دينامية المراكز الصاعدة ودورها في تنظيم الشبكة الحضرية للمجالات الحضرية الكبرى:

دراسة حالة سيدي يحيى زعير والمدينة الجديدة تامسنا

بنطالب مهى

طالبة باحثة بسلك الدكتوراه، شعبة الجغرافيا، كلية الآداب والعلوم الإنسانية بالمحمدية

جامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء

عبد المنعم عبابوا

أستاذ مكون بالمركز الجهوي للتربية والتكوين لجهة الدار البيضاء – سطات

عبد الغاني الزردي

أستاذ باحث، مختبر دينامية المجالات والمجتمعات، كلية الآداب والعلوم الإنسانية بالمحمدية

المغرب

ملخص الدراسة:

لقد عرف مركز سيدي يحيى زعير دينامية مجالية وسكانية ظهرت ملامحها خلال إحصاء 2004 مما استدعى تحويله إلى مركز حضري صاعد، يلعب دورا وسيطيا بين المجال القروي والمجال الحضري ويساهم في التقليص من الهجرة القروية نحو المدن المتوسطة والكبرى، أي أنه يقوم باستقبال الأسر المهاجرة من قرى وأرياف زعير ويقدم لهم بعض الخدمات التي يتوفر عليها كالمستوصف والمدرسة الإعدادية والثانوية ثم الإدارة التي تتمثل في وجود القيادة والجماعة الترابية بالإضافة إلى خدمات أخرى كالقرب الجغرافي من التكتلات الحضرية الكبرى، كما ساهمت هذه الجماعة في تنظيم الشبكة الحضرية للمدن الكبرى والمتوسطة كالرباط وتمارة، من خلال بناء المدينة الجديدة تامسنا التي حلت إشكالية أزمة السكن والقضاء على التجمعات الصفيحية والعشوائية التي كانت سائدة بعمالة صخيرات – تمارة، إلا أنها تعاني من تحديات اجتماعية واقتصادية كبيرة.

The dynamics of emerging centers and their role in organizing the urban network of major urban areas: a case study of Sidi Yahya Zaer and the new city of Tamesna

Study Summary:

The Sidi Yahya Zaer center has experienced spatial and demographic dynamism, the features of which appeared during the 2004 census, which necessitated its transformation into an emerging urban center. It plays an intermediary role between the rural and urban areas and contributes to reducing rural migration to medium and large cities. That is, it receives families migrating from the villages and rural areas of Zaer and provides them with some of the services it has available, such as the clinic, middle and high school, as well as the administration, which is represented by the presence of the leadership and the territorial community, in addition to other services such as the geographical proximity to major urban agglomerations. This community also contributed to organizing the urban network of large and medium cities such as Rabat and Temara, through the construction of the new city of Tamasna, which solved the problem of the housing crisis and eliminated the shantytowns and informal settlements that were prevalent in the Skhirat-Temara prefecture. However, it suffers from major social and economic challenges.

مقدمة:

تعتبر التحولات المجالية التي عرفتها المراكز المدروسة نتيجة للظاهرة الحضرية التي عرفتها العاصمة الرباط خلال القرن العشرين وبداية القرن الحادي والعشرون، حيث توسعت العاصمة الرباط بسبب النمو الديموغرافي وتطور الأنشطة الاقتصادية والخدماتية، ونظرا لضيق مجالها الذي لا يتجاوز 118 كلم مربع، ونظرا لوضعها الطبوغرافي: وادي أبي رقراق شمالا وعكراش شرقا، وغابة تمارة جنوبا، هذه العوائق والتحديات الطبيعية كانت سببا في عدم قدرة المدينة على التوسع الحضري، ومن هنا اتخذت العاصمة الرباط عدة اتجاهات توسعية أولها كانت في اتجاه موازي لخط الساحل حيث أقيمت عدة أحياء: يعقوب المنصور، الفتح، المسيرة، لتمتد مرة ثانية في اتجاه الشرق حيث ظهرت أحياء جديدة كاليوسفية والتقدم وحي النهضة ثم السويسي[1] ، ورغم هذا التوسع إلا ان المدينة ظلت تعاني من الثقل الديموغرافي ولاقتصادي ومن هنا ظهرت منظومة ضاحوية متفاوتة ومتباينة مجاليا، أول ضاحية توسعية جنوب العاصمة الرباط كانت تمارة التي سرعان ما تحولت من ضاحية فلاحية بقلية إلى مدينة حضرية تصنف ثالث مدينة بعد كل من الرباط وسلا ، ومارست رقابتها على باقي الضواحي الساحلية كعين عتيق التي تميزت بتطور النشاط الصناعي والسكني خلال السنوات الأخيرة، و بالتالي أصبحت هذه الضواحي بفضل اشعاعها الاقتصادي وقربها الجغرافي من العاصمة أصبحت مجالا لاستقبال السكان المهاجرين من المجالات القروية، الذين ظهرت معهم ظواهر عمرانية مشوهة للبيئة الحضرية كالسكن العشوائي والصفيحي، ولتنظيم هذه المجالات الحضرية قررت السلطة على ضرورة بناء مدينة حضرية حديثة في تراب جماعة سيدي يحي زعير تحل من هذه الأزمة وتوفر مجالات سكنية لذوي الدخل المحدود أو غير المنظم، لكن هذه المدينة لم يتم بناءها استنادا إلى المعايير وخصائص المدينة المغربية باعتبارها مجالا ينتج الثروة ورؤوس الأموال ويضمن للجميع حق الولوج إلى الخدمات والمرافق العمومية في اطار العدالة المجالية والاجتماعية (عديدي عبد العزيز).

الإطار المنهجي:

1- إشكالية الدراسة:

تعتبر ضاحية سيدي يحي زعير من الضواحي الخلفية التي يعاني سكانها من تدني في المؤشرات الاجتماعية كالفقر والبطالة والأمية، إلا أنها لعبت دور إعادة التوازن وتنظيم المجال للتكتل الحضري الرباط – تمارة من خلال اعتبارها مجالا توسعيا لتصريف فائض السكان وأزمة السكن وبعض الأنشطة الاقتصادية الخفيفة، وساهم الوعاء العقاري الذي تتوفر عليه هذه الضاحية في دينامية المجال المبني لمركز سيدي يحي زعير وفي بناء المدينة الجديدة تامسنا بمساحة تفوق 800 هكتار، لكن رغم هذه الدينامية إلا أن هذه الضاحية تعاني من إكراهات بنيوية كالسكن العشوائي والصفيحي وضعف في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ومن هذا المنطلق نصوغ السؤال الإشكالي الرئيسي: **إلى أي حد ساهمت المراكز الحضرية الصاعدة في تنظيم الشبكة الحضرية وفي خلق توازن مجالي للمجالات الحضرية الكبرى؟**

ويمكن تقسيم هذه الإشكالية إلى مجموعة من الإشكاليات الصغيرة أو الفرعية وهي كالاتي:

- ✓ ماهي العوامل المساهمة في هذه التحولات المجالية؟
- ✓ ماهي مظاهر التفاوتات والتحولات المجالية بين مركز سيدي يحي زعير و تامسنا ؟
- ✓ ما هو الدور الذي لعبته المراكز الحضرية في إعادة تشكيل وتنظيم المجال؟
- ✓ ما مدى مساهمة المدينة الجديدة تامسنا في الاستجابة لمتطلبات الساكنة الحضرية؟

2- فرضيات الدراسة:

[1] رشيد الأزرق واخرون (2023): التحولات الاقتصادية بالمراكز الصاعدة بضواحي الرباط: بين تراجع الوظيفة الفلاحية وتعزيز الأنشطة الحضرية، جماعة عين العودة نموذجا، مجلة المعرفة، العدد العاشر، ص 600

تتمثل فرضيات هذه الدراسة كما يلي:

✓ تعاني ضاحية سيدي يحيى زعير من إكراهات سوسيو–اقتصادية تمثل في اختلال العلاقة بين حجم السكان وديناميةالأنشطة الاقتصادية.

✓ يهتم مخطط التهيئة الحضرية للمدينة الجديدة "تامسنا" بشكل كبير على قطاع الإسكان دون الاهتمام بالأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، ولهذا تعتبر تامسنا كضاحية منامية تتعدد فيها الأنماط السكنية أكثر من الوظائف الاقتصادية، لهذا نجد علاقة وطيدة بين هذه الضاحية وبين مركز تمارة أو الرباط من خلال التنقلات اليومية للسكان، للولوج إلى الشغل أو إلى الخدمات الأساسية.

✓ تعتبر المدينة الجديدة "تامسنا" ثمرة مجهودات الدولة من خلال التخطيط والتدبير العمرانيين، والاعتماد على مبدأ الحكامة الجيدة من أجل ضبط وتنظيم توسع المدينة الكبيرة وحل أزمة السكن والاكتظاظ في كل من الرباط وتمارة وعين عتيق، وجعلها كقطب حضري كبير ينهض تنمويا بالضواحي الداخلية المعزولة.

3– أهمية الدراسة وأهدافها:

يعتبر مفهوم المراكز الصاعدة والمدن الجديدة بالمغرب نتيجة لانعكاسات الظاهرة الحضرية التي عرفها المغرب عامة، والعاصمة الرباط خاصة، حيث بفضل النمو الديموغرافي الكبير بسبب التزايد الطبيعي من جهة والهجرة القروية من جهة ثانية، لم تعد المدن الكبرى كالرباط والمتوسطة كتمارة على استيعاب السكان وتلبية حاجياتهم من السكن وتوفير البنيات التحتية من الطرق والمواصلات، والمرافق العمومية كالصحة والتعليم وضمان فرص الشغل لجميع السكان، وبسبب الموقع الجغرافي والاشعاع الاقتصادي والاجتماعي للمدن الساحلية للتكتل الحضري الرباط – تمارة، اختنقت هذه المدن بالتمدين السريع وبتطور المجال المبني والتوسع الحضري، وظهور تجمعات عمرانية عشوائية وصفيحية وأحيانا سرية، مما استدعى على ضرورة خلق مراكز حضرية جديدة أغلبيتها منبثقة من الأسواق الأسبوعية لهذا التكتل، ليتطور الأمر إلى خلق مدن جديدة كحل لإشكالية أزمة السكن وتنظيم المجالات الحضرية الكبرى والحد من الظواهر العمرانية السلبية.

أما بالنسبة لأهداف الدراسة فتتمثل فيما يلي:

✓ التعرف على مفهوم العدالة المجالية والتنمية الترابية بالمغرب،

✓ التعرف على انعكاسات الظاهرة الحضرية التي عرفها المغرب عامة ومدينة العاصمة الرباط خاصة،

✓ تشخيص المجال المدروس وتحديد حدوده الإدارية وظيفته الاقتصادية وتحدياته المجالية،

✓ تحديد الأسباب والعوامل المفسرة للتفاوتات وعدم التوازن المجالي،

✓ دراسة توزيع السكان والأنشطة الاقتصادية والمرافق الاجتماعية والتجهيزات الأساسية،

✓ ابراز أهم الاختلالات المجالية والإكراهات التي تعيق التنمية الشاملة.

4– منهجية الدراسة:

4.1. تحديد المناهج وجمع المعطيات النظرية.

ارتأينا في هذه الدراسة الاعتماد على عدة مناهج للخروج بنتائج مرضية ومن بين هذه المناهج: أولا المنهج التاريخي الذي من خلاله درسنا الظاهرة الحضرية بالمغرب عامة وبالعاصمة الرباط خاصة وما ترتب عنها من نتائج إيجابية وسلبية، ثم المنهج الجغرافي الوصفي لوصف المجالات المدروسة طبيعيا، و بشريا، واداريا ومن حيث التفاوتات المجالية في توزيع التجهيزات والمرافق الأساسية الصحية والتعليمية والسكنية، مع تفسير أهم العوامل والأسباب المتحكمة فيهما، كما يجب أيضا الاعتماد على المنهج الكمي بهدف إضفاء الصبغة العلمية والدقة والمصداقية على هذه الدراسة، من خلال الاعتماد على الإحصائيات الرسمية للمندوبية السامية للتخطيط، ومعطيات الاستمارة

الميدانية، بالإضافة إلى العمل البيبليوغرافي المتمثل في جميع المعطيات من الأبحاث والأطروحات السابقة والمعطيات الإدارية، وكما لا يخلو أي بحث جغرافي من استعمال نظم المعلومات الجغرافية خصوصا برنامج SIG في رسم وتمثيل خرائط تطور المجال، والاعتماد على الصور الجوية التي يوفرها برنامج Google Earth Proبالإضافة إلى برنامج Exile وذلك في تحويل المعطيات الكمية إلى جداول ومبيانات مناسبة تساعد على فهم وتوضيح الظاهرة المدروسة بشكل واضح.

4.2. المعطيات الميدانية.

تمثل العمل الميداني في استجوابات السكان من خلال توزيع الاستمارة الميدانية حيث شملت عينة مركز سيدي يحيى زعير حوالي 10٪ من مجموع الأسر القاطنة به حيث تمت تعبئة حوالي 228 استمارة موزعة على كل أحياء المتواجد بالمركز (تجزئة خالد، التوحيد، الهناء، وحدائق-ايكم)، أما بالنسبة للمدينة الجديدة تامسنا فقد اخترنا عينة 5٪ وذلك بتعبئة 368 استمارة موزعة هي الأخرى على أحياء تامسنا: الأمل1، الأمل 2، النور، النسيم، الكنز، الضحى، أحياء الفيلات.

هذا بالإضافة إلى مقابلات مع رؤساء المصالح والمسؤولين الإداريين للإدارات المتواجدة في تمارة وجماعة سيدي يحيى زعير.

5- النتائج والتحليل.

5.1. تحديد الإطار الإداري والموقع الجغرافي لجماعة سيدي يحيى زعير.

ينتمي مجال الدراسة إلى جهة الرباط – سلا – القنيطرة الجهة المحدثة بموجب دستور 2011 والذي تم تطبيقه سنة 2015 حيث أصبحت الجهة عبارة عن مجموعة من العمالات والأقاليم والجماعات الحضرية والقروية[2]، وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية[3]، هذه الجهة التي تحتل موقع استراتيجي قريب من أقطاب اقتصادية كبرى والتي تساهم في تحقيق التنمية على الصعيد الوطني، والجهوي، والمحلي، ويتعلق الأمر بجهتي طنجة – تطوان- الحسيمة، والدار البيضاء – السطات[4]، وتنقسم هذه الجهة التي تمتد على مساحة 17570 كلم مربع أي ما يعادل 2.4 ٪ من المساحة الوطنية[5]، إلى مجموعة من العمالات والأقاليم ومن بين العمالات التي وقع عليها الاختيار لهذه الدراسة هي عمالة صخيرات – تمارة الواقعة في الجنوب الغربي لهذه الجهة، حيث تم اختيار جماعة سيدي يحيى زعير وهي جماعة قروية تنتمي إداريا إلى دائرة عين العودة، والتابعة لقيادة سيدي يحيى زعير التي انضمت لها في إطار التقسيم الجهوي لسنة 1994، بعدما كانت في سنة 1977 تابعة لإقليم ابن سليمان، وتعتبر أكبر جماعة ترابية في عمالة صخيرات – تمارة وذلك بمساحة تقدر بحوالي 564.24 كلم مربع[6]، وتقع على نفوذها المدينة الجديدة تامسنا وعلى مساحة تناهز 900هكتار[7]، تحدها عدة جماعات ترابية منها: مرس الخير وعين اعتيق شمالا، المنزه وعين العودة شرقا، الصباح وعين تيزغة غربا، وسيدي بطاش والغوالم جنوبا، والمرشوش في الجنوب الشرقي.

---

[2] الفصل 135 من الدستور، من الباب التاسع المتعلق بالجهات والجماعات الترابية الأخرى، ص27، www.Constituteproject.org

[3] الفصل 141 من الدستور، ص 28، نفس المصدر السابق

[4] مهى بنطالب، كوثر اقنجاوي (2021): الخصائص السكانية للجماعات الترابية المكونة لجهة الرباط-سلا-القنيطرة حسب احصاء2014، بحث لنيل شهادة الماستر،

[5] موقع جهة الرباط-سلا-القنيطرة 2026

[6] برنامج عمل جماعة سيدي يحيى زعير 2022-2027

[7] كرزازي موسى، المالكي موسى (2014): الحزام الفلاحي لمدن الرباط، سلا تمارة: تراجع مستمر ومضاربة عقارية حادة، مقال ورد ضمن دراسات مجالية جهة مراكش-تانسيفت-الحوز، حول التدبير البيئي واستراتيجية التنمية المستدامة، العدد8، منشورات كلية الآداب مراكش، مجموعة البحث حول: التدبير الجهوي والتنمية الترابية، ص 127

وطبقا للمرسوم رقم 520-08-2 الصادر في 28 من شوال 1429 الموافق ل 28 أكتوبر 2008، الخاص بتحديد الدوائر والقيادات والجماعات الحضرية والقروية للمملكة، حيث تم تقسيم عمالة صخيرات – تمارة كما يلي:[8]

جدول رقم 1: التقسيم الإداري لعمالة صخيرات – تمارة حسب التقطيع الجهوي الجديد لسنة 2015

الدائرة	القيادة	الجماعة الحضرية	الجماعة القروية
		تمارة-الهرهورة الصخيرات-عين اعتيق عين العودة	
تمارة	مرس الخير صباح		مرس الخير صباح
عين العودة	المنزه سيدي يحيى زعير		المنزه أم عزة سيدي يحيى زعير

المصدر: منوغرافية عمالة صخيرات – تمارة 2016

أما من ناحية المورفولوجيا فمنطقة زعير تتميز بتضاريس تتكون من هضبتين أساسيتين: الهضبة الوسطى التي تقع معظمها في إقليم الخميسات[9] و تتميز بوجود سهل قليل الانحدار، أما هضبة زعير السفلى التي ترتفع تدريجا إذ يتراوح ارتفاعها ما بين 290 متر عند النخيلة و390 متر بأحد البراشواة و 470 متر بضواحي الروماني، ثم الهضبة الساحلية التي يتراوح عرضها ما بين 10 و30 كيلومتر وتتكون من سهول منحدرة تدريجيًا باتجاه المحيط، وتحدد حدودها بشكل أساسي وفقا لمعايير إدارية، وتتطابق مع حدود تجمعي الرباط-سلا والصخيرات-تمارة، بين سد سيدي محمد بن عبد الله وساحل المحيط الأطلسي[10]. كما يتوفر مجال الدراسة على مؤهلات غابوية تتمثل في وجود غابة المخينزة بحوالي 50 هكتار، والتي تتشكل أساسا من أشجار البلوط الفليني.[11]

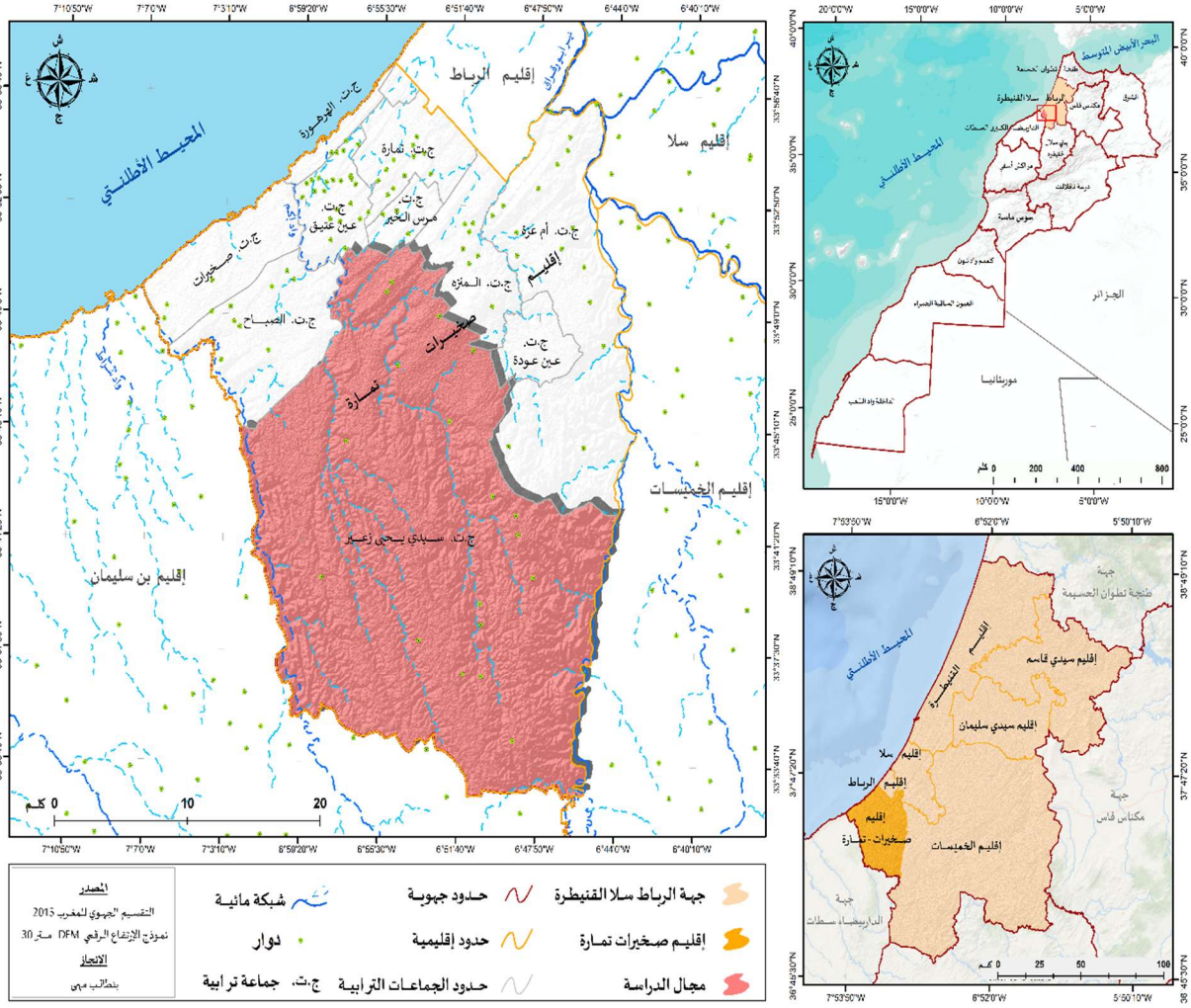
[8] موقع الوكالة الحضرية صخيرات –تمارة 2020

[9] Schéma directeur d'aménagement urbain Khemisset-Tiflet, rapport final décembre 2020, p11

[10] Zakaria SANBI2014-2015 : Etude du réseau de voirie, d'assainissement et d'eau potable du lotissement PLAISANCE dans la nouvelle ville de TAMESNA ; Diplôme de Master Sciences et Techniques ; Université Sidi Mohammed Ben Abdellah ;; p 22

[11] Rapport de la Sortie écologique dans la forêt de Mkhinza à Témara ; sur le site https://fr.scribd.com

خريطة رقم 1: توطين مجال الدراسة ضمن المجال الوطني والجهوي والمحلي حسب التقطيع الجهوي الجديد



5.2. التحولات المجالية لجماعة سيدي يحي زعير: مركز سيدي يحي زعير والمدينة الجديدة تامسنا.

5.2.1. مركز سيدي يحي زعير من سوق أسبوعي إلى مركز حضري صاعد.

لقد تشكل مركز سيدي يحي زعير منذ نشأته الأولى من مرحلتين أساسيتين:

مرحلة التأسيس التاريخية إبان الاستعمار

تتميز جماعة سيدي يحي زعير ببنية قبلية متنوعة حيث تنتمي إلى مجموعة قبلية تسمى "قسم الكيفان" والتي تتكون من ثلاثة قبائل وهم : الرماحة: التي تنقسم إلى :أولاد سعيد، أولاد عزوز، أولاد سالم، ثم قبيلة أولاد الطيب: وتتكون من العشائر التالية: الحوامد، المخيلفات، الحريرات، وقبيلة بني عبيد: والتي وتتكون هي الأخرى من: الزعريين، العبادلة، الشكران، وأصل تسمية هذه الجماعة فهو يرتبط بالولي الصالح سيدي يحي بن منصور الزعري، "وفي سنة 1927 أنشأت إدارة الحماية الفرنسية مركزا حول ضريح سيدي يحي بن منصور الزعري الذي مزال قائما إلى يومنا هذا، وأنجزت به بعض المصالح الإدارية والاجتماعية بطلب من معمري المنطقة، منها مدرسة ومركز بريدي ومجزرة وسوق أسبوعي وكنيسة...، وقد بلغ عدد سكان هذا المركز سنة 1936 حوالي 83 نسمة، منهم 11 فرنسيا و03 أجانب من جنسيات مختلفة و69 من المسلمين" [12]

[12] برنامج عمل جماعة سيدي يحي زعير 2022-2027 ص 21

"كما تعتبر منطقة أحواز الرباط وزعير من المناطق التي عرفت استقرار فئة عريضة من المعمرين، وقد بدأ التهافت الاستعماري الفرنسي على استغلال أراضي المنطقة منذ البدايات الأولى لتوقيع المعاهدة، وإلى حدود سنة 1913 استقر حوالي 13 معمرا فرنسيا بدائرة زعير، خصوصا بقبائل بني عبيد وأولاد كثير والرماحة وأولاد الطيب بعدما استحوذوا على حوالي 1500 هكتار من الأراضي الصالحة للزراعة وتملكوها وبدأوا في استغلالها، وبطلب من معمري منطقة سيدي يحي زعير بدأ التفكير في استحداث مدرسة لصالح أبنائهم ابتداء من سنة 1921، وفق القرار الوزيري لشراء قطعة أرضية لاستحداث مدرسة بها: الفصل الأول :يؤذن بأن يشتري للدولة الشريفة قطعة أرض بسيدي يحي زعير على ملك السيد عبد الرحمان بن إدريس الدكالي مساحتها ألف وخمسمائة وستون مترا مربعا بثمن إجمالي قدره ألف ومائتا فرنك، وذلك لإحداث مدرسة فيه[13]ا".

- **مرحلة ما بعد الاستقلال إلى حدود التسعينيات من القرن الماضي.**

فبعد المرحلة التاريخية التي استوطن فيها المعمر الفرنسي واستولى على أجود الأراضي وجعل من المركز عبارة عن تجمع سكاني أسس به بعض المرافق التي احتاجها في تلك الفترة، وبعد خروج المعمر الفرنسي من المغرب عامة ومن بلاد زعير خاصة، تطور عدد سكان المراكز الخلفية أو الهامشية المشكلة للرباط وتمارة، وذلك كان بسبب أزمة الجفاف التي عرفتها القرى والبوادي خلال الثمانينيات، والتي دفعت بالعديد من السكان إلى هجرة أراضيهم بصفة نهائية والتمركز في المراكز القروية أو المدن الصغيرة كمرحلة أولية للاتجاه نحو المدن الكبرى أو المتوسطة [14]، وبما أن مركز سيدي يحي زعير هو جزء من هذه الظاهرة استقبال العديد من المهاجرين الريفيين مما خلق مشاكل متعددة ابرزها ظهور المجالات الصفيحية التي تنعدم فيها شروط العيش الكريمة، بالإضافة إلى عدم كفاية المرافق والتجهيزات التي أسسها المعمر الفرنسي بهذا المركز، في إلى حدود 1984 وكما هو معروف بأن مركز سيدي يحي زعير انبثق من مجموعة من المساكن الصفيحية التي كانت محيطة بالسوق الأسبوعي حيث كان يشتغل معظم سكانه في الضيعات الفلاحية الاستعمارية، وفي الستينيات من القرن الماضي عرف هذا المركز توسعا مهما يتمثل في وجود الحي الإداري الذي كان يضم القيادة ومقر الدرك الملكي وبعض المساكن المرافقة له، لكن هذا التوسع لم يقضي على المشهد والنمط الريفي للمركز خاصة يوم السوق، حيث أصبح مركز سيدي يحي زعير معروفا بالتجمعات الصفيحية التي كانت تأوي ساكنة الأرياف والقرى المجاورة. لكن خلال الفترة الممتدة من 1984 إلى 1998 عرف هذا المركز تنظيما مجاليا حضريا الذي تمثل في التقليل من دور الصفيح، وبانطلاق أول مشروع سكني تابع للخواص تمثل في تجزئة خالد وهي اليوم تعد أكبر تجزئة على مستوى المركز، هذا بالإضافة إلى تشييد بعض المرافق خلال هذه الفترة كالإعدادية والمركب الإداري للجماعة وبعض الأنشطة التجارية والخدماتية، التي ساهمت في استقطاب السكان حيث أغلبيتهم استقروا في أنوية صفيحية بجانب هذه التجزئة الحضرية أو بجانب الحي الإداري[15] .

ومن خلال زيارتنا الميدانية لمركز سيدي يحي زعير استنتجنا مما سبق أن هذا المركز عرف قفزة نوعية في مشهده الحضري مقارنة مع التسعينيات لكنه مازال يمثل تلك الصورة والنمط الريفي، فهو اليوم عبارة عن مركز صغير يضم مقر القيادة التي كانت سابقا ومقر الجماعة الترابية، وثلاثة مدارس ابتدائية، وإعداديتين وثانوية واحدة، وشريط طولي يضم بعض حاجيات السكان الجماعة لكن في مجملها غير كافية والمتواجدة بالقرب من تجزئة خالد ، كالبريد وبعض المؤسسات المالية، ووجود عيادتين بيطريتين بحكم أن المركز تحيط به مناطق رعوية، وصيدليات ومركز للتحاليل الطبية، أما ما تبقى من هذا الشريط الطولي فهو عبارة عن مقاهي ذات طابع قروي ومجازر بحكم تواجد مجزرة

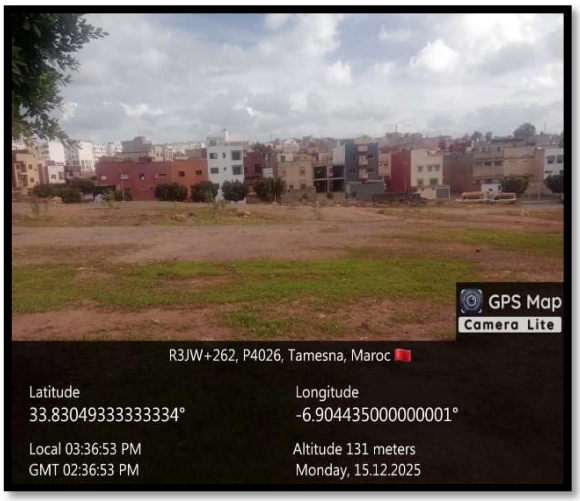
[13] صفحة بوعبيد التركي : مؤرخ زعير سنة 2020

[14] Abdelali Fateh 2009: centres ruraux au Maroc : Evolution spatio-temporelle cas de la région de Rabat-Salé-Zemmour-Zaer ; l'urbanisation de la campagne publucation de la faculté des lettres et de sciences humaines de Rabat ; série colloques et séminaires ; n 162.;p47

[15] كاي يونس 1998-1999: الملكية العقارية والتنمية المحلية، حالة جماعة قروية ضاحوية سيدي يحي زعير، بحث لنيل دبلوم الدراسات العليا، تحت إشراف: إسماعيل العلوي، كلية الآداب والعلوم الإنسانية- الرباط، ص من 166 إلى 169

الجماعة بالقرب من السوق القديم "ثلاثاء سيدي يحيى" الذي تم ترحيله بالقرب من مطقة الربيعة على طريق عين العودة، وكما لاحظنا أيضا أن هذه المجزرة فهي عشوائية من الدرجة الأولى أي أنها لا تتوفر على شروط السلامة الغذائية، ومخلفة لتلوث بيئي كبير خصوصا أنها تقع على مقربة من تجزئة سكنية جديدة طورت المشهد الحضري للمركز وهي من صنف الفيلات "حدائق إيكم" والتي تعبر من خلال ومرفولوجيتها عن الفئة الاجتماعية التي تقطن بها، تم الترخيص لهذا الصنف السكني سنة 2011 في منطقة شديدة الانحدار المحاذية لمجرى لوادي إيكم[16]، في حين تم إنجازها على أرض الواقع ما بين 2013 و 2016،[17] على مساحة 62 هـ وبحوالي 1050 فيلا تمتد على مساحة من 200 إلى 560 متر مربع[18]، هذا بالإضافة إلى المستوصف الذي كانت تتوفر عليه في الأصل، ودار الطالبة، دار الشباب، ثم منتزه سيدي يحيى زعير وهو عبارة عن ملعب لرياضة كرة القدم وبه مساحة خضراء كمتنفس للساكنة بعدما كان سابقا عبارة عن دوار صفيحي يدعى "العكاري" ، ومقر للدرك الملكي، وبعدها تبدأ سيادة المشهد الريفي وطابع العزلة والتشتت.[19]

صورة 1: سيادة المشهد الريفي بمركز سيدي يحيى زعير صورة2: جانب من تجزئة خالد أكبر تجزئة في المركز



5.2.2. تطور ديموغرافي يتميز بارتفاع عدد السكان الحضريين وخاصة في المدينة الجديدة تامسنا.

يتميز النمو السكاني أو الديموغرافي بتطور يختلف بين المركز الحضري و القروي لجماعة سيدي يحيى زعير بما فيها المدينة الجديدة تامسنا، إذ ساهمت ظاهرة التمدين الذي عرفه التكتل الحضري الرباط – تمارة بشكل كبير في تغيرات جذرية طرأت على ملامح الضواحي البقلية، تمثلت في تراجع النشاط الفلاحي لصالح توسع المراكز الحضرية والتدفق وارتفاع عدد السكان الحضريين الذي انتقل من حوالي 37 ألف نسمة سنة 2014، إلى حوالي 98 ألف نسمة سنة 2024 ، مقابل تراجع الساكنة القروية من حوالي 19 ألف نسمة إلى حوالي 14 ألف نسمة خلال الإحصاء الأخير. وهذا ما يفسر لنا على التحسن في الأوضاع المعيشية للسكان، ورغبتهم في الانتقال من نمط عيش قروي إلى نمط عيش حضري وساعد في هذا الأمر هو وجود المدينة الجديدة تامسنا التي ساهمت بقوة في استقطاب تيارات الهجرة القروية وفي حل أزمة المدينة الحضرية تمارة والرباط.

[16] التقرير السنوي للمجلس الأعلى للحسابات برسم سنة 2014، الجزء الثاني، الكتاب الثالث، المجلس للجهوي للحسابات بالرباط ص87

[17] خريطة جوية لمجال الدراسة

[18] Agence urbain de skhirate-Témara, p, 132

[19] ملاحظة ميدانية أجريت يوم 04-12-2023

جدول رقم2: عدد السكان للتكتل الحضري الرباط – تمارة وحسب الجنس 2014- 2024 (النسمة)

الجماعات الترابية	عدد السكان الإجمالي_2014	عدد الإناث 2014	عدد الذكور 2014	عدد السكان الإجمالي_2024	عدد الإناث 2024	عدد الذكور 2024
عين عتيق	23993	11664	12329	73280	36923	36357
عين العودة	49794	24811	24983	98454	49389	49065
المنزه	11370	5723	5647	7143	3572	3571
الهرهورة	15361	7898	7463	20949	10823	10126
مرس الخير	20617	10209	10408	26544	13141	13403
أم عزة	5990	2874	3116	4322	2011	2311
صباح	15029	7493	7536	15551	7774	7777
سيدي يحيى زعير	29671	14498	15173	112563	56668	55895
الصخيرات	59596	29668	29928	122067	61419	60648
تمارة	312828	157015	155813	295606	149436	146170

المصدر: المندوبية السامية للتخطيط، إحصاء 2014-2024

جدول رقم3: تطور عدد سكان المراكز الحضرية بتراب جماعة سيدي يحيى زعير (نسمة)

الجماعة/المراكز	1994	2004	2014	2024
مركز سيدي يحيى زعير	4578[20]	11 176	1 0006	12 315
مركز تامسنا		4020	27 921	86 851

المصدر: إحصاءات 1994إلى 2024

لقد عرفت جماعة سيدي يحيى زعير تزايدا سكانيا إيجابيا ما بين سنة 1994 إلى سنة 2024، إذ انتقل عدد السكان من 19 285 ن سنة 1994 إلى 28 773ن سنة 2004 ، ليرتفع إلى حوالي 57 592 ن سنة 2014، لكن خلال العشرية الأخيرة عرفت الجماعة ارتفاعا ديموغرافيا ملحوظا وصل إلى 116649 ن خلال الإحصاء الحالي لسنة 2024 على مساحة 542 كلم مربع، هذا فيما يخص مجموع تراب الجماعة، أما بالنسبة إلى المراكز المدروسة حيث نلاحظ أن المدينة الجديدة تامسنا عرفت تزايدا ديموغرافيا كبيرا مقارنة مع مركز سيدي يحيى زعير إذ انتقل عدد سكانها من حوالي 27921 ن سنة 2014، إلى حوالي 86581 ن خلال الإحصاء الأخير لسنة 2024 بزيادة قدرها حوالي 57733 نسمة، هذا الارتفاع السكاني جاء نتيجة لاستفادة سكان الدواوير الصفيحية التي كانت متواجدة بمركز سيدي يحيى زعير من شقق اقتصادية أو اجتماعية في تامسنا في اطار محاربة السكن غير اللائق، عكس مركز سيدي يحيى زعير الذي عرف تزايدا سكانيا لكن بوتيرة بطيئة مقارنة مع المدينة الجديدة تامسنا، بحكم أنه مركز صغير تبدأ حدوده من مقر القيادة إلى مركز الدرك الملكي في اتجاه عين العودة، لكن خلال إحصاء 2004 عرف هذا المركز تطورا سكانيا استثنائيا جعله يصنف كمركز حضري صاعد

[20] كاي يونس(1999): الملكية العقارية والتنمية المحلية حالة جماعة قروية ضاحوية سيدي يحيى زعير، بحث لنيل الدراسات العليا، كلية الآداب والعلوم الإنسانية بالرباط، ص 169

يلعب دور الوسيط بين المجال القروي والمجال الحضري، إذ انتقل عدد السكان هذا المركز من10006ن سنة 2014 إلى 12315 ن خلال 2024 . وعلى العموم فمن أسباب وعوامل الدينامية السكانية التي طرأت على هذه الضاحية تأتي في مقدمتها: الزيادة الطبيعية للسكان، ثم الهجرة القروية، وخصوصا هجرة الفقر خلال فترات الجفاف التي تسببت في تفقير السكان خصوصا أولئك الذين لا يمتلكون أرضاً فلاحية، مما أدى إلى هجرتهم من مختلف المجالات القروية نحو كبريات المدن المغربية[21] كالتجمع الحضري الرباط الذي لعب دور التأثير والتأثر في دينامية وهيكلة المجال الضاحوي وساهم في بروز مراكز وتجمعات حضرية جديدة تابعة له وخاضعة لقراراته وسلطته، وبما أن المدينة الحضرية الكبيرة الرباط ونظرا لارتفاع تكاليف السكن والمعيشة بها، في المقابل عدم قدرة الساكنة الفقيرة على العيش والاستقرار بهذا المجال الحضري الكبير، أو ترحيل السكان قسرا بفعل المشاريع وإعادة إسكان قاطني دور الصفيح من الرباط وتمارة[22] ، هذا الأمر ساهم في تنشيط تيارات هجرية قوية نحو الهوامش أو الضواحي الجنوبية حيث إمكانية حصول السكان على السكن وبثمن مناسب، أما بالنسبة للساكنة الأكثر هشاشة وفقرا فقد اتجهت بطبيعة الحال إلى السكن الصفيحي أو السكن غير اللائق والذي تم إيجاد حلول له في السنوات الأخيرة في اطار محاربة السكن غير اللائق أو في اطار برنامج مدن بلا صفيح، حيث بدأت التمركزات الأولى للساكنة الحضرية بضاحية تمارة بحوالي 54٪ وبسبب الثقل الديموغرافي تحولت فيما بعد إلى مدينة حضرية تصنف ثالث مدينة بعد كل من الرباط وسلا [23]، تليها كل من ضاحيتي عين عتيق وعين العودة بنسبة تصل إلى حوالي 26٪ من مجموع الساكنة الحضرية لكون هذه الجماعات تم الارتقاء بهما إلى مراكز حضرية في عهد قريب، مقابل 10٪ من تمركز الساكنة الحضرية في سيدي يحيى زعير، كما يتوقع أن يرتفع عدد سكان الجماعة في السنوات المقبلة، إلى أكثر من 250000 نسمة في أفق سنة2030 حسب توقعات الجماعة[24].

كما عرفت جماعة سيدي يحيى زعير تزايدا ملحوظا في عدد الأسر اذ انتقل عدد الأسر من 13570 أسرة سنة 2014، منها 9644 أسرة في الوسط الحضري، لينخفض عدد الأسر في الوسط القروي بحوالي 4076 أسرة، ليتطور عدد الأسر خلال إحصاء 2024 ب 29368 أسرة في مجموع تراب الجماعة، وخاصة في الوسط الحضري بحوالي 26185 أسرة، أما بالنسبة للمراكز الحضرية المدروسة فقد انتقل عدد الأسر في مركز سيدي يحيى زعير من 2285 أسرة، إلى 3008 أسرة خلال إحصاء 2024، هذا التطور في عدد الأسر يعزى لكون أن مركز سيدي يحيى زعير يعتبر مركزا وسيطيا بين المجال القروي والمجال الحضري، حيث يستقبل تيارات الهجرة من قرى وأرياف زعير نظرا لوجود بعض الخدمات الأساسية، لينتقل بعد ذلك السكان للعيش في المدينة الجديدة تامسنا والتي سجلت أعلى مستوى في عدد أسرها من حوالي 7359 أسرة إلى حوالي 23177 أسرة سنة 2024، وهذا ما يطرح عدة تحديات خاصة على مستوى السكن والتجهيزات والخدمات الأساسية.

---

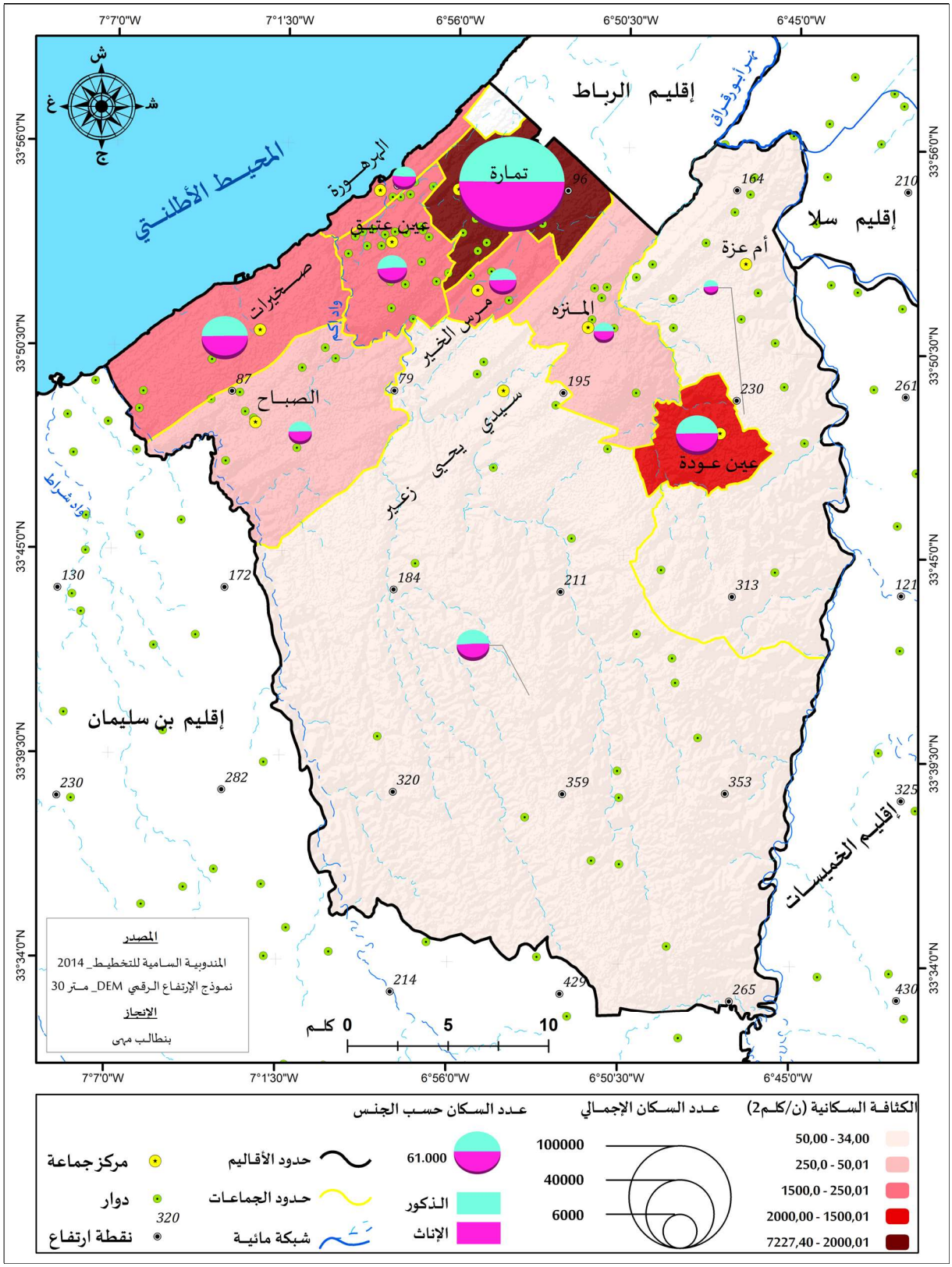
[21] Kerzazi Moussa(2003): migration de la « misère » vers Témara : adaptation ou intégration des nouveaux arrivants , publication de la FLSHR, les mutations sociales et culturelles dans la campagne marocaine, p 86

[22] رشيد الأزرق، واخرون 2023: التحولات الاقتصادية بالمراكز الصاعدة بضواحي الرباط: بين تراجع الوظيفة الفلاحية وتعزيز الانشطة الحضرية ، جماعة عين العودة نموذجا، مجلة المعرفة العدد 10، ص 603

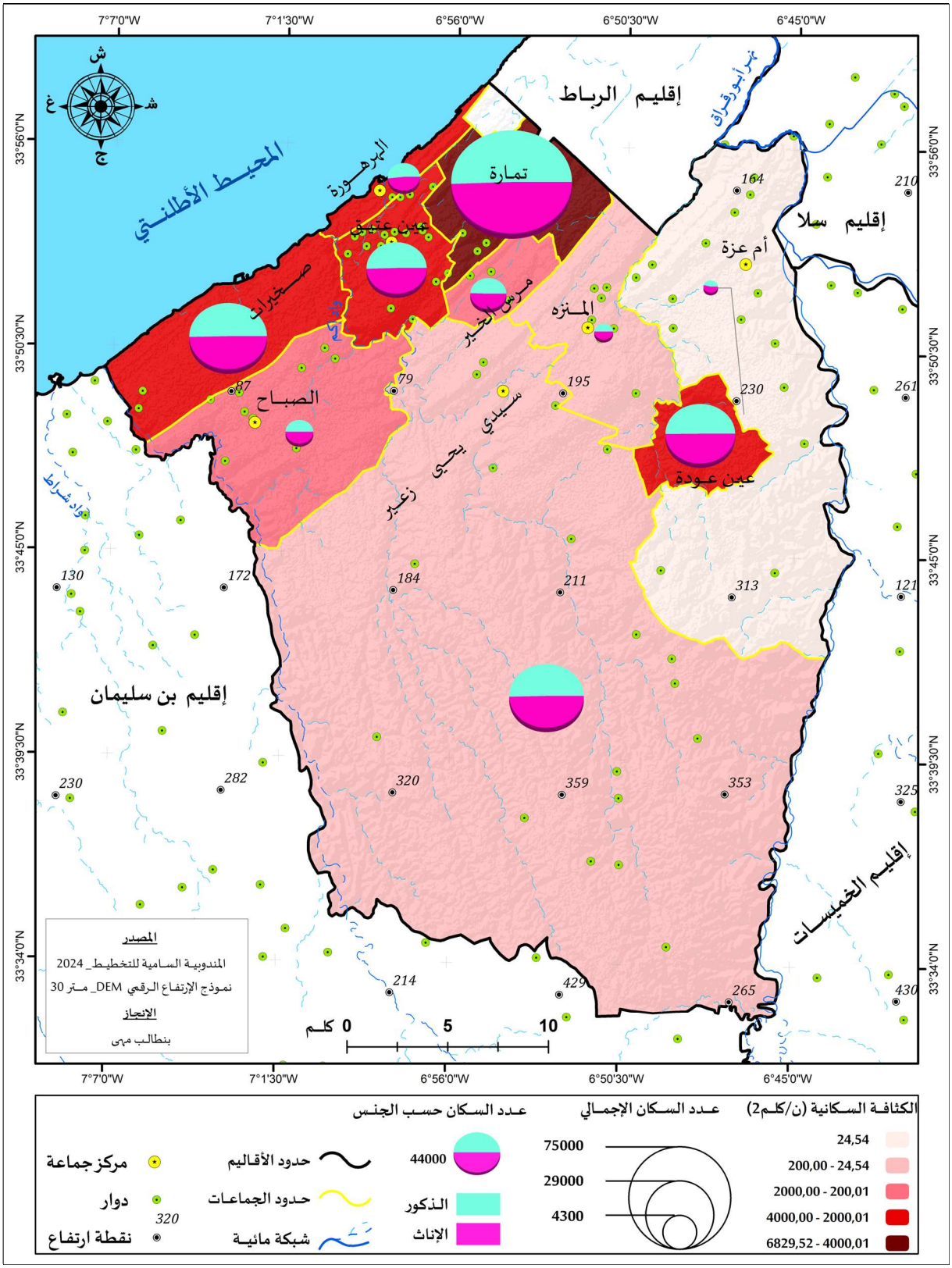
[23] فاتح عبد العالي (2015): التمدين على أبواب العاصمة الرباط: أليات متعددة وأشكال توسع حضري متباينة حالة مدينة تمارة، ندوة علمية متعددة التخصصات جامعة الأخوين إفران، المغرب 23-24 مايو ص 28

[24] برنامج عمل جماعة سيدي يحيى زعير

خريطة رقم 2: تطور عدد السكان وتوزيع الكثافة السكانية لعمالة صخيرات – تمارة حسب إحصاء2014



خريطة رقم 3: تطور عدد السكان وتوزيع الكثافة السكانية لعمالة صخيرات – تمارة حسب إحصاء2024



5.2.3. ديناميةعمرانية وحضرية ضعيفة تتميز بغياب المشهد الحضري وعدم التناسق المعماري والجمالي لمركز سيدي يحي زعير

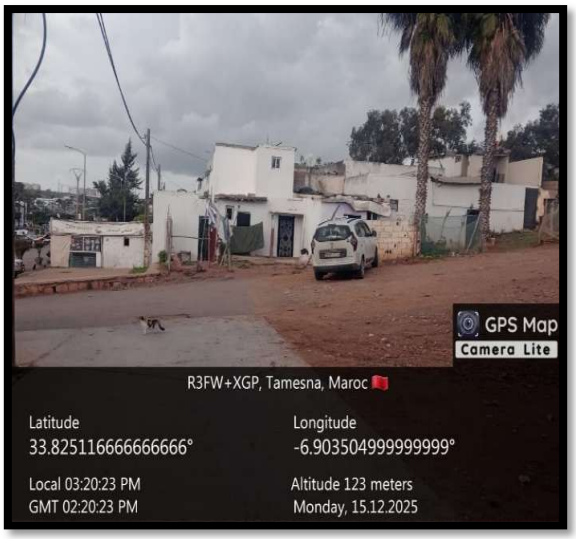
فمن خلال العمل الميداني ما بين 2021 و2025 ومن خلال المقابلات الشفهية مع ساكنة المنطقة فمركز سيدي يحي زعير لم يشهد أي تطور مجالي ملحوظ وسريع مقارنة مع باقي الجماعات المجاورة كما هو الشأن بالنسبة ليعين العودة وعين اعتيق. إلا أن خلال السنوات الأخيرة تم تحويل مركز سيدي يحي زعير إلى مركز حضري بفضل دمجه بالمدينة الجديدة تامسنا، وإذا ما قارن التطور المجالي للمركز منذ

نشأته الأولى خلال ثمانينيات والتسعينيات باليوم، نلاحظ أن المركز الحضري تزايدت به خلال السنوات الأخيرة سوى تجزئتين سكنيتين فقط كتجزئة حدائق-ايكم سنة 2015، وتجزئة التوحيد في سنة 2019، وكل تجزئة سكنية من حيث بناءها ومرفولوجيتها تدل على الفئة الاجتماعية التي تقطن بها فالأولى من صنف الفيلات والثانية من صنف السكن الاجتماعي، بالإضافة إلى بناء السوق النموذجي الجديد بقلب المركز الحضري وهو مفتوح في وجه العموم سنة 2024، لكن هذا المركز يغلب عليه الطابع القروي أو الريفي وغياب المشهد الحضري والتناسق المعماري والجمالي للأحياء والبنايات السكنية، فأغلبية الساكنة فهي تقطن بالأحياء السكنية القديمة التي شهدت على تأسيس مركز سيدي يحي زعير، ونخص بالذكر تجزئة خالد التي تعتبر أول مشروع سكني حضري كبير تابع للخواص على مساحة 6 هكتارات موزعة على 665 بقعة أرضية ما بين 94 و200 متر مربع، وتتميز الان ببنايات سكنية لا تتجاوز الطابقين بالإضافة إلى الطابق السفلي، وتقطن بها الفئة المتوسطة خاصة من التجار والأساتذة وبعض الموظفين بالجماعة التي استطاعت شراء القطعة الأرضية وتحملت تكاليف بناءها في فترة تسعينيات وبداية الألفية، ومن خلال هندستها المعمارية يتضح لنا أنها تتوفر على التجهيزات الأساسية كالماء والكهرباء والصرف الصحي، واستقطبت العديد من الخدمات التجارية والحرفية، وبعض العيادات الطبية والمؤسسات التعليمية الخاصة، هذا بالإضافة إلى حي الهناء أو ما يطلق عليه محليا بالولجة الذي يوجد وراء الشارع الرئيسي للمركز، هذا الحي السكني القديم جدا تأسس بموجب تضرر أحد الأحياء الصفيحية المتواجدة بالمركز بالفيضان خلال الثمانينيات من القرن الماضي مما أدى إلى فقدان السكان إلى مجالاتهم السكنية، ولهذا قام المغفور له جلالة الملك الحسن الثاني بهبة لفائدة الساكنة المتضررة وذلك من خلال تخصيص قطع أرضية لا تتجاوز 100 متر مربع موزعة على حوالي 160 أسرة، وبفعل الهشاشة والفقر لم تستطع بعض الأسر تحمل مصاريف البناء وبالتالي قامت ببيعها للفئات السكانية الوافدة من خارج المركز لتنتقل الفئات الغير المستفيدة للاستقرار بمجالات صفيحية أخرى، ويتميز هذا الحي بمنظر عشوائي وبعدم تناسق في البنايات السكنية التي أغلبيتها هشة ومغطاة بالقصدير، وبأزقة ضيقة لا تتوفر على الأرصفة وقلة الانارة بها، ويعاني هذا الحي بشكل كبير من التلوث بسبب مجرى الصرف الصحي الذي يمر بمحاذاته والأزبال المنتشرة على الفضاء لأنه على مقربة من مجزرة المركز، ومهدد من طرف السلطات بالهدم وتعويض السكان بشقق اقتصادية إما في تامسنا أو في نفس المركز، وبتالي يعتبر حي خالد وحي الولجة من أقدم الأحياء بمركز سيدي يحي زعير ويضمان كثافات سكانية عالية، وأمام تجزئة خالد مباشرة توجد منازل جد قديمة تقدر بحوالي 12 دار والتي مازالت لحد اليوم يطلق عليها "ديور الجماعة" أي أنها في ملك العمومي للجماعة، تم في العهود القديمة كراءها للساكنة بسومة تبدأ من 50 درهم إلى 500 درهم في الشهر، هذه المنازل فهي ايضا عشوائية مغطاة في بعض الأحيان بالقصدير والأكثر من هذا هو أن هذه المنازل صغيرة جدا لم تعد كافية لإيواء العائلة بأكملها، وبالتالي تم بناء بجوارها مساكن قصديرية في ظل غياب رقابة السلطات العمومية، مع تخصيص الجزء الأمامي من المسكن حيث توجد الطريق الرئيسية المؤدية لعين العودة، لمقهى عشوائية صغيرة للمأكولات الشعبية أو المواد الغذائية أو المواد العلفية بحكم أن المنطقة فهي فلاحية رعوية يشتغلون فيها لضمان قوتهم اليومي، بمعنى أن تلك المحلات التجارية والمقاهي كلها في ملك الجماعة من مفترق الطرقي بالقرب من القيادة إلى مركز الدرك الملكي وكلها عشوائية باستثناء بعض المحلات التي توجد فيها المرافق الأساسية وكالات بنكية، وصيدلية ومركز التحاليل والأطباء وبعض المحالات الحرفية فهي تابعة لتجزئة خالد.

يعاني مركز سيدي يحي زعير على العموم من التدهور في مجاله الحضري والعمراني لأ .ن المساكن والأحياء المتواجدة به قد تم تشيدها في ظل غياب مخطط التهيئة الحضرية الذي كانت تفقده غالبية المراكز الصاعدة. حيث أن هذا المركز الحضري الصاعد مازال مشهده الحضري محتشم ويعبر عن الصورة الريفية بفعل انتقال نمط عيش الساكنة الريفية إلى هذا المركز أثناء استقرارهم في الأحياء الصفيحية والعشوائية التي انتشرت بشكل كبير في مركز سيدي يحي زعير بفعل المضاربات العقارية الغير المتحكم فيها، ومن هنا يمكن القول بأن هذا المركز فهو يعتبر من المجالات الانتقالية بين المجال الحضري والقروي(وسيطية)، فبالرغم من التحولات التي عرفها هذا المركز الحضري ومن توفره على بعض التجهيزات والخدمات الحضرية، التي جعلته يلعب دور الوسيط في تنظيم المجال المحيط به وفي هيكلة النسيج العمراني والحضري إلا أنه لايزال يحتفظ بطابعه القروي.

كما أن من بين المشاهد الريفية هو توافد الفلاحين من الضواحي بشكل يومي ومستمر إلى مركز الجماعة للحصول على الخدمة الإدارية أو المواد العلفية المتواجدة بكثرة بالمحلات التجارية، أو لطبيب البيطري حيث أحصينا ميدانيا حوالي 4 بياطرة بالمركز، أو لزيارة العائلة والأولاد إذ لاحظنا ميدانيا أن بعض أرباب الأسر يعيشون في البادية لكنهم يملكون منزلا أو شقة بالمركز من أجل أن يكمل أبناءهم الدراسة والذين يحملون معهم النمط والطابع الريفي.

صورة3: تجمعات قصديرية أمام منازل الجماعة (الدولة) صورة 4: حي الهناء من الأحياء العشوائية تعاني من التلوث



5.2.4. وضعية السكن في المركز الحضري لسيدي يحيى زعير.

ظل المركز على وضعه إلى حدود 2017 و2019 حيث شيدت تجزئتين حضريتين الأولى جاءت بالقرب من الحدود الإدارية للمدينة الجديدة تامسنا بحكم أنها من صنف الفيلات، شيدت على مساحة 62 هكتار والتي أنتجت حوالي 1050 وحدة سكنية فردية تتراوح مساحتها من 200 إلى 560 متر مربع، وكان من المفروض انجاز حوالي 13 وحدة من التجهيزات حسب مخطط التهيئة لكن في اخر المطاف تم احداث مسجد فقط، هذه التجزئة استقطبت الساكنة الميسورة ويظهر ذلك من خلال ثمن البيع للقطعة الأرضية التي انطلقت من 2200 درهم للمتر المربع سنة 2011، إلى حوالي 2700 درهم للمتر الواحد سنة 2021، هذا بالإضافة إلى إحداث تجزئة أخرى بالمركز تدعى التوحيد للسكن الاقتصادي، تم احداث حوالي 38 مجمع سكني من صنف R+4 على مساحة 5 هكتارات، وتولت بناءها الشركة العقارية "النجم للعقار"، أما بالنسبة للأثمنة فقد تم بيعها بأثمنة مختلفة حسب المساحة والموقع أقلها 180.000 درهم إلى 250.000 درهم للشقة الواحدة[25]. وحاليا يتم بناء مشروع سكني جديد للسكن الاقتصادي أو الاجتماعي بنفس المركز ومجاور لتجزئة التوحيد، من طرف مجموعة عقارية "الصفاء" حيث سيتم تخصيص جزء منها لبناء مدرسة خصوصية لسلك الابتدائي والاعدادي. كما تم بناء السوق النموذجي الجديد بهدف الاستغناء عن المحلات القصديرية والعشوائية والباعة المتجولون وعلى الرصيف[26].

[25] الوكالة الحضرية لصخيرات –تمارة 2021-2022، ص 124-125

[26] الملاحظة الميدانية 2025

صورة رقم 5: السوق النموذجي الجديد الذي تم بناءه في سنة 2024 بالمركز الحضري لسيدي يحيى زعير

والملاحظ أيضا عدم التوازن في الأصناف السكنية فباستثناء تجزئة خالد التي تعتبر نموذج الدار المغربية التقليدية، يتم حاليا التصميم والاعتماد على نمط السكن الجماعي بالعمارات وهو الذي سيكون سائدا في المستقبل لاستيعاب عدد السكان، ولا تستفيد جميع أحياء المركز من شبكة الصرف الصحي حيث حوالي 0.5٪ [27]من الأسر غير مرتبطة بشبكة الصرف الصحي العمومي بل يقتصرون على الخزان أو الحفر، وامتلائها يؤدي إلى مشاكل بيئية والتأثير على صحة السكان وانتشار الحشرات. هذا بالإضافة إلى انتشار النفايات المنزلية في الأزقة والنفايات الناتجة عن المقاهي والمجازر وبائعي الأسماك. أما بالنسبة للوضعية العقارية فيغلب عليها طابع الملك الخاص وخصوصا في السكن الاقتصادي (تجزئة التوحيد)، وفي السكن المغربي (تجزئة خالد)، يليها نظام الكراء والذي تتراوح سومته ما بين 1000 إلى 1500 درهم، في حين أن المنازل التي تعد في ملكية الجماعة فثمن كراءها زهيد جدا يتراوح ما بين 200 إلى 500 درهم.[28]

جدول رقم 4: الوضعية العقارية للحيازة السكنية بمركز سيدي يحيى زعير

نوع الملكية	اقتصادي	فيلات	دار مغربية	عشوائي	المجموع
ملك	85	2	52	2	141
ملك مشترك	1	-	13	-	14
الكراء	63	-	5		68
الرهن	-		1	-	1
ملك الدولة	-	-	4	-	4
المجموع	-	-	-	-	228

المصدر: الاستمارة الميدانية بعينة 10٪، سنة 2024

5.2.5. نسيج حضري يتميز بتطور عمراني كبير بالمدينة الجديدة تامسنا

[27] الإحصاء العام للسكان والسكنى لسنة 2024

[28] مقابلات ميدانية سنة 2024

5.2.5.1. بناء المدينة الجديدة في اطار غياب تشريعي وقانوني واضح.

يعتبر بناء المدينة الجديدة تامسنا سياسة حضرية لهيكلة وتنظيم الشبكة الحضرية للعاصمة الرباط وتمارة، حيث تم إحداث شركة العمران تامسنا بموجب المرسوم رقم 2.06.313 الصادر بتاريخ 19 جمادى الأولى الموافق 16 يونيو 2006، والذي يحدد اختصاصاتها المتمثلة في إنجاز المدينة الجديدة، والتنسيق والإشراف على أشغال البنيات التحتية والتهيئة الحضرية، وتم بناء هذه المدينة في وعاء عقاري يقدر بحوالي 8.392.480 متر مربع تابعة للملك الخاص للدولة واقتنيت بقيمة 167.849.600 درهم، أي بحوالي 20 درهم للمتر المربع، هذا الوعاء العقاري عبارة عن قطعتين: النور بحوالي 7.036.290 متر مربع، ودار العسكري بحوالي1.356.190 متر مربع، كما أن هذه المدينة تم إنجازها في غياب اطار قانوني يقوم بتدبيرها باستثناء دورية لوزير السكنى رقم 364/1000 بتاريخ 12 يناير2005، في حين أن جميع النصوص القانونية المتعلقة بقطاعي التهيئة والبناء لم تتطرق إلى مفهوم المدن الجديدة بالمغرب، وأثناء إنجازها فقد قام المشرع المغربي بالاستئناس بقانون "بوشير" « BOSCHER » الصادر في 10 يوليوز 1970 وبموجبه تم احداث تسعة مدن جديدة في فرنسا، إلا أنه لم يعطي نتيجة واضحة نظرا لاختلاف في المجالات وبالتالي ظلت المدينة الجديدة تعاني من ضعف القوانين التشريعية التي تنظم مجالها الحضري[29].

5.2.5.2. نمط سكني يتميز بغلبة السكن العمودي في المدينة الجديدة تامسنا.

تتميز المدينة الجديدة تامسنا بانتشار السكن الجماعي داخل العمارات أو المجمعات السكنية، في إطار سياسة تروم للاستجابة للطلب المتزايد على السكن والتخفيف من الضغط العقاري على المدن المتوسطة والكبرى، والاعتماد على نمط البناء العمودي الذي يتميز بالاقتصاد في تكاليف العقار لأنه يتخذ قطعة أرضية صغيرة الحجم واستقطاب كثافة سكانية مرتفعة من خلال عدد الطوابق المتراكبة والمتفاوتة في الارتفاع، كما أن التصميم الهندسي الحديث لهذا النوع من البناء أصبح يتميز بخاصية الوظيفة إذ تخصص كل غرفة لوظيفة معينة كالمطبخ وغرفة الطعام والنوم والاستقبال[30]، حيث أن شركة العمران تامسنا فهي خصصت حوالي 460 هكتار لبناء حوالي 50000 وحدة سكنية من السكن الاقتصادي أو السكن منخفض التكلفة بالمدينة، وبالتالي يمكن القول بأن الاعتماد على نمط معين من السكن الذي يجلب شريحة سكانية معينة يؤثر بطبيعة الحال على تحقيق التوازن في التنوع الاجتماعي[31]، في حين نجد عدد ضئيل جدا في نسبة السكان التي تقطن في السكن الراقي والفردي أي الفيلات وذلك بحوالي 4٪ فقط من مجموع سكان المدينة، مقابل 95٪ من السكان الذين يقطنون في شقق سكنية بالعمارات، وحوالي 0.4٪ [32]من السكان مستقرين في السكن الصفيحي وخاصة في دوار صوديا الذي يعتبر أقدم حي صفيحي بسيدي يحيى زعير حيث ما زال متمركزا في جنوب المدينة الجديدة لحد الان، وحسب الأخبار المتداولة ستقوم شركة العمران بتعويض الساكنة بشقق صغيرة المساحة في حي الأمل 1 والأمل 2 بسبب احتجاجاتهم المتواصلة رغم أن الأرض قد اقتنتها العمران من شركة صوديا، إلا أن السلطات المحلية أجبرت الشركة على تعويض السكان كحل يناسب ويرضي الجميع[33]، كما أن المدينة الجديدة فهي تتوفر نمط سكني محدود يدعى بالسكن التقليدي (style Médina) الذي يتميز بهندسة معمارية خاصة بهدف إضفاء الصبغة الجمالية للمدينة، حيث يعتبر حي القصبة الذي يوجد في شارع محمد السادس في وسط المدينة ويضم محلات تجارية تقع في سكن يجمع

---

[29] التقرير السنوي للمجلس الأعلى للحسابات لسنة 2014، ص 129

[30] سهى حمزاوي 2017: أثر البناء المعماري العمودي على واقع الحياة الاجتماعية للأسرة والطفل قراءة سوسيولوجية، مجلة العمارة وبيئة الطفل، مخبر «الطفل، المدينة والبيئة"، جامعة باتنة الجزائر، العدد 3، السنة الثالثة ، ص 31

[31] يوسف أيت عيسى واخرون 2025: التحولات الديموغرافية بتامسنا وانعكاساتها على السكن والخدمات، مجلة ابن خلدون للدراسات والأبحاث، المجلد 5، العدد 12، ص 359

[32] الإحصاء العام للسكان والسكنى لسنة 2024، الشق المتعلق بالسكن

[33] استطلاعات ميدانية سنة 2024

بين مزايا التصميم الحديث والتقليدي، ويحتوي هذا السكن على متاجر على طول شوارعه وساحة مركزية تجمع بين مجموعة من الأنشطة الحرفية بالإضافة إلى المرافق العامة والخاصة[34] ويمثل هذا النمط السكني حوالي 1.60٪ من المساكن التقليدية.[35]

صورة رقم 6: نمط السكن التقليدي بحي القصبة بالمدينة الجديدة تامسنا

فمن خلال العمل الميداني لاحظنا أن المدينة الجديدة تامسنا عرفت توسعا عمرانيا وسكنيا متسارعا مما أفرز لنا أنماط سكنية متنوعة تجمع بين السكن الاقتصادي والاجتماعي والمتوسط والفردي، وبوضعيات عقارية تتميز بغلبة الملكية الخاصة والكراء.

جدول رقم 5: الوضعية العقارية للحيازة السكنية بالمدينة الجديدة تامسنا

تامسنا	اقتصادي	اجتماعي	متوسط	فيلات	وظيفي	المجموع
ملك	264	27	6	7	2	308
الكراء	55	2	-	-	-	57
الرهن	3	-	-		-	3
المجموع						368

المصدر: الاستمارة الميدانية، عينة 5٪، 2024

5.2.5.3. تنقلات يومية للسكان تتم على مسافات مختلفة ومتباينة

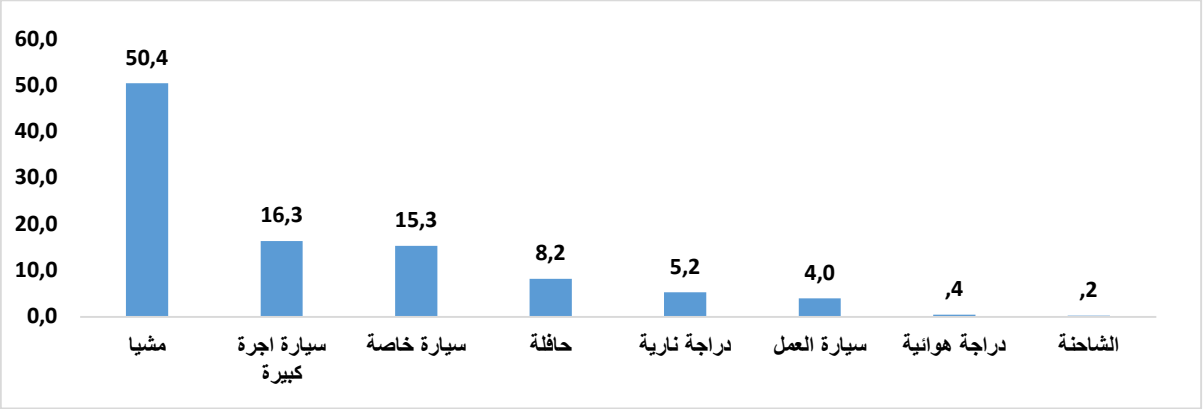
بالنسبة للمراكز المدروسة فمن خلال العمل الميداني لاحظنا أن السكان يتنقلون يوميا لأغراض مختلفة بين النقل المنظم والنقل غير المنظم، حيث يفضل المسافرون التنقل اليومي في سيارات الأجرة الكبيرة أو الحافلة للنقل الحضري ويظهر ذلك من خلال الازدحام الكبير عليهما خاصة في الفترة الصباحية في محطة مركز سيدي يحيى زعير وتامسنا، فمن مجموع 478 أسرة وجدنا حوالي 16٪ من السكان يتنقلون في سيارات الأجرة الكبيرة سواء من مركز سيدي يحيى أو من المدينة الجديدة تامسنا، تليها حوالي 8٪ يتنقلون عبر حافلة النقل الحضري، ومن خلال استطلاعاتنا الميدانية لاحظنا أن السكان يميلون أكثر للسيارات الأجرة الكبيرة على الحافلة نظرا لما تتعرض له هذه الأخيرة من أعطال تتسبب في تعطيل الطلبة والمهنيين عن مقرات عملهم ودراستهم، تليها حوالي 15٪ من النشيطين الذين يتنقلون يوميا

[34] موقع شركة العمران لجهة الرباط – سلا – القنيطرة

[35] الوكالة الحضرية صخيرات – تمارة 2021-2022، ص 77

عبر سيارتهم الفردية ويتعلق الأمر بالفئة المتوسطة أو الميسورة فرغم ارتفاع تكاليف التنقل بها إلا أنها تحقق لأصحابها سرعة الوصول إلى العمل في الوقت المحدد وفي راحة وأمن كبيرين، كما لاحظنا أيضا شريحة من العمال والمستخدمين يتنقلون إلى مقرات عملهم عبر سيارة العمل الخاصة سواء أكانت فردية خاصة بالنسبة للموظفين في القطاع العمومي أو جماعية بالنسبة للمستخدمين في القطاع الخاص وذلك بحوالي 4٪، وحوالي 5٪ من النشيطين يستخدمون الدراجة النارية في الوصول إلى المراكز القريبة من مجال الدراسة، هذه التنقلات اليومية تتم من وإلى المركز الحضري لسيدي يحي زعير، أو من وإلى المدينة الجديدة تامسنا، وبما أن هذه الأخيرة عبارة عن ضاحية منامية لا يمكنها توفير فرص الشغل لحوالي 65٪ من النشيطين، يتنقل معظم المهنيين والعمال والموظفين إلى المراكز الحضرية الكبيرة كتمارة والرباط وعين عتيق وعين العودة والصخيرات وأحيانا إلى بوزنيقة وسلا .

مبيان رقم 1: وسائل النقل اليومية المستخدمة للوصول إلى مقرات العمل أو الدراسة ب (٪)



المصدر: الاستمارة الميدانية 2024

لكن أغلبية مقرات العمل فهي توجد في تامسنا ومركز سيدي يحي وتمارة والرباط، وهناك مقرات عمل في مجالات ثانوية كعين عتيق وعين العودة وصخيرات وبعض الجماعات المشكلة للظهير الخلفي لهذا التكتل الحضري، كجماعة المنزه والشكران وسيدي بطاش. فمن أصل 482 أسرة وجدنا حوالي 157 رب أسرة أغلبيتهم من الذكور يشتغلون في مركز سيدي يحي زعير أي بنسبة 32.6٪ سواء في الإدارة أو حرفيين والتجار...، تليها حوالي 119 رب أسرة أي بنسبة 24.7٪ يشتغلون في المدينة الجديدة تامسنا التي تتميز بتنوع في أنشطة القطاع الثالث أي التجارة والخدمات، بالإضافة إلى 8.5٪ من السكان يشتغلون في العاصمة الرباط، وحوالي 6٪ يشتغلون في تمارة أغلبيتهم موظفون في قطاع الإدارة العمومية، وحوالي 17٪ من أرباب الأسر يشتغلون في تامسنا والنواحي ونخص بالذكر المهنيين الذين يشتغلون في قطاع النقل، كسائقي سيارات الأجرة الكبيرة أو الشاحنات وحتى الحرفيين الذين يمارسون أنشطة تتطلب التنقل كصانع الزليج والصباغة والبناء، كما وجدنا حوالي 4.8٪ من أرباب الأسر يشتغلون في الأسواق إما كتجار لمواد مختلفة كالخضر والفواكه والحبوب والمواد العلفية والمواشي، وهذه الأسواق كلها تتمحور حول قبائل زعير كسوق ثلاثاء سيدي يحي زعير، وسوق سيدي بطاش الذي ينظم كل خميس، وسوق السبت تمارة...،اذن نلاحظ أن أغلب مقرات العمل التي يتم التنقل إليها يوميا بوسائل نقل مختلفة فهي تتمحور حول التكتل الحضري تمارة والرباط، لتقل نسبة مقرات العمل التي تتراوح ما بين 0.2٪ إلى 1٪ في الظهير الخلفي لهذا التكتل كسيدي بطاش والمنزه والشكران والرماني.

خاتمة.

فرغم أن مركز سيدي يحي زعير يتميز بعدة مؤهلات وتجهيزات كالشبكة الطرقية والموقع الاستراتيجي القريب من المدينة المتوسطة والكبيرة، وتقديمه لبعض الخدمات لفائدة سكانه كالخدمة الإدارية والتعليم ...، إلا أنه وكما سبق الذكر يعاني من نقص متزايد من التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، ومشاكل مرتبطة بالنقل والمواصلات والبناء العشوائي وتطهير السائل وتدبير النفايات الصلبة وتدهور المشهد الحضري. كما أن المدينة الجديدة تامسنا فهي أيضا تعاني وتتخبط من عدة مشاكل: فعلى مستوى النسيج الحضري لاحظنا اعتماد نمط سكني واحد وهو السكن الاجتماعي مما يخلق عدم التوازن في الهرم الاجتماعي للمدينة، كما أن تدبيرها من قبل جماعة قروية قد لا تمتلك للوسائل الكافية يزيد من الأمر تعقيدا خصوصا في مجال تدبير النفايات والانارة العمومية ووسائل النقل والموصلات...

المراجع والمصادر:

✓ **مراجع باللغة العربية:**

- الأزرق رشيد واخرون (2023): التحولات الاقتصادية بالمراكز الصاعدة بضواحي الرباط: بين تراجع الوظيفة الفلاحية وتعزيز الأنشطة الحضرية، جماعة عين العودة نموذجا، مجلة المعرفة، العدد العاشر، ص 600.
- الرواص بدر الدين وزهير النامي: المدن الجديدة بالمغرب بين متطلبات التنمية الترابية وإكراهات التهيئة الحضرية، كتاب جماعي حول ديناميات وأشكال تنظيم المجالات الترابية، منشورات تنمية القراءة بصفرو، المركز الوطني للدراسات والأبحاث الجغرافية والتنمية، ص 317-325
- سهى حمزاوي (2017): أثر البناء المعماري العمودي على واقع الحياة الاجتماعية للأسرة والطفل قراءة سوسيولوجية، مجلة العمارة وبيئة الطفل، مخبر «الطفل، المدينة والبيئة"، جامعة باتنة الجزائر، العدد 3، ص 31
- فاتح عبد العالي (2015): التمدين على أبواب العاصمة الرباط: أليات متعددة وأشكال توسع حضري متباينة حالة مدينة تمارة، ندوة علمية متعددة التخصصات جامعة الأخوين إفران، المغرب 23-24 مايو ، ص 28
- كاي يونس (1998-1999): الملكية العقارية والتنمية المحلية حالة جماعة قروية ضاحوية سيدي يحي زعير، بحث لنيل الدراسات العليا، كلية الآداب والعلوم الإنسانية بالرباط، ص 169
- كرزازي موسى، المالكي موسى(2014): الحزام الفلاحي لمدن الرباط، سلا تمارة: تراجع مستمر ومضاربة عقارية حادة، مقال ورد ضمن دراسات مجالية جهة مراكش-تانسيفت-الحوز، حول التدبير البيئي واستراتيجية التنمية المستدامة، العدد8، منشورات كلية الآداب مراكش، مجموعة البحث حول: التدبير الجهوي والتنمية الترابية، ص 127
- موسى الكرزازي (1995): الهجرة الريفية نحو المدن بالمغرب: دراسة حالة هجرة "الفقر" الوافدة على مدينة تمارة: بحث متقدم لندوة الهجرة من الريف إلى الحضر المنعقدة بالقاهرة خلال الفترة 12-14 من سنة 1995، المنفذة من قبل المعهد العربي لإنماء المدن بتعاون مع وزارة الإدارة المحلية بجمهورية مصر العربية
- يوسف أيت عيسى واخرون(2025): التحولات الديموغرافية بتامسنا وانعكاساتها على السكن والخدمات، مجلة ابن خلدون للدراسات والأبحاث، المجلد 5، العدد 12، ص 359

✓ **مراجع باللغة الفرنسية:**

- Abdelali Fateh(2009): centres ruraux au Maroc : Evolution spatio-temporelle cas de la région de Rabat-Salé-Zemmour-Zaer ; l'urbanisation de la campagne publication de la faculté des lettres et de sciences humaines de Rabat ; série colloques et séminaires ; n 162. Rabat ;p47
- Kerzazi Moussa : migration de la « misère » vers Témara : adaptation ou intégration des nouveaux arrivants , publication de la FLSHR, les mutations sociales et culturelles dans la campagne marocaine, p 86

✓ **وثائق إدارية بالفرنسية:**

- Agence urbaine de skhirate-Temara : étude d'élaboration du plan d'aménagement sectoriel de la ville de Tamesna, mission I diagnostic territorial et enjeux stratégiques, MAI 2022

- Schéma directeur d'aménagement urbain Khemisset-Tiflet, rapport final décembre 2020

✓ **وثائق إدارية بالعربية:**

- المندوبية السامية للتخطيط 2014-2024
- التقرير السنوي للمجلس الأعلى للحسابات برسم سنة 2014، الجزء الثاني، الكتاب الثالث، المجلس للجهوي للحسابات بالرباط ص87
- برنامج عمل جماعة سيدي يحي زعير 2027/2022
- مواقع على الأنترنيت:
- موقع شركة العمران لجهة الرباط – سلا – القنيطرة
- موقع جهة الرباط – سلا – القنيطرة، 2026
- Rapport de la Sortie écologique dans la forêt de Mkhinza à Témara ; sur le site https://fr.scribd.com