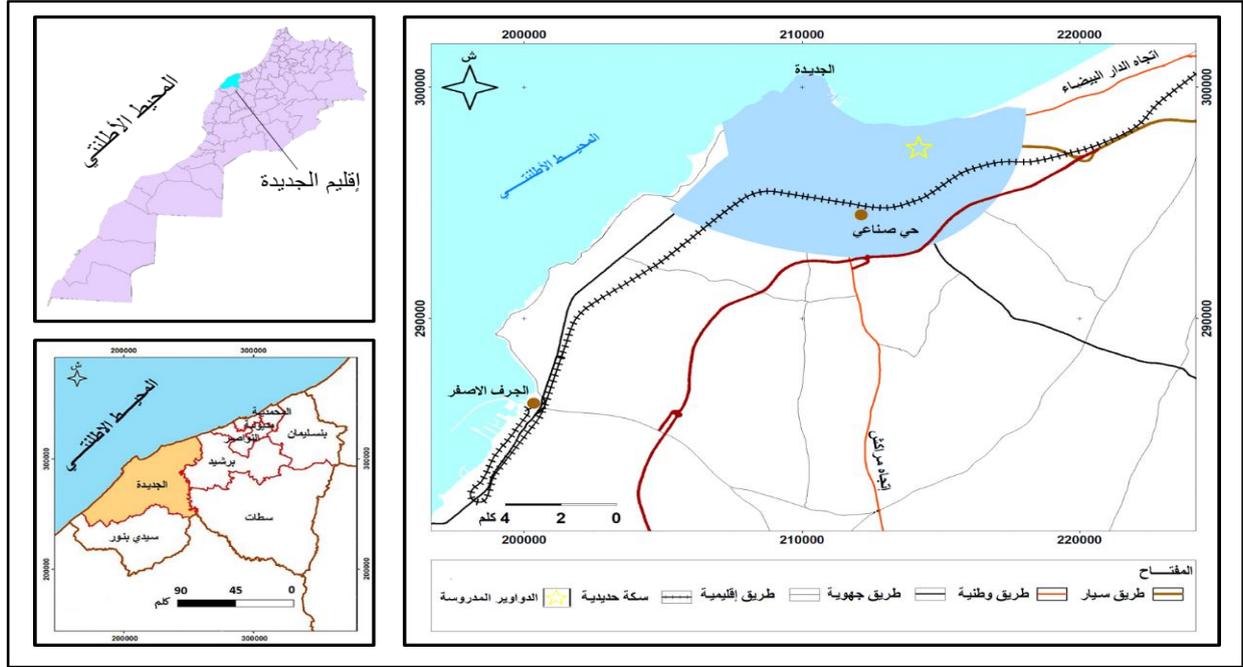
ولجمع المعلومات اعتمدنا على الآتي:

- العمل الجيولوجرافي للاطلاع على الأبحاث والدراسات والأعمال التي لها علاقة بموضوع البحث؛
- العمل الميداني من خلال زيارة الإدارات وزيارة مجال الدراسة بصفة دورية؛
- العمل الخرائطي ويتجلى في الخرائط الطبوغرافية والجوية وعمل خرائط بنظم معلوماتية ArcGIS؛
- تحليل الوثائق والسجلات الإدارية - الجداول الإحصائية -- الدراسات التقنية - الصور الفوتوغرافية.

III. الإطار المجالي والزمني للدراسة

تم حصر المجال في ضواحي مدينة الجديدة، وتم اختيار الدواوير الشمالية الشرقية (الأشهب - الغنادرة - إبراهيم) كمجالات للعمل الميداني. إذ جاء اختيار هذه الدواوير باعتبارها مناطق تتدرج ضمن هامش مدينة الجديدة، بحمولتها الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والطبقية والمجالية، وفيما يلي خريطتي توطين مدينة الجديدة والدواوير المدروسة.

خريطة رقم 1: التقطيع الترابي لجماعة الجديدة



المصدر: عمل ميداني

● الموقع الجغرافي

يحد المجال النفوذ الترابي لإقليم الجديدة: من الجهة الغربية المحيط الأطلنطي، وجنوبا إقليم سيدي بنور، وشرقا إقليم سطات، وشمالا إقليم برشيد.

● أما المجال المدروس: تقع دواوير الشهب والغنادرة وإبراهيم في الضاحية الشرقية لمدينة الجديدة كما تبينه الخريطة التالية.

خريطة رقم 2: الدواوير المحيطة بضواحي مدينة الجديدة والدواوير المدروسة



المصدر: جماعة الجديدة، عمل ميداني.

تقع هذه الدواوير في ضواحي المدينة وتشكل حزاما لها، من هنا سنركز على دواوير الضاحية الشرقية التي نعتبرها معبرة، لما توفره من عناصر جذب للسكان وكذلك تأثيرها على النسيج العمراني في المستقبل.

أما على مستوى الإطار الزمني، فبالنسبة للمعطيات الميدانية الخاصة بكل دوار، فقد حصرنا الدراسة في مدة 20 سنة؛ أي الفترة الزمنية ما بين 2005 و2025، أما بالنسبة للمعطيات الديموغرافية والإحصائية، فقد تمت الاستعانة بمعطيات المندوبية السامية للتخطيط (إحصائيات 2004 و2014 و2024) كما تمت الاستعانة بنتائج الوكالة الحضرية بالجديدة.

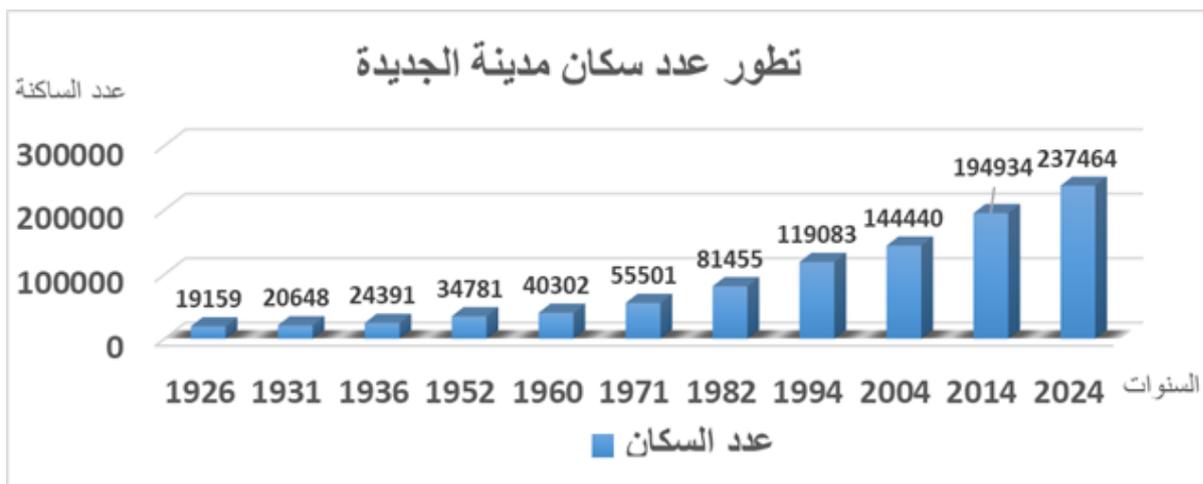
1. مناقشة نتائج الدراسة

المحور الأول: مدينة الجديدة في تطور مستمر

1. تطور النمو الديمغرافي للمدينة

تمثلت الدينامية الحضرية القوية في سرعة التمدين الذي طبع المدينة وهوامشها، وذلك بتزايد السكان بوتيرة سريعة، إذ تضاعف العدد ثلاث مرات ونصف خلال 40 سنة، بحيث انتقل العدد من 55501 نسمة سنة 1971 إلى 194934 نسمة سنة 2014 و ذلك بزيادة قدرها **251%**. ومن خلال المبيان 1 نرصد تطور سكان مدينة الجديدة عبر السنوات.

مبيان 1: تطور عدد سكان مدينة الجديدة بين سنتي 1926 و2014



المصدر: المندوبية السامية للتخطيط

2. النمو الاقتصادي للمدينة

أضحت مدينة الجديدة محركا أساسيا في التنمية الاقتصادية، لما توفره من فرص الشغل والنشاط التجاري والخدمات، وكذلك تعد موردا رئيسيا للدخل الضريبي ومجالا للاندماج، ومنه؛ فهي محرك اقتصادي عند الغالبية ومكانا للشغل والعمل، لما تتوفر عليه من مقومات اقتصادية واجتماعية ومقصدا لأبناء الضاحية، نظرا لضعف الأنشطة بضاحيتهم. ومن بين مؤهلات المدينة:

- **الصناعة:** تشييد المركب الصناعي الجرف الأصفر سنة 1982 والذي أعطى دينامية كبيرة للمنطقة ككل؛
- **الخدمات:** يضم هذا القطاع عدة فروع (النقل، الإدارة، الصحة، التجارة) لكن تلعب التجارة والإدارة دور المهيمن في تنمية قطاع الخدمات لأنهما يشغلان يد عاملة معتبرة ويتمثل في مراكز الاتصال، عكس قطاع النقل الذي يعاني الإهمال؛

• **القطاع السياحي:** قطاع واعد بحكم موقع المدينة وكذلك مؤهلات المنطقة الطبيعية والثقافية، وتنقسم السياحة إلى قسمين:

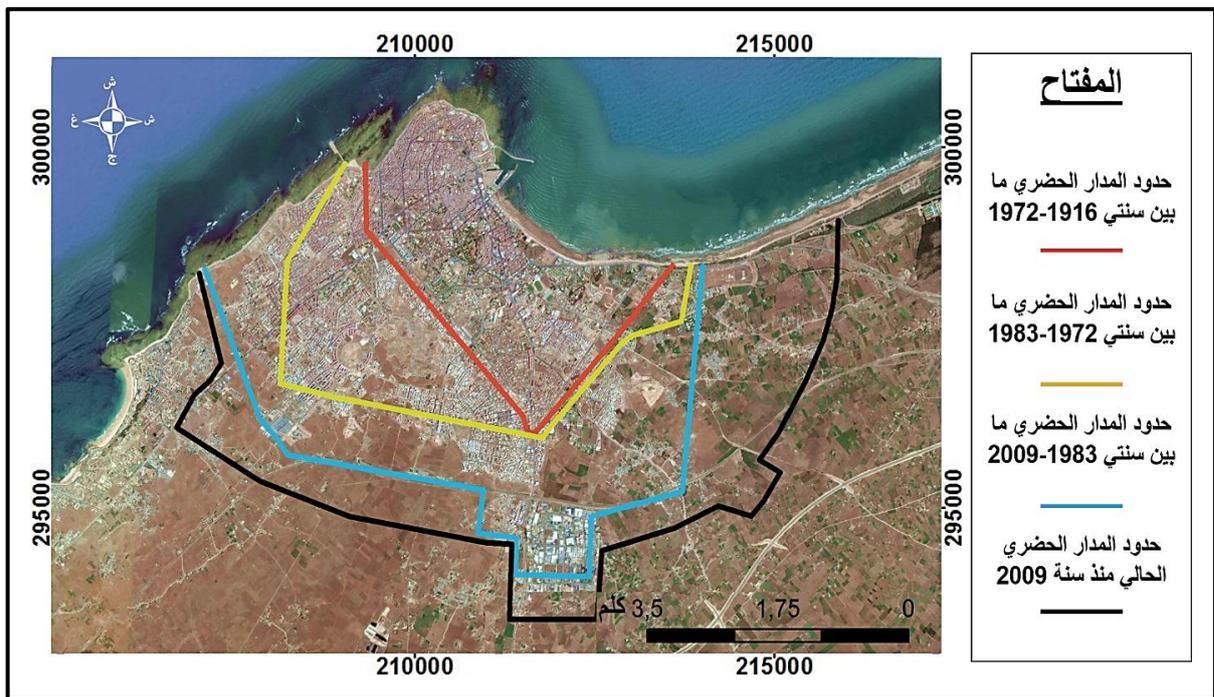
- **السياحة الطبيعية:** تعد الشواطئ من أهم المواقع الطبيعية للمدينة ومكانا مهما لإنشاء الفنادق، خصوصا بعد إنشاء المركب السياحي مازاغان.

- **السياحة الثقافية:** إن الموقع المتميز للمدينة كان له مكانة خاصة منذ القدم، إذ تعاقبت على المدينة عصورا تاريخية وحضارات مختلفة كلها خلفت شواهد أثرية منها: إنشاء البرتغاليين للمدينة القديمة، وإنشاء المُعَمَّر الفرنسي أحياء أوروبية خارج أسوار المدينة القديمة.

ج. توسع المدار الحضري بالجديدة

إن أهم ما يثير الدارس والمهتم بالظاهرة الحضرية، يجد أن مدار مدينة الجديدة يتطور ويتوسع بشكل عشوائي في اتجاهات دون أخرى، مع عدم احترام مورفولوجيا تخطيط المدينة، الذي تطبعه اعتبارات سياسية، في اختيار ضم مناطق دون أخرى، رغم أن الدراسة المورفولوجية للمدينة يجب أن يكون التصميم شعاعي ويبرز المدينة وأحياءها على شكل حلقات متتابعة حول نقطة مركزية وهي الحي البرتغالي، وهذا ما تمثله خريطة رقم (3) تطور حدود المدار الحضري عبر السنوات.

خريطة رقم 3: تطور المدار الحضري عبر السنوات لمدينة الجديدة



المصدر: جماعة الجديدة، عمل ميداني برنامج (ArcGis)

انتقلت مساحة مدينة الجديدة من مساحة تقدر ب **13 كلم²** سنة 1971 إلى مساحة تقارب **33 كلم²** سنة 2014، وذلك بزيادة قدرها **144%+**. وهذا يبرهن على عدم ملائمة الزيادة السكانية مع توسع المدار الحضري.

المحور الثاني: مظاهر وعوامل التحول الديمغرافي والمجالي لضواحي مدينة الجديدة

"نموذج دواوير (الشهب، الغنادرة، إبراهيم)"

1. تطور الأحياء العشوائية "الدواوير سابقا" (الشهب، الغنادرة، إبراهيم) ديمغرافيا ومجاليا.

1-1 نمو ديمغرافي متغير في الزمان والمكان:

تم تسجيل ارتفاع لعدد السكان مقارنة مع الفترة السابقة وكذلك تفاوت عدد الأسر من دوار إلى آخر، و هذا ما يبينه الجدول الآتي:

جدول رقم 1: عدد الأسر بالدواوير بين سنتي 2004 و 2018 و 2024

الدواوير	عدد الأسر سنة 2004	عدد الأسر سنة 2018	عدد الأسر سنة 2024
الشهب	-	692	734
الغنادرة	-	420	430
إبراهيم	-	367	486
المجموع	982	1479	1650

المصدر: - إحصاء سنة 2004 المندوبية السامية للتخطيط (جماعة الحوزية).

- إحصاء سنة 2018 وكالة العمران الجديدة.

- إحصاء سنة 2024، عمل ميداني

في سنة 2004، كان مجموع الأسر بالدواوير المدروسة حوالي 982 أسرة، أما سنة 2018 وصل إلى 1479 أسرة، أي بزيادة +51%، كما أنه انتقل عدد الأسر إلى 1650 أسرة سنة 2024 بزيادة تقدر بحوالي 11.6% وهذا ما يجعل طرح التساؤل التالي: ما المساحة المبنية التي أضيفت إلى الدواوير؟

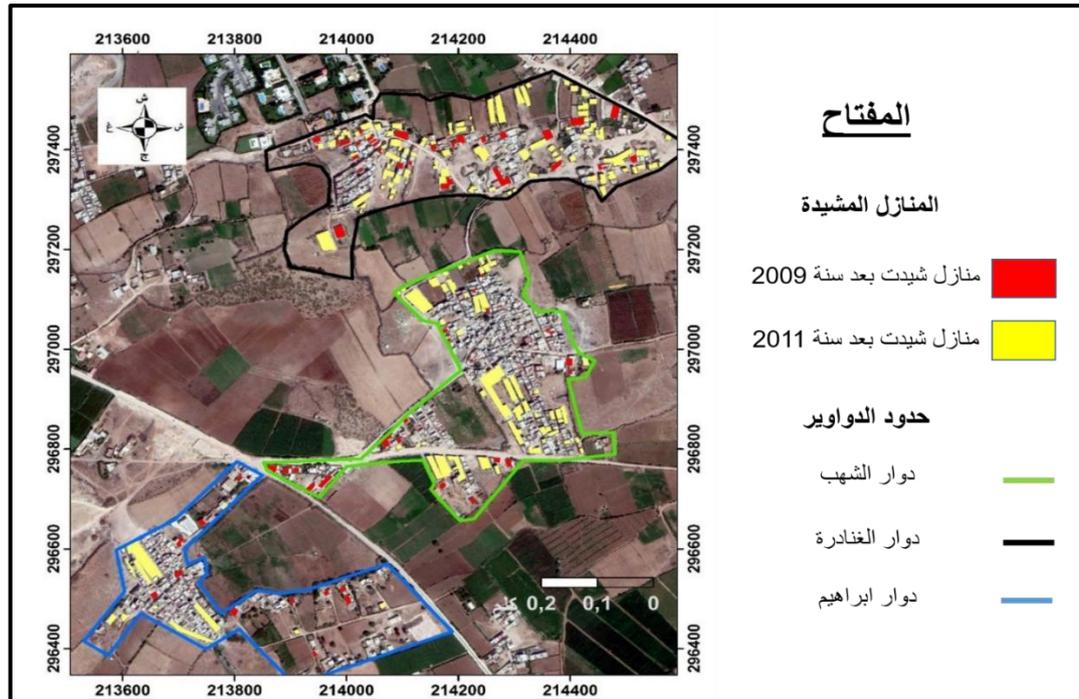
1-2 التوسع العمراني وأشكاله

إن انتشار الأشكال العمرانية التي ترتبط مع التجمعات الموجودة من قبل خصوصا في مجالنا المدروس، كان التوسع عموديا وأفقيا.

أ- توسع أفقي

لمعرفة مدى توسع الدواوير، وتطور المشهد العمراني في هذه الأحياء العشوائية أفقيا، اعتمدنا على صور الأقمار الصناعية خلال 20 سنة الأخيرة، من سنة 2002 إلى سنة 2025. فتم اختيار سنتي 2009 (الانتخابات الجماعية) والتي تم اضمام هذه المناطق إلى و 2011 (الربيع العربي). بحيث أنها تعتبر فترات انتقالية على مستوى المد العمراني الذي عرفته المجالات المجاورة للمدن المغربية بصفة عامة ومدينة الجديدة لم تخرج عن هذا السياق، حيث أردنا التأكد من تأثير هذا التحول على توسع مساحة هذه الأحياء، وذلك باستخدام برنامج نظم المعلومات الجغرافية "ArcGIS"، كما توضحه الخريطة رقم (4).

خريطة رقم 4: حدود الدواوير والمنازل المشيدة بعد سنتي 2009 و2011 بالدواوير المدروسة



المصدر: صورة جوية من Google Earth، عمل ميداني (برنامج ArcGis)

عرف امتداد المباني توسعا سريعا بين 2009 و2011، حيث انتقلت مساحة الدواوير من 22 هكتار إلى 26 هكتار أي بزيادة قدرها +6%.

ومن هنا نسجل عدد المنازل المشيدة والمساحة المضافة ما بين سنتي 2009 و2011 حسب الدواوير بالاعتماد على متوسط مساحة المنزل (60متر²) والنتائج كانت كالآتي:

جدول رقم 2: مجموع مساحة المنازل ومتوسط عددها، والمساحة الكلية للدواوير لسنة 2009 وسنة 2011

الدوار	المساحة الكلية للدوار (متر ²)	مساحة المنازل المشيدة بعد سنة 2009 بالمتر ²	عدد المنازل المشيدة بعد سنة 2009	مساحة المنازل المشيدة بعد سنة 2011 بالمتر ²	عدد المنازل المشيدة بعد سنة 2011
الشهب	119705	2268	38	11611	194
الغنادرة	136836	4456	74	13112	219
إبراهيم	104504	1276	21	4207	70
المجموع	361045	8000	133	28930	482

(لحساب عدد المنازل تم الاعتماد على متوسط مساحة المنزل 60: متر²)

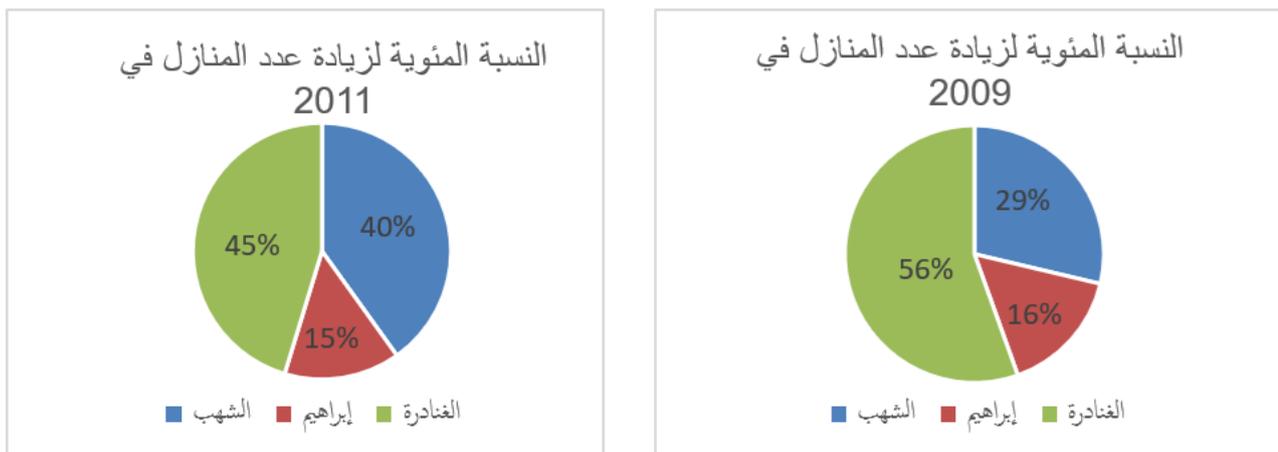
المصدر: عمل ميداني

وبهذا فإن مجموع المنازل المضافة خلال هاتين الفترتين بلغ حوالي:

المجموع	دوار إبراهيم	دوار الغنادرة	دوار الشهب
حوالي 615 منزل مضاف	91 منزل	293 منزل	232 منزل

وهذا ما تبينه النسب المئوية لتطور عدد المنازل (المبيان 3):

مبيان رقم 3: النسب المئوية لزيادة عدد المنازل في الدواوير لسنتي 2009 و2011



المصدر: عمل ميداني

من خلال المعطيات السابقة يتبين أن دوار الغنادرة عرف ارتفاعا كبيرا خلال 2009 و2011 والأمر نفسه بالنسبة لدوار الشهب بزيادة قدرها **+40%** سنة 2011 مقارنة مع 2009، أما دوار إبراهيم فعرف زيادة بنفس النسبة تقريبا **+15%**، وهذا راجع إلى رخص الأئمة بدوار الغنادرة مقارنة مع الدواوير الأخرى، نظرا لموقعه البعيد عن وسائل النقل العمومية.

ب. توسع عمودي:

وفق معرفتنا المسبقة للأحياء المدروسة قبل سنة 2009، كان السكن العمودي في هذه الدواوير محدود جدا، أما بعد سنتي 2009 و2011 أصبح منتشر بشكل كبير، خصوصا في زقاق لا يتعدى عرضها المتر ونصف. ونسجل حسب العمل الميداني الآتي:

جدول رقم 3: عدد المنازل والطوابق بالدواوير

الدوار	عدد المنازل	عدد المنازل ذات طابق R+1	عدد المنازل ذات طابق R+2
الشهب	540	303	44
الغنادرة	327	150	24
إبراهيم	312	189	96
المجموع	1179	642	164

المصدر: عمل ميداني، أبريل 2025

عبر هاته المعطيات نطرح عدة تساؤلات:

ما هو سبب اختيار السكان لهذه الدواوير بعينها؟ لماذا التهافت الكبير على البناء السري خلال فترات معينة؟ ولماذا عرفت بعض الدواوير ارتفاعا في عدد منازلها دون الأخرى؟

2. عوامل تطور الأحياء العشوائية المدروسة

تعد الأحياء المدروسة دواوير قروية في الأساس، وبحكم الزحف العمراني خلال 30 سنة الأخيرة وكذلك قربها من المدار الحضري، إضافة إلى عنصر الهجرة، جعل منها مقصدا للسكان، آمين أن تخضع إلى إعادة الهيكلة. ومن الأسباب التي جعلت هذه الدواوير تعرف توافد للسكان نلخصها فيما يلي:

1-2 الهجرة

تعرف ظاهرة الهجرة في مختلف أنحاء العالم أسباب متعددة، وخصوصا الهجرة القروية وذلك بهدف تحسين الوضع الاقتصادي للأسر. مما أدى إلى كثافة سكانية كبيرة.

جدول رقم 4: الثقل الديمغرافي للدواوير

الدوار	عدد المنازل	عدد الأسر	عدد السكان (5 أفراد في الأسرة)	مساحة الدوار المبنية (الهكتار)	مساحة الدوار المبنية (كلم ²)	الكثافة (نسمة /كلم ²) بالألف
الشهب	540	692	3460	8,73	0,09	40
الغنادرة	327	420	2100	10,69	0,11	20
إبراهيم	312	367	1835	6,44	0,06	28
المجموع	1179	1479	7395	25,86	0,26	28

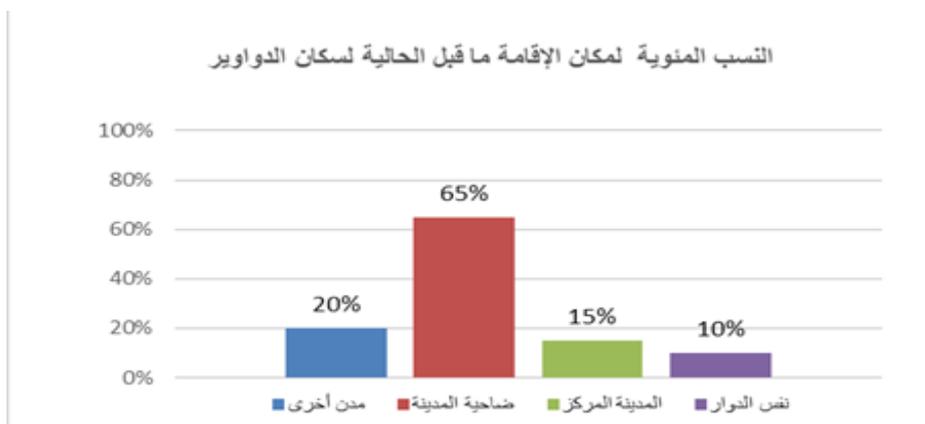
المصدر: عمل ميداني

نلاحظ أن الكثافة السكانية تسجل ارتفاعا كبيرا خصوصا في دوار الشهب 40 ألف (ن/كلم²) متبوعا بإبراهيم 28 ألف (ن/كلم²) ثم الغنادرة 20 ألف (ن/كلم²)، وهذا ما يدفعنا إلى التساؤل حول الأصول الجغرافية لسكان الدواوير.

2-2 الأصول الجغرافية لسكان الدواوير المدروسة

أغلب سكان الدواوير المدروسة خصوصا الذين سكنوا في تسعينيات القرن الماضي هم من المناطق المجاورة للمدينة حسب العمل الميداني الذي قمنا به، والذي تم استجواب 50 شخص من الدواوير الثلاث، التي كانت نتائجه على الشكل الآتي:

مبيان رقم 4: الأصول الجغرافية لسكان الدواوير (النسب المئوية)



المحور الثالث: التهيئة المجالية عبر إعادة هيكلة للأحياء العشوائية المدروسة "دواوير (الأشهب - الغنادرة - إبراهيم)"

1) مظاهر الاختلال على مستوى النسيج العمراني بين مجاورة أحياء نظامية مجهزة (حي كاليفورنيا) وأخرى عشوائية ناقصة التجهيز (دوار الغنادرة)

يعتبر حي الغنادرة من الدواوير القديمة النشأة في المنطقة، وكان يضم أسرا قليلة، لكن أصبح الآن عبارة عن حي أهل بالسكان.

وفق الدراسة الميدانية تمت ملاحظة غريبة؛ وهي تجاور سكن عشوائي وريفي (دوار الغنادرة) مع سكن مخطط ومنظم (حي كاليفورنيا) الراقى.



صورة رقم 1: صورة جوية توضح تجاور حي منظم بحي عشوائي
المصدر: صورة جوية Google Earth سنة 2022

من الوهلة الأولى يتضح عدم التناسق بين الأحياء، فتاريخيا دوار الغنادرة هو الأقدم بعشرات السنين، لكن حي كاليفورنيا الذي أضيف في سنة 2007، يتوفر على الماء والإنارة العمومية والصرف الصحي وكل الخدمات الأساسية لحي الفيلات، في حين أن دوار الغنادرة الذي يبعد عن هذا الحي بأمتار قليلة، لم تكن له هاته الامتيازات رغم أنه داخل المدار الحضري، بحجة أنه هناك إمكانية ترحيل الساكنة إلى موضع آخر.

الصورة رقم 2: مجموعة من الصور توضح تجاور حي منظم بحي عشوائي والتداخل بين سكن فيلات والسكن العشوائي العمودي



المصدر: عمل ميداني 2022/04/06

لكن تغيرت الأوضاع بعد سنة 2011، حيث تم زيادة عدد المنازل بفعل احتجاجات الربيع العربي، والغريب أن التوسع كان أيضا عموديا في عدد كبير من المباني التي لها طابق أو طابقين الذين يشكلون تقريبا النصف، مما أصبح من الصعب إزالة هذا الدور بالنسبة للسلطات المعنية؛ خصوصا أن هناك دواوير كثيرة مثل هذه الحالة. فعملية إحصاء الأسر والدواوير بالضاحية سجلت حوالي 11000 أسرة في 15 دوار مما سيتطلب ميزانية إضافية لترحيل السكان، فكان الخيار هو تحسين الخدمات بهاته الدواوير.

فالتخطيط الحضري يُبنى على تمييز الأحياء عن بعضها البعض، فالقانون يوصي بأن لا تكون أحياء الفيلات وأحياء السكن الفردي (منازل خاصة) أو (العمارات) جنبا إلى جنب؛ والمثال على ذلك يبين دوار الغنادرة التي بدأت فيه إعادة الهيكلة وحي كالفورنيا من خلال مجموعة الصور (الصورة رقم 2).

2) مدى إدماج الساكنة في مستوى تنزيل المشاريع وانخراطها في هاته العملية

تتنتمي ساكنة الأحياء العشوائية في الغالب من الطبقات الاجتماعية ذات الدخل المحدود، وحسب الإحصاء الذي قمنا به على 50 فرد من الدواوير الثلاث، غالبيتهم في مهن المياومة كمهن في الجبص والبناء والكهرباء وغيرها من المهن الغير قارة، مما تلجأ إلى البناء السري أو حتى التطاول على الملك العام. وبما أن هذه المجالات التي تقطنها تتميز بالهشاشة القانونية، فإن إعادة هيكلتها تكون في مصلحة ساكنتها، إذ تسوى وضعيتهم السكنية وتتيح لهم فرصة الاندماج في باقي النسيج الحضري. إلا أن هذه العمليات غالبا ما تتم دون استشارة وإشراف الساكنة المعنية في جميع مراحل تصور إنجاز ومتابعة المشاريع، فالساكنة حسب المقابلات التي أجريناها معهم لم يستشاروا ولم يتم طلبهم سوى في مرحلة استخلاص التكاليف، ويتبين أن مبدأ المشاركة الذي تعتبره الدولة ركيزة أساسية لإنجاح المشاريع يظل حبيس الخطاب الرسمي دون أن يتجسد على مستوى الممارسة والتطبيق، باعتباره يشكل عرقلة يجب تجاوزها؛ من خلال مفاجأة السكان ووضعهم أمام الأمر الواقع، حيث ظلت الساكنة المعنية بهذه التدخلات مقصية دائما من خلال عدم مشاركتها في اتخاذ القرار والإدلاء باقتراحاتهم. ويمثل الجدول (5) عدد الأسر التي أخبرت بقرار الهدم من طرف السلطات المعنية.

جدول رقم 5: عدد الأسر المرحلة في إطار إعادة الهيكلة

الدواوير	عدد الأسر	الأسر المرحلة	النسبة المئوية للأسر المرحلة عن الدوار
الشهب	692	30	4%
الغنادرة	420	32	8%
إبراهيم	367	8	2%
المجموع	1479	70	5%

وبحكم أن قرار الهدم للمنازل التي توجد بملتقيات الطرق، فالمسطرة القانونية تقتضي بالاستفادة من بقع أرضية خاصة في حي النجد، مما يتوجب على المستفيد دفع 20000 درهم للوازم الوثائق والتحفيز.

رغم أن مشروع تصميم التهيئة جاء بمجموعة من الاقتراحات، التي تهدف إلى إصلاح الوضع القائم بالمنطقة، إلا أن هذه الأفكار والاقتراحات لم ترق إلى ساكنة المنطقة، فبادر السكان في وضع تعرضاتهم على هذه الاقتراحات بمقر العمالة.

صورة رقم 3: هدم منازل في إطار إعادة الهيكلة



3. رصد الخدمات الأساسية والبنيات التحتية في الأحياء المدروسة

إن البنيات التحتية والخدمات الأساسية من الضروريات للعيش الكريم وللاستقرار الساكنة، فقمنا برصد أهم الخدمات الناقصة وكذا التي تم تهيئتها.

في مجال التجهيزات: تم تعبيد الطريق رقم 3408 المؤدية إلى الدواوير المدروسة؛

الإضاءة العمومية: تم تجهيز الإضاءة العمومية بالدواوير المدروسة؛

الماء الصالح للشرب وتصريف المياه العادمة: تم ربط الدواوير بشبكة الماء الصالح للشرب وتصريف المياه العادمة من طرف الوكالة المستقلة للماء والكهرباء R.A.D.E.E.J الجديدة "سابقا" حاليا باسم الشركة الجهوية متعددة الخدمات الدار البيضاء-سطات (SRMCS).

تبليط الأرضية: تم تبليط الأرضية في الدواوير المدروسة شهر أبريل 2022.

صور رقم 4: نموذج لتهيئة الأزقة بقنوات الصرف الصحي والإضاءة العمومية وتبليط الأرضية



الهيئة الوطنية للتنمية الترابية الوكالة الوطنية للتعمير والتأهيل العمراني الوزارة المغربية للتعمير والتأهيل العمراني	
مشروع: اشغال ربط الدواوير لشهب ولقنطرة بجماعة الجديدة بشبكة الأثر العمومية	
PROJET : TRAVAUX D'ECLAIRAGE PUBLIC DES DOUARS LACHEHAB & LAGHNADRA A EL JADIDA	
صفحة رقم: 05 / 2018 2018 / 05	
مبلغ الصفقة	1 893 645,60 DHS TTC
مدة الأشغال: 5 أشهر	5 mois
صاحب المشروع: جماعة الجديدة	MAITRE D'OUVRAGE : COMMUNE EL JADIDA
مكتب الدراسات	BUREAU D'ETUDES : MAKALOUIT CONSULTING
المختبر	LABORATOIRE : CONTROLAB
مقولة	ENTREPRISE : ELECTRICITE OTHMANE EL GOUTE

المصدر: العمل الميداني

نظرا لصعوبة ترحيل ساكنة الدواوير، تعد إعادة هيكلة الأحياء الناقصة التجهيز وإدماجها بالنسيج الحضري، هو الحل الأمثل لدى السلطات المحلية، بهدف تحسين ظروف عيش المواطنين عبر محاربة السكن الغير اللائق، وكذلك حماية البيئة والتنمية المستدامة، وهذا ما تم تجسيده بالدواوير المدروسة.

الخلاصة والتوصيات

شهدت أحياء "الدواوير" (الشهب، الغنادرة، إبراهيم) وهي كنموذج لباقي الدواوير المحيطة بمدينة الجديدة مجموعة من الاختلالات العمرانية خلال العشرية الأخيرة، بسبب توافد عدد كبير من المهاجرين سواء كانوا من القرى أو من مدينة الجديدة نفسها، مما أدى إلى انتشار السكن العشوائي بها. فهذه المنطقة تحتضن شريحة اجتماعية مهمشة كانت تعيش في غياب جل التجهيزات الأساسية والبنى التحتية وفي وضع بيئي جد متردي. وفي إطار تعزيز التهيئة الحضرية بالمدينة بدأت إعادة الاعتبار نوعا ما لهاته المناطق المهمشة وذلك بتأهيلها وإعادة هيكلتها وتحسين إطار عيش ساكنتها، إضافة إلى تأهيل البنى التحتية بها وتدعيم سياسة القرب التي تتجلى في ربط الأحياء بالمرافق الحيوية.

رغم مخطط إعادة هيكلة الأحياء ناقصة التجهيز بالمدينة، تظل مخططات مدينة الجديدة تتسم بالعديد من النقائص بسبب تضارب في المصالح بين الهيآت المكلفة بالتخطيط من جهة، وبين تلك المكلفة بتطبيق توجهات هذه المخططات من جهة ثانية، مع غياب مقاربة تشاركية، تشرك جميع الفعاليات المهمة في جميع مراحل التخطيط والتطبيق.

فمن التوصيات التي نوصي بها للحد من تنامي ظاهرة الأحياء العشوائية ذات السكن الصلب في الدواوير المحيطة بالمدينة والتي ستتظم إلى المجال الحضري آجلا أم عاجلا، يجب وضع مخططات وتصاميم تهيئة على المدى البعيد، وفتح مناطق جديدة للتعمير وتطوير قطاع السكن، إضافة إلى توفير احتياطي عقاري للمدينة في حالة ترحيل الساكنة. دون إغفال عنصر التنمية المستدامة مع مراعاة الجانب البيئي في التخطيط العمراني.

الهوامش

¹ إسماعيل الخياطي، انتشار التمدين وتطور السكن الغير اللائق بالمجال المجاور لمدينة الجديدة، أي علاقة ندوة "إعادة تشكيل وتنمية المجالات البيحضرية بحوض البحر الأبيض المتوسط رؤى متقطعة" الجديدة 29، 30، 31 أكتوبر 2015 المجلد الأول ص 320.

² سمير أمين (1931-2018) مفكر وسياسي وعالم اقتصاد مصري، له ازيد من 100 مؤلف ومقال في الاقتصاد والمالية، شغل عده مناصب سياسية واقتصادية في عديد من الدول، كما عمل مستشار اقتصادي لمنظمة الامم المتحدة، في البداية في الدلالة على الفروق الاقتصادية بين الدول المتخلفة والنامية التي ادرجها ضمن خانة الهامش، وبين الدول الرأسمالية الغربية المتقدمة في الميادين الاقتصادية، إلا انه أبان في عدة مؤلفات ان نظرية المركز يمكن ان نجدها حتى داخل نفس البلد وحتى داخل نفس المدينة، وذلك من خلال تبيان النمو الاقتصادي والاجتماعي بين المجالات.

لائحة المراجع

1. بنونة، عبد الحق. (دون تاريخ). قضية إعادة هيكلة الأحياء السرية بالمدن المغربية ودور الباحث الجغرافي . ضمن :المدينة المغربية في أفق القرن الواحد والعشرين بين الهوية الوطنية والبعد المتوسطي .كلية الآداب والعلوم الإنسانية، المحمدية. [ورقة مؤتمر].
2. الخطيب، ماجد. (دون تاريخ). النسيج الحضري للنجف: عوامل النشأة والتغيير .بغداد: دار الشؤون الثقافية. [كتاب؛ دون طبعة وسنة نشر].
3. الخياطي، إسماعيل. (2015). انتشار التمدين وتطور السكن غير اللائق بالمجال المجاور لمدينة الجديدة: أي علاقة؟ ضمن وقائع ندوة إعادة تشكيل وتنمية المجالات البيحضرية بحوض البحر الأبيض المتوسط: رؤى متقاطعة (المجلد 1). الجديدة، المغرب. [وقائع ندوة].
4. التقرير المؤسسي. (8 يونيو/حزيران 2017). تقرير المرحلة الأولى من الدراسة: التشخيص التشاركي المجالي لمدينة الجديدة [تقرير مؤسسي].
5. الريداوي، قاسم. (2012). مشكلة السكن العشوائي في المدن العربية الكبرى .مجلة جامعة دمشق، 28، ص ص غير متاحة. [مقال علمي].
6. الكساب، رجاء. (أبريل/نيسان 2019). العشوائيات بالمغرب... أو انتهاك الحق في السكن .الشبكة العالمية للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية/حقوق السكن والأرض. متاح على : www.hlrn.org/img/documents/al-Kassab_Slums_in_Morocco_Ar.pdf (تاريخ الاطلاع: 2025/10/04).
7. حماني، عبد الإله. (2009). التخطيط الحضري بالمقاطعة الحضرية زواغة (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة سيدي محمد بن عبد الله، فاس. الموسم الجامعي 2009/2008.
8. صواب، ماجدة. (2001). إعادة هيكلة السكن غير القانوني بمدينة فاس: الحصيلة والآفاق (أطروحة دكتوراه غير منشورة). جامعة سيدي محمد بن عبد الله، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، فاس - ظهر المهرز. "2001/2000".
9. **Banque Mondiale & Royaume du Maroc.** (2006). *Maroc : programme « Ville sans Bidonvilles ».* Rapport final : analyse d'impact social et sur la pauvreté.
10. **Direction de l'Habitat Social et des Affaires Foncières, Secrétariat d'État à l'Habitat.** (1999). *Étude relative à la résorption de l'habitat insalubre : redéfinition des méthodes d'intervention, analyse et diagnostic.* Rapport transversal, Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement, de l'Urbanisme et de l'Habitat, Royaume du Maroc.
11. **Fonds d'Équipement Communal.** (2009). *Mission de formation et d'accompagnement des collectivités locales en matière de planification des déplacements urbains : pré-diagnostic PDU du Grand El Jadida.*
12. **Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement, de l'Urbanisme et de l'Habitat, Direction de l'Aménagement du Territoire.** (2000). *Le territoire marocain : état des lieux.*
13. **Ministère délégué auprès du Premier ministre, chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme.** (2005). *Urbanisme non réglementaire au Maroc. Collection : Villes et urbanisme,* mai 2005. Royaume du Maroc.
14. **Agence Urbaine d'El Jadida.** (2014). *Rapport du Conseil d'Administration de l'Agence Urbaine d'El Jadida, 6e session.*